



Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante

acuerdo de fecha: 09 MAR. 2000

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR JARDIN DEL ATLANTICO (PERI 1)

anexo

Lorenzo Sanchez Rodriguez

PROVINCIA

SANTA CRUZ DE TENERIFE

MUNICIPIO

ARICO

SITUACION

JARDIN DEL ATLANTICO

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE ARICO

ORDENANZAS



INDICE DE ORDENANZAS

Del Plan Especial de Refroma Urbana "Jardín del Atlático" de Arico.

Indice general de las Ordenanzas:

Parte:	Título:	hoja/s
1.	DISPOSICIONES GENERALES.	1 a 9
2.	REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.	10 a 43
3.	NORMAS COMUNES DE LOS SISTEMAS DE ORDENACION.	44 a 82
4.	CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS ZONAS O SISTEMAS DE ORDENACION.	83 a 99
Transitoria	Actuaciones anteriores.	100
Anejas.	Fichas Urbanísticas, Gráficos y Coeficientes de ponderación relativa.	101

INDICE DEL CONTENIDO DE LOS APARTADOS DE LAS ORDENANZAS:

	Título:	hoja/s
Parte 1.	DISPOSICIONES GENERALES.	1 a 9
Bloque 1.1	GENERALIDADES.	1 a 4
Apartado 1.1.1	Objeto de las ordenanzas reguladoras.	1
Apartado 1.1.2	Ámbito de aplicación.	1 y 2
Apartado 1.1.3	Alcance.	2
Apartado 1.1.4	Vigencia, revisión y modificación.	2 y 3
Apartado 1.1.5	Situaciones transitorias.	3
Apartado 1.1.6	Documentación.	3 y 4
Apartado 1.1.7	Interpretación de los documentos del Plan Especial de Reforma Interior.	4
Bloque 1.2	TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.	4 a 9
Apartado 1.2.1	Abreviaturas.	4 y 5
Apartado 1.2.2	Códigos identificativos.	6
Apartado 1.2.3	Definiciones.	7 a 9
Parte 2.	REGIMEN URBANISTICO EL SUELO.	10 a 43
Bloque 2.1	CALIFICACION DEL SUELO.	10 a 12
Sección 1ª:	Zonificación o sistemas locales de ordenación.	10 y 11
Apartado 2.1.1	División del suelo en razón de su ordenación detallada.	10 y 11
Sección 2ª:	Sistemas de ordenación de la edificación.	11 y 12
Apartado 2.1.2	Sistema de ordenación de la edificación adosada (RA _d)	10 y 11
Apartado 2.1.3	Sistema de ordenación de la edificación aislada (RA _s)	11
Apartado 2.1.4	Sistema de ordenación de la edificación aislada en bloque (RA _b)	11 y 12
Apartado 2.1.5	Sistema de ordenación de la edificación aislada en ciudad jardín (RA _c)	12
Apartado 2.1.6	Sistema de ordenación de la edificación en grupo (RA _g)	12
Sección 3ª:	Sistema de ordenación dotacional.	12
Apartado 2.1.7	Sistema de ordenación dotacional.	12
Bloque 2.2	USOS PORMENORIZADOS.	13 a 25
Sección 1ª:	Condiciones generales.	13 y 14
Apartado 2.2.1	Clasificación de los usos.	13



	Título:	hoja/s
Apartado 2.2.2	Categorías de los usos residencial, terciario y dotacional.	13 y 14
Sección 2ª:	Condiciones particulares del uso residencial.	14 y 15
Apartado 2.2.3	Condiciones del uso de vivienda unifamiliar.	14
Apartado 2.2.4	Condiciones del uso de vivienda colectiva.	14 y 15
Apartado 2.2.5	Condiciones del uso de residencia comunitaria.	15
Sección 3ª:	Condiciones particulares del uso terciario.	15 y 16
Apartado 2.2.6	Condiciones del uso industrial-artesanal.	15 y 16
Sección 4ª:	Condiciones particulares del uso dotacional.	16 a 25
Apartado 2.2.7	Condiciones del uso de vías.	16 y 17
Apartado 2.2.8	Condiciones del uso de área de aparcamiento.	17
Apartado 2.2.9	Condiciones del uso de plaza (VZ).	17 y 18
Apartado 2.2.10	Condiciones del uso de jardines (VJ).	18 y 19
Apartado 2.2.11	Condiciones del uso de área de juegos infantiles (VN).	19
Apartado 2.2.12	Condiciones del uso de la franja de borde (VA).	19
Apartado 2.2.13	Condiciones del uso de las áreas verdes.	19
Apartado 2.2.14	Condiciones del uso de los espacios libres privados.	19 y 20
Apartado 2.2.15	Condiciones del uso de comercio.	20
Apartado 2.2.16	Condiciones del uso administrativo.	21
Apartado 2.2.17	Condiciones del uso de reunión.	21
Apartado 2.2.18	Condiciones del uso docente.	22
Apartado 2.2.19	Condiciones de los usos cultural y socio-cultural.	22 y 23
Apartado 2.2.20	Condiciones de los usos asistencial y sanitario.	23
Apartado 2.2.21	Condiciones del uso deportivo.	23
Apartado 2.2.22	Condiciones del uso religioso.	24
Apartado 2.2.23	Condiciones de los usos de garaje y espacios de aparcamiento.	24 y 25
Apartado 2.2.24	Condiciones del uso de servicios de la Administración.	25
Apartado 2.2.25	Condiciones del uso de servicios e infraestructuras técnicas.	25
Bloque 2.3	DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.	25 a 43
Sección 1ª:	Disposiciones generales.	25 y 26
Apartado 2.3.1	Instrumentos de actuación urbanística.	25 y 26
Sección 2ª:	Instrumentos de ordenación.	25 a 27
Apartado 2.3.2	Tipos de instrumentos de ordenación.	25
Apartado 2.3.3	Figuras de planeamiento de desarrollo.	26
Apartado 2.3.4	Figuras de planeamiento complementarias.	26
Apartado 2.3.5	Estudios de detalle.	26 y 27
Apartado 2.3.6	Normas especiales de protección.	27
Apartado 2.3.7	Ordenanzas complementarias.	27
Apartado 2.3.8	Catálogos y registros urbanísticos.	27
Sección 3ª:	Instrumentos de gestión.	27 a 30
Apartado 2.3.9	Condiciones exigibles a la actuación urbanística.	27 y 28
Apartado 2.3.10	Delimitación del área urbana de actuación.	28 y 29
Apartado 2.3.11	Requisitos para la delimitación de las actuaciones	29
Apartado 2.3.12	Sistema de actuación previsto para la ejecución del planeamiento.	29
Apartado 2.3.13	Características del sistema de cooperación.	29 y 30
Apartado 2.3.14	Especificidades de la reparcelación.	30
Sección 4ª:	Instrumentos de ejecución.	30 a 41
Apartado 2.3.15	Clases de proyectos técnicos.	30 y 31
Apartado 2.3.16	Condiciones generales de los proyectos técnicos.	31
Apartado 2.3.17	Contenido de los proyectos de urbanización.	31 a 36
Apartado 2.3.18	Contenido de los proyectos de edificación.	36 a 38
Apartado 2.3.19	Contenido de los proyectos de actividades e instalaciones.	38 y 39
Apartado 2.3.20	Contenido de los proyectos de otras actividades urbanísticas.	39 y 40
Apartado 2.3.21	Condiciones de las obras menores.	40 y 41
Sección 5ª:	Limitaciones del suelo urbano.	41 a 43
Apartado 2.3.22	Condiciones del aprovechamiento urbanístico del suelo.	41 y 42
Apartado 2.3.23	Condiciones exigibles para la edificación.	42 y 43
Parte 3.	NORMAS COMUNES DE LOS SISTEMAS DE ORDENACION.	44 a 82
Bloque 3.1	DETERMINACIONES GENERALES	44
Apartado 3.1.1	Definición y características de las condiciones generales.	44
Bloque 3.2	CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO.	44 a 50
Sección 1ª:	Condiciones relativas de la parcela.	44 a 47
Apartado 3.2.1	Definición y unidades urbanísticas básicas.	44



	Título:	Hoja/s
Bloque 3.5	CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA EDIFICACION	68 a 74
Sección 1ª:	Disposiciones generales.	68 y 69
Apartado 3.5.1	Definición.	68
Apartado 3.5.2	Accesos a las edificaciones.	68
Apartado 3.5.3	Señalización interior en los edificios.	68 y 69
Apartado 3.5.4	Circulación interior en los edificios.	69
Sección 2ª:	Supresión de barreras físicas.	69 y 70
Apartado 3.5.5	Supresión de barreras físicas.	69
Apartado 3.5.6	Supresión de barreras físicas en el espacio exterior.	69 y 70
Apartado 3.5.7	Supresión de barreras físicas en los edificios.	70
Apartado 3.5.8	Supresión de barreras físicas en instalaciones.	70
Sección 3ª:	Otras consideraciones.	70 a 74
Apartado 3.5.9	Prevención de incendios.	70 y 71
Apartado 3.5.10	Prevención de las caídas.	71
Apartado 3.5.11	Prevención contra el rayo.	71
Apartado 3.5.12	Prevención contra las emisiones.	71 a 73
Apartado 3.5.13	Prevención contra los residuos y vertidos.	73 y 74
Bloque 3.6	CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION Y DEL ENTORNO.	74 a 82
Sección 1ª:	Disposiciones generales.	74 y 75
Apartado 3.6.1	Definición.	74
Apartado 3.6.2	Adaptación al entorno.	74 y 75
Sección 2ª:	Condiciones específicas para los edificios.	75 a 80
Apartado 3.6.3	Fachadas.	75 a 77
Apartado 3.6.4	Cubiertas en los edificios.	77
Apartado 3.6.5	Cerramiento o vallados de parcelas.	77 y 78
Apartado 3.6.6	Cuerpos volados en edificios.	78 y 79
Apartado 3.6.7	Elementos volados en edificios.	79 y 80
Sección 3ª:	Condiciones específicas sobre el entorno.	80 a 82
Apartado 3.6.8	Publicidad en el exterior.	80
Apartado 3.6.9	Protección de los elementos naturales y zonas arqueológicas.	80
Apartado 3.6.10	Protección y fomento del arbolado y la vegetación.	80 a 82
Apartado 3.6.11	Protección de los espacios, elementos e instalaciones o redes urbanas.	82
Parte 4	CONDICIONES ESPECIFICAS DE ZONAS O SISTEMAS DE ORDENACION.	83 a 99
Bloque 4.1	CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA O SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION ADOSADA CON UNA PLANTA: RAD.1. Ficha nº 2.	83 a 85
Apartado 4.1.1	Ambito de aplicación y titularidad.	83
Apartado 4.1.2	Condiciones específicas de aprovechamiento del espacio para RAD.1.	83
Apartado 4.1.3	Condiciones específicas del sistema de ordenación RAD.1.	83 a 85
Apartado 4.1.4	Condiciones específicas de los usos del sistema RAD.1.	85
Bloque 4.2	CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA O SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION ADOSADA CON DOS PLANTA: RAD.2. Ficha nº 3.	85 a 87
Apartado 4.2.1	Ambito de aplicación y titularidad.	85
Apartado 4.2.2	Condiciones específicas de aprovechamiento del espacio para RAD.2.	85
Apartado 4.2.3	Condiciones específicas del sistema de ordenación RAD.2.	85 a 87
Apartado 4.2.4	Condiciones específicas de los usos del sistema RAD.2.	87
Bloque 4.3	CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA O SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION AISLADA: RAB.2. Ficha nº 4.	87 a 90
Apartado 4.3.1	Ambito de aplicación y titularidad.	87
Apartado 4.3.2	Condiciones específicas de aprovechamiento del espacio para RAB.2.	88
Apartado 4.3.3	Condiciones específicas del sistema de ordenación RAB.2.	88 y 89
Apartado 4.3.4	Condiciones específicas de los usos del sistema RAB.2.	89 y 90
Bloque 4.4	CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA O SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN: RAC.1. Ficha nº 5.	90 y 91
Apartado 4.4.1	Ambito de aplicación y titularidad.	90
Apartado 4.4.2	Condiciones específicas de aprovechamiento del espacio para RAC.1.	90
Apartado 4.4.3	Condiciones específicas del sistema de ordenación RAC.1.	90 y 91
Apartado 4.4.4	Condiciones específicas de los usos del sistema RAC.1.	91
Bloque 4.5	CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA O SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION EN GRUPO: RAG.2. Ficha nº 6.	92 a 94
Apartado 4.5.1	Ambito de aplicación y titularidad.	92
Apartado 4.5.2	Condiciones específicas de aprovechamiento del espacio para RAG.2.	92
Apartado 4.5.3	Condiciones específicas del sistema de ordenación RAG.2.	92 y 93



Titulo:		hoja/s
Apartado 4.5.4	Condiciones específicas de los usos del sistema RAG.2.	93 y 94
Bloque 4.6	CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA DOTACIONAL.	94
Sección 1ª:	Condiciones comunes.	94
Apartado 4.6.1	Ambito de aplicación y titularidad.	94
Apartado 4.6.2	Condiciones de aprovechamiento del espacio.	94
Sección 2ª:	Zona dotacional de comunicaciones.	95
Apartado 4.6.3	Condiciones específicas de la red viaria.	95
Apartado 4.6.4	Condiciones específicas de las áreas de aparcamiento.	95
Sección 3ª:	Zona dotacional de espacios libres.	95 y 96
Apartado 4.6.5	Condiciones específicas de la zona de espacios libres.	95 y 96
Sección 4ª:	Zona dotacional de equipamientos comunitarios.	96 a 99
Apartado 4.6.6	Condiciones específicas de la zona comercial: CO-SC. Ficha nº 7.	96 y 97
Apartado 4.6.7	Condiciones específicas de la zona administrativa-asistencial: AD-AS. Ficha nº 8.	97 y 98
Apartado 4.6.8	Condiciones específicas de la zona docente-cultural: D-CU. Ficha nº 9.	98 y 99
Apartado 4.6.9	Condiciones específicas de la zona deportiva: P. Ficha nº 10.	99
Parte transitoria		100
Apartado T.1	Disposiciones sobre actuaciones anteriores.	100
Apartado T.2	Disposiciones sobre actuaciones en parcelas existentes.	100
Parte aneja		101
Apartado A.1	Fichas urbanísticas.	101
nº 1	Abreviaturas.	1.f
nº 2	Sistemas de Ordenación de la Edificación RAd.1.	2.f
nº 2	Sistemas de Ordenación de la Edificación RAd.2.	3.f
nº 2	Sistemas de Ordenación de la Edificación RAb.2.	4.f
nº 2	Sistemas de Ordenación de la Edificación RAc.1.	5.f
nº 2	Sistemas de Ordenación de la Edificación RAG.2.	6.f
nº 2	Sistemas de Ordenación de la Edificación CO-SC.	7.f
nº 2	Sistemas de Ordenación de la Edificación AD-AS.	8.f
nº 2	Sistemas de Ordenación de la Edificación D-CU.	9.f
nº 2	Sistemas de Ordenación de la Edificación P.	10.f
Apartado A.2	Gráficos.	101
nº 1.g	Condiciones relativas a la parcela.	1.g
nº 2.g	Condiciones de posición del edificio en la parcela.	1.g
nº 3.g	Condiciones de ocupación de la parcela por el edificio.	2.g
nº 4.g	Condiciones de altura de edificación respecto a terreno.	2.g
nº 5.g	Alturas en parcelas ladera abajo de calle o vía pública.	3.g
nº 6.g	Alturas en parcelas ladera arriba de calle o vía pública.	3.g
nº 7.g	Perfil característico de manzana RAd.1: tipo borde horizontal.	4.g
nº 8.g	Perfil característico de manzana RAd.1: tipo borde inclinado.	4.g
nº 9.g	Perfil característico de manzana RAd.1: tipo interior.	4.g
nº 10.g	Perfil característico de manzana RAd.2: tipo frente a vía Cabildo.	5.g
nº 11.g	Perfil característico de manzana RAd.2: tipo frente a zona verde VA.	5.g
nº 12.g	Perfil característico de manzana RAb.2.	6.g
nº 13.g	Perfil característico de manzana RAc.1: tipo de borde.	7.g
nº 14.g	Perfil característico de manzana RAc.1: tipo interior.	7.g
nº 15.g	Perfil característico de manzana RAG.2.	8.g
nº 16.g	Perfil característico de manzana de equipamiento: AD-AS.	9.g
nº 17.g	Perfil característico de manzana de equipamiento: CO-SC.	9.g
nº 18.g	Perfil característico de manzana de equipamiento: D-CU.	9.g



	Título:	hoja/s
Apartado 4.5.4	Condiciones específicas de los usos del sistema RAG.2.	93 y 94
Bloque 4.6	CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA DOTACIONAL.	94
Sección 1ª:	Condiciones comunes.	94
Apartado 4.6.1	Ambito de aplicación y titularidad.	94
Apartado 4.6.2	Condiciones de aprovechamiento del espacio.	94
Sección 2ª:	Zona dotacional de comunicaciones.	95
Apartado 4.6.3	Condiciones específicas de la red viaria.	95
Apartado 4.6.4	Condiciones específicas de las áreas de aparcamiento.	95
Sección 3ª:	Zona dotacional de espacios libres.	95 y 96
Apartado 4.6.5	Condiciones específicas de la zona de espacios libres.	95 y 96
Sección 4ª:	Zona dotacional de equipamientos comunitarios.	96 a 99
Apartado 4.6.6	Condiciones específicas de la zona comercial: CO-SC. Ficha nº 7.	96 y 97
Apartado 4.6.7	Condiciones específicas de la zona administrativa-asistencial: AD-AS. Ficha nº 8.	97 y 98
Apartado 4.6.8	Condiciones específicas de la zona docente-cultural: D-CU. Ficha nº 9.	98 y 99
Apartado 4.6.9	Condiciones específicas de la zona deportiva: P. Ficha nº 10.	99
Parte transitoria		100
Apartado T.1	Disposiciones sobre actuaciones anteriores.	100
Apartado T.2	Disposiciones sobre actuaciones en parcelas existentes.	100
Parte aneja		101
Apartado A.1	Fichas urbanísticas.	101
nº 1	Abreviaturas.	1.f
nº 2	Sistemas de Ordenación de la Edificación RAd.1.	2.f
nº 2	Sistemas de Ordenación de la Edificación RAd.2.	3.f
nº 2	Sistemas de Ordenación de la Edificación RAb.2.	4.f
nº 2	Sistemas de Ordenación de la Edificación RAc.1.	5.f
nº 2	Sistemas de Ordenación de la Edificación RAG.2.	6.f
nº 2	Sistemas de Ordenación de la Edificación CO-SC.	7.f
nº 2	Sistemas de Ordenación de la Edificación AD-AS.	8.f
nº 2	Sistemas de Ordenación de la Edificación D-CU.	9.f
nº 2	Sistemas de Ordenación de la Edificación P.	10.f
Apartado A.2	Gráficos.	101
nº 1.g	Condiciones relativas a la parcela.	1.g
nº 2.g	Condiciones de posición del edificio en la parcela.	1.g
nº 3.g	Condiciones de ocupación de la parcela por el edificio.	2.g
nº 4.g	Condiciones de altura de edificación respecto a terreno.	2.g
nº 5.g	Alturas en parcelas ladera abajo de calle o vía pública.	3.g
nº 6.g	Alturas en parcelas ladera arriba de calle o vía pública.	3.g
nº 7.g	Perfil característico de manzana RAd.1: tipo borde horizontal.	4.g
nº 8.g	Perfil característico de manzana RAd.1: tipo borde inclinado.	4.g
nº 9.g	Perfil característico de manzana RAd.1: tipo interior.	4.g
nº 10.g	Perfil característico de manzana RAd.2: tipo frente a vía Cabildo.	5.g
nº 11.g	Perfil característico de manzana RAd.2: tipo frente a zona verde VA.	5.g
nº 12.g	Perfil característico de manzana RAb.2.	6.g
nº 13.g	Perfil característico de manzana RAc.1: tipo de borde.	7.g
nº 14.g	Perfil característico de manzana RAc.1: tipo interior.	7.g
nº 15.g	Perfil característico de manzana RAG.2.	8.g
nº 16.g	Perfil característico de manzana de equipamiento: AD-AS.	9.g
nº 17.g	Perfil característico de manzana de equipamiento: CO-SC.	9.g
nº 18.g	Perfil característico de manzana de equipamiento: D-CU.	9.g



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
JÁRDIN DEL ATLANTICO
PERI-1

ORDENANZAS

Documento del artículo 85 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

PARTE 1: DISPOSICIONES GENERALES.

BLOQUE 1.1: GENERALIDADES:

Apartado 1.1.1.- OBJETO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS.

1. En desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico y por aplicación del artículo 85.1, en relación con el 61, ambos del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, las presentes Ordenanzas contienen la reglamentación detallada de los aprovechamientos, intensidades y usos pormenorizados de los terrenos, construcciones y edificaciones, las condiciones comunes a todas las zonas, las condiciones técnicas de las obras, las características sanitarias y estéticas de la edificación y de su entorno y las normas particulares relativas a cada zona.

2. Además, se reglamentará el régimen urbanístico del suelo en relación con los Estudios de Detalle, Parcelaciones y Proyectos de Urbanización necesarios, estableciendo las condiciones generales para el desarrollo y la ejecución del planeamiento, de la edificación, obras e instalaciones.

Apartado 1.1.2.- AMBITO DE APLICACION.

1. El presente Plan Especial de Reforma Interior de Jardín del Atlántico desarrolla las determinaciones de las citadas Normas Subsidiarias y es de aplicación en todo el ámbito delimitado en el plano de Zonificación, con base en lo previsto en los apartados 2.3.1.5, 3.2.8.5 y 6.2.8 y Ficha Urbanística nº 11 de sus Normas Urbanísticas.



2. El ámbito del planeamiento señalado tiene los siguientes límites:

Norte: Línea escasamente quebrada, desde la esquina noroeste del área de planeamiento y hacia el nordeste, de unos 170 m de longitud, lindante con la carretera que, desde el enlace con la TF-1 en el cruce a desnivel de Los Abades, continua hasta La Jaca, para alejarse de ella hasta unos 120 m, para volver a aproximarse, a la altura del Salto del Roque.

Este: Línea ligeramente curvada, constituida por un tramo recto de unos 170 m de longitud desde el último punto anterior y luego girando hacia el sudeste en una longitud de unos 60 m, sensiblemente paralela a una barranquera próxima; sigue con otro tramo recto, de unos 50 m de longitud, que se acerca hasta unos 45 m del cauce de tal barranquera; continúa con otro tramo más o menos recto que se va acercando a dicha barranquera hasta atravesarla escasamente en sentido NNO-SSE con una longitud de unos 185 m.

Sur: Línea recta, de unos 170 m de longitud, desde el último punto anterior hasta encontrar y atravesar, en la orientación NE-SO, un pequeño camino de tierra, cuyo margen oriental sigue, en sentido SSE-NNO unos 175 m de longitud, atravesando una barranquera que viene desde el interior del ámbito territorial del planeamiento. Desde este punto, la línea tuerce algo más de unos 90°, en sentido NEE-SOO y con una longitud de unos 187 m, volviendo a girar unos pocos grados hasta encontrar un pequeño camino de tierra de acceso a unos invernaderos desde la citada carretera, una vez recorridos unos 120 m de longitud.

Oeste: Línea algo sinuosa que sigue aproximadamente el margen occidental de la citada carretera, siguiendo por el margen oriental de dicha carretera en una longitud de unos 240 m para girar hacia el NEE hasta encontrar al punto de arranque inicial.

Apartado 1.1.3.- ALCANCE.

1. El Plan Especial de Reforma Interior de Jardín del Atlántico, en todo caso, tendrá el rango normativo del Plan Parcial de Ordenación Urbana al que sustituye y se considerará derivado de las Normas Subsidiarias antedichas.

2. Planeamiento existente afectado: Este Plan Especial de Reforma Interior de Jardín del Atlántico, por mandato de las mencionadas Normas Subsidiarias de Planeamiento, sustituye al anterior Plan Parcial de Ordenación Urbana Jardín del Atlántico, al no encontrarse éste en curso de ejecución con arreglo a la normativa urbanística de aplicación y no haberse cumplido sus objetivos cabalmente.

Apartado 1.1.4.- VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION.

1. Vigencia: El Plan Especial de Reforma Interior Jardín del Atlántico entrará en vigor a los 15 días de publicación del contenido de estas Ordenanzas en el Boletín Oficial de Canarias, una vez aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, y será inmediatamente ejecutivo, por lo que su vigencia será indefinida, salvo que sea formalmente modificado en alguno de sus aspectos o sustituido en su totalidad por su revisión.

2. Revisión: Procederá la revisión de este Plan Especial de Reforma Interior cuando se presente alguna de las circunstancias siguientes, además de las correspondientes previstas por la normativa urbanística de aplicación:

- a) Cuando expresamente se determine por planeamiento de rango superior.
- b) Cuando se dé la existencia o posibilidad de expectativas o tensiones urbanas que incidan sobre el territorio del Plan, generadas por infraestructuras, instalaciones o proyectos desarrollables sobre su ámbito o en sus inmediaciones.
- c) La aprobación de Planes, Normas o Directrices de rango supramunicipal (comarcal o insular)



que alteren sustancialmente el modelo territorial propuesto, en cuanto a la red viaria principal o la distribución de los usos básicos o sus intensidades.

d) La alteración de hecho de las características y determinaciones urbanísticas o de las infraestructuras en el ámbito del Plan, que incidan sustancialmente sobre su estructura.

3. Modificación: La modificación de este Plan Especial de Reforma Interior no podrá alterar sustancialmente sus determinaciones o la coherencia entre previsiones de población y ordenación territorial, debiendo fundamentarse, en todo caso, en un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación propuesta y, específicamente, en el mantenimiento o mejora de los estándares urbanísticos previstos en cuanto a equipamientos y espacios libres. Tal modificación procederá cuando no se den las circunstancias del subapartado anterior, pudiendo referirse a algunos de sus elementos o suponer cambios aislados en la calificación del suelo. En todo caso, la modificación deberá justificar su incidencia sobre la ordenación vigente y, exhaustivamente, sobre los principios inspiradores de esta potestad de alterar Planes: el interés general, la proporcionalidad y la racionalidad de la nueva propuesta.

4. No se consideran modificaciones de este Plan Especial de Reforma Interior los reajustes puntuales que pueda requerir el desarrollo del planeamiento y que deriven del margen interpretativo, con las limitaciones señaladas en el apartado 1.0.4.5 de las citadas Normas Urbanísticas. En todo caso, estos reajustes no implicarán aumento de aprovechamiento ni disminución de las superficies de los elementos o espacios correspondientes al sistema dotacional o ni de las protecciones detalladas. La publicación correspondiente se efectuará como texto refundido, incluyendo la totalidad del contenido de los planos y documentos modificados, incluyendo estas Ordenanzas, en su caso.

Apartado 1.1.5.- SITUACIONES TRANSITORIAS.

1. A su entrada en vigor, este Plan Especial de Reforma Interior sustituirá a cualquier disposición municipal reguladora de los usos, edificación y urbanización que pudiera existir para su ámbito, salvo que expresamente se acordara lo contrario.

2. Queda expresamente derogado el Plan Parcial de Ordenación Urbana Jardín del Atlántico, aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, celebrada el día 17 de marzo de 1977.

3. En aquellas edificaciones existentes que a la entrada en vigor del Plan Especial de Reforma Interior resultaren fuera de ordenación y que se designen expresamente en el Plano de Alineaciones, se permitirán las obras señaladas en estas Ordenanzas, siempre que no supongan alteración del uso al que se destinen ni incremento alguno de superficie edificada o aprovechamiento.

4. La Parte Transitoria de estas Ordenanzas detalla el régimen urbanístico de las construcciones e instalaciones erigidas o en obras a la entrada en vigor del citado Plan Especial.

Apartado 1.1.6.- DOCUMENTACION.

El Plan Especial de Reforma Interior de Jardín del Atlántico se desarrolla en los siguientes documentos y con el alcance que se detalla:

- Memoria Justificativa: Con carácter normativo en sus criterios, fines y objetivos.
- Planos de Información: Sin alcance normativo alguno.
- Planos de Ordenación: Con carácter normativo en su totalidad.
- Planos de Esquemas de infraestructuras: Sin alcance normativo.
- Ordenanzas: Con carácter normativo totalmente.



- Plan de Etapas: Con carácter normativo.
- Estudio Económico-Financiero: Con carácter normativo.

Apartado 1.1.7.- INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

1. La interpretación de este Plan Especial de Reforma Interior corresponde al Ayuntamiento de Arico en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Administración Regional o la competente por la materia, en su caso. Para los fines previstos en este Plan Especial, las presentes Ordenanzas y restantes determinaciones se interpretarán según su sentido propio, en función de la solución acorde al contexto y ateniéndose al espíritu, objetivos y finalidad definidos en su Memoria.

2. Este Plan Especial de Reforma Interior se sujetará a la normativa urbanística de aplicación, a las normas sectoriales que le afecten y a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico, en razón de su superior jerarquía.

3. En el caso de imprecisión en las determinaciones o aparente contradicción, además de seguirse el criterio establecido en el apartado 1.0.7 de las Normas Urbanísticas de las citadas Normas Subsidiarias, se estará a las siguientes matizaciones, ordenadas en función de su jerarquía interpretativa:

- a) Descripción o cuantificación expresa en forma escrita en estas Ordenanzas, en primer lugar, y complementariamente en la Memoria de este Plan Especial.
- b) Grafiado en los Planos de Ordenación, cuyos símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo, por relación con los documentos escritos, así como los trazos o tramas utilizados en ellos.
- c) Regularidad y/o continuidad de los trazos en los Planos de Ordenación.
- d) Criterios generales del planeamiento expuestos en la referida Memoria.
- e) Posición relativa de los trazos respecto a edificaciones y otros elementos preexistentes que figuren en los Planos.

BLOQUE 1.2: TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS:

Apartado 1.2.1.- ABREVIATURAS.

1. A efectos de su abreviación, en estas Ordenanzas se utilizan las siglas o acrónimos de las disposiciones generales vigentes que se citan:

LS76: Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril.

LS92: Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, según Disposición derogatoria única de la siguiente ley (LS98).

LS98: Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

RPU: Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

RGU: Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de



agosto.

ACU: Instrucción sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, aprobada por acuerdo de la CUMAC del 26 de junio de 1987.

LDU: Ley Autonómica 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial.

LAB: Ley Autonómica 8/1995, de 6 de junio, sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

RAB: Reglamento de la ley anterior, aprobado por Decreto autonómico 227/1997, de 18 de septiembre

RCC: Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto autonómico 131/1995, de 11 de marzo.

NCRH: Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

RAC: Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre.

RGP: Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2.816/1982, de 27 de agosto.

LOTG: Ley Autonómica 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

CHAB: Condiciones de habitabilidad de las viviendas y procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad, aprobadas por Decreto autonómico 47/1991, de 25 de marzo.

NBE-CT/79: Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios, aprobada por Real Decreto 2.429/1979, de 6 de julio.

NBE-CA/88: Norma Básica de la Edificación sobre condiciones acústicas en los edificios, aprobada por Real Decreto 1.909/1981, de 24 de julio, modificada por Real decreto 2.115/1981, de 12 de agosto, y Orden de 29 de septiembre de 1988.

NBE-CPI/96: Norma Básica de la Edificación sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios, aprobada por Real Decreto 2.177/1996, de 4 de octubre, y Real Decreto 1.230/1993, de 23 de julio (anexo C: Condiciones particulares para el uso comercial).

NBE-IISA/75: Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua, aprobada por Orden de fecha 9/XII/1975, con las Prescripciones técnicas de las instalaciones interiores de suministro de agua: ITA: Orden autonómica 12/IV/1996.

NSPA: Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico.

NU: Normas Urbanísticas de las citadas NSPA.

PERI: Plan Especial de Reforma Interior de Jardín del Atlántico que se redacta.

ORD: Ordenanzas del citado PERI.

PPJA: Plan Parcial de Ordenación Urbana Jardín del Atlántico derogado.

CUMAC: Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias.

BOC: Boletín Oficial de Canarias.

m² o m²s.: Metro cuadrado de suelo.

m²c.: Metro cuadrado construido o construible, o de techo o forjado edificable.

pl.: Número de plantas o pisos de edificación.

2. Además, en el cuerpo de estas NU se incluyen otros acrónimos, designados entre paréntesis a continuación del texto a abreviar, bien de normas aplicables o simplemente como abreviatura de ciertas referencias utilizables a menudo.

3. Las unidades de medida que se contengan en la documentación de desarrollo a que se refiere



este PERI deberán ajustarse a las señaladas en el Real Decreto 1.317/1989, de 27 de octubre, por el que se establecen las Unidades Legales de Medida, unidades que también se recogen en este planeamiento.

Apartado 1.2.2.- CODIGOS IDENTIFICATIVOS.

1. Para los fines previstos en el Plan Especial de Reforma Interior propuesto se identifican los siguientes códigos empleados como claves en sus planos:

CONCEPTO:	CLAVE:
Sistemas:	
Sistema de comunicaciones:	
Vía principal o de conexión:.....	P-1
Vía secundaria: dirección única:.....	P-2
Vía secundaria: dirección doble:.....	P-3
Vía de servicio:.....	P-4
Vía en fondo de saco:.....	P-5
Vía de enlace:.....	P-6
Areas de aparcamiento:.....	A
Senda peatonal:.....	S
Sistema general:.....	sg
Sistema de espacios libres:	
Plaza:.....	VZ
Jardines:.....	VJ
Area juego niños:.....	VN
Zona verde de entorno:.....	VA
Sistema de equipamiento:	
Docente-cultural:.....	D-CU
Administrativo-asistencial:.....	AD-AS
Deportivo:.....	P
Comercial-socio-cultural:.....	CO-SC
Sistema de ordenación de la edificación:	
Sistema de edificación adosada: 1 planta:.....	RAd.1
Sistema de edificación adosada: 2 plantas:.....	RAd.2
Sistema de edificación aislada: en bloque:.....	RAb.2
Sistema de edificación aislada: en ciudad jardín:..	RAc.2
Sistema de edificación en grupo:.....	RAG.2

2. En cada manzana o submanzana se determina el tipo de sistema o zona, indicándose en su caso el número de plantas máximo permitido correspondiente al siguiente esquema:

RAm.n: donde RA: se refiere al sistema de ordenación de la edificación,

m: letra de cada zona o subzona: d: adosada,

s: aislada:

b: aislada en bloque,

c: aislada en ciudad jardín,

G: en grupo,

n: dígito relativo al número máximo de plantas permitidas.



Apartado 1.2.3.- DEFINICIONES.

1. Eje de calle o vía: Línea que une los puntos medios de los perfiles transversales de una vía o calle entre las alineaciones viales o márgenes opuestos de vía o calle.
2. Alineación vial: Línea trazada a lo largo de una vía, que separa el espacio público del privado o de otro espacio público. También puede llamarse alineación exterior.
3. Alineación oficial o de fachada: Línea determinada por estas ORD o por los Planos de Ordenación de Alineaciones, que define la posición de la edificación en el interior de la parcela o unidad urbanística básica. También puede llamarse alineación interior cuando no coincida con la alineación vial.
4. Rasantes: Rasante de vía o espacio público es el perfil longitudinal de la alineación del borde de la vía o espacio público proyectada horizontalmente sobre un plano vertical situado en la alineación oficial; rasante de la edificación es la cota a que debe estar situada su planta baja respecto a la rasante de vía o espacio público a que da frente; rasante de terreno colindante es el perfil longitudinal de la alineación de la edificación con el terreno circundante de la parcela.
5. Linderos de parcela: Son las líneas que delimitan una parcela, separándola de sus colindantes o espacios adyacentes. Lindero frontal es el que separa la parcela del espacio público al que dé frente la parcela, coincidiendo con la alineación vial cuando aquella dé a vía. Lindero lateral será el que no es frontal, separando la parcela de otras. El lindero opuesto al frontal podrá denominarse lindero posterior.
6. Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora en el interior de la parcela.
7. Cota de terreno preparado: Es la altitud relativa de cada punto del terreno después de ejecutar la obra urbanizadora en el interior de la parcela respectiva.
8. Plano o superficie de referencia: Es aquella superficie reglada que se apoya en las líneas que definen la alineación exterior y demás linderos de manzana o parcela.
9. Terreno preparado: Es el plano o conjunto de planos que comprende las cotas del terreno urbanizado en su contacto con las fachadas del edificio. También puede llamarse parcela preparada o urbanización interior de parcela. El terreno preparado no podrá levantarse más de 1,50 m respecto al plano de referencia de la respectiva parcela y en una misma vertical.
10. Perfil característico de terreno preparado: Es la sección, en el sentido de la fachada frontal a la posterior, de la superficie de referencia respecto al terreno preparado.
11. Edificio: Volumen construido por encima del terreno preparado, con unidad geométrica aparente, al margen de que un cuerpo o volumen enterrado pueda unir varios edificios, es decir, cualquier construcción sólida, durable y apta para comprender uno o varios espacios destinados a desarrollar cualquier actividad.
12. Elemento de un edificio: Toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por varias unidades destinadas al mismo o distintos usos, o cualquier parte individualizable del edificio por sus características propias.
13. Fachada: Paramento exterior de un edificio al espacio público o privado.
14. Edificaciones o construcciones auxiliares: Aquellas separadas del edificio principal y destinadas a su servicio, como garajes, almacenes, invernaderos, casetas, etc., que en ningún caso podrán destinarse a residencia ni a actividades productivas.
15. Plano de fachada: Plano o planos verticales o no que, sobre el terreno preparado, separan el espacio edificado del libre o no edificado de la parcela, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepto los elementos salientes permitidos, como aleros, cornisas y otros volados.



16. Línea de fachada o edificación: Es la línea proyección horizontal límite exterior de cualquier paramento de la edificación, incluyendo volados. Coincidirá con la alineación oficial o de fachada.

17. Medianería o pared medianera: Paramento de edificación común con otro edificio, situado en parcela colindante.

18. Retranqueo: Es la distancia ortogonal entre cada punto del plano de fachada y el lindero de referencia más próximo, entre la alineación vial y la línea de fachada (retranqueo de edificación) o entre la línea de fachada y la de otra planta remetida (retranqueo de planta).

19. Frente edificable: Es la longitud de la línea de edificación o fachada al espacio público o privado respectivo que es posible edificar.

20. Fondo edificable: Longitud o franja de parcela, indistintamente, entre la alineación exterior y una línea paralela a ella situada a la distancia que se establezca en el interior de la parcela.

21. Ocupación: Es la relación entre la superficie comprendida dentro del perímetro definido por la proyección vertical de los planos de fachada sobre el terreno preparado y la superficie de parcela. Se expresará en %.

22. Edificabilidad: Relación entre la superficie edificada que puede ser construida y la superficie de parcela en proyección horizontal. Se expresará en $m^2c./m^2$ ó $m^2c./m^2s.$.

23. Altura de edificación: Expresada como número de plantas, será el número de plantas enteras permitidas. Expresada como unidad métrica, será la dimensión vertical de la parte aparente del plano de fachada sobresaliente del terreno preparado en contacto con el edificio.

24. Planta baja: Planta de la edificación más próxima al terreno preparado. En el caso de edificios emplazados sobre terreno en pendiente, se considera planta baja la que tenga su pavimento situado, como máximo, a 1,50 m sobre cualquier punto del terreno preparado de parcela. Si existiera más de una planta en estas condiciones, la planta baja será la de posición más cercana a aquel punto.

25. Planta sótano: Planta de la edificación totalmente enterrada respecto al terreno preparado o rasante o, incluso, aquella situada por debajo de la planta baja o semisótano en cuyos paramentos no puedan abrirse huecos de dimensiones verticales superiores a 0,60 m. En caso contrario, esta planta se considerará como semisótano.

26. Planta semisótano: Planta de la edificación parcialmente enterrada, cuyo nivel de techo no sobresalga más de 1,50 m sobre cualquier punto de la rasante de vía o, en su caso, terreno preparado, y en la que sea posible abrir huecos de dimensiones verticales superiores a 0,60 cm, desde su techo, y a 1,50 m desde su piso. Caso de superarse cualquiera de las dimensiones señaladas, tal parte de la planta será considerada como baja a todos los efectos en el ámbito en que se superen tales dimensiones.

27. Planta de piso: Cualquier planta de la edificación situada por encima de la planta baja.

28. Planta de entresuelo o entreplanta: planta situada en una posición intermedia entre los planos de piso y de techo de una planta cualquiera. Cuando se admita expresamente, su superficie útil no excederá del 50% de la superficie útil de la planta sobre la que se sitúe. En caso contrario, se considerará planta de piso en su totalidad.

29. Volados o cuerpos volados: Todos aquellos espacios que sobresalen del plano de fachada, como balcones, miradores, terrazas, balconadas, pasillos exteriores, escaleras exteriores, etc., al margen de su característica estructural como volados o no, que sean transitables, habitables u ocupables. Los cuerpos volados se clasifican en:

- a) Cuerpos volados cerrados, cuando tienen todos sus lados o más del 75% de su perímetro con cerramientos fijos o practicables, estando techado, que deberán ser necesariamente acristalados en un 40%, al menos, de su superficie de fachada.



b) Cuerpos volados semicerrados son los que, estando techados, carecen de cerramientos verticales de piso a techo, al menos, en un 75% de su perímetro. Tendrán, al menos, un 50% de su superficie de fachada acristalada o sin cerramiento fijo.

c) Cuerpos volados abiertos son los salientes al aire libre que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y se prolongan hacia el exterior en un forjado o bandeja, como los balcones. Cuando tales salientes sirven a varios huecos consecutivos, estos cuerpos se denominará balconadas.

30. Elementos volados: Salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni transitables, formando parte de la ornamentación o protección de la fachada y/o cubierta, como persianas, rejas, molduras, cornisas, aleros, marquesinas, toldos, anuncios y análogos.

31. Uso: El uso de terrenos o edificaciones es el destino o actividad a que pueden destinarse tales inmuebles conforme a las determinaciones del planeamiento.

32. Uso característico: Es el que el planeamiento determina como destino principal de la parcela o terreno y, en base al cual y a la consideración de sus requisitos funcionales, establece los parámetros y condiciones normativas de aplicación.

33. Uso tolerado: Es aquel que puede ser instalado en la parcela o terreno adquiriendo el mismo carácter y efectos que el característico, en un mismo edificio o en otro. Para este uso admisible sólo puede aceptarse su instalación siempre que no supere ciertos niveles de proporción respecto al característico, en general, el 30% de la superficie construida.

34. Uso prohibido: Es aquel cuya instalación no se permite por el planeamiento como consecuencia de su posible colisión con los usos característicos o al ser definido así por disposiciones legales aplicables.

35. Uso exclusivo: Es el uso característico único que se da en una parcela o en un edificio o edificios completos y únicos de una parcela.

36. Vivienda: Constituye el espacio edificado que sirve para residencia o alojamiento de personas, que configuran un núcleo familiar o no, con comportamientos habituales claramente interconectados e interdependientes.

37. Mobiliario urbano: Cualquiera de las piezas o elementos aparentes que se colocan en los espacios públicos para el servicio de la población, como complemento de las instalaciones o servicios necesarios en el suelo urbano.



PARTE 2: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

BLOQUE 2.1: CALIFICACION DEL SUELO.

Sección 1ª: ZONIFICACION O SISTEMAS LOCALES DE ORDENACION:

Apartado 2.1.1.- DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU ORDENACION DETALLADA.

1. El suelo comprendido en el ámbito territorial del PERI se encuentra clasificado como urbano de régimen diferido, con el régimen urbanístico establecido en el Capítulo III del Título I LS92, y las determinaciones fijadas en la Sección 4ª del Bloque 6.1 de la Parte 6 de las NU.

2. La calificación zonal del suelo implica una subdivisión o división secundaria del territorio en áreas de distinto uso o diferentes ámbitos, delimitados dentro de cada clase de suelo desde la óptica de la ordenación y desarrollo del planeamiento. A este respecto, el suelo delimitado por el PERI se calificará en las siguientes zonas o sistemas de ordenación de rango local:

- a) Sistemas de Ordenación de la Edificación.
- b) Sistemas de Ordenación Dotacional.

3. Se entiende por zona o sistema de ordenación el conjunto del suelo sobre el que pueden ejercerse facultades dominicales, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso urbanizador y edificador, abarcando, por lo tanto, la extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen urbanístico uniforme y conforme a un sistema o tipología edificatoria de características homogéneas. Serán sistemas locales cuando se refieran a suelos destinados o reservados para los objetivos del planeamiento, respecto a la vialidad, espacios libres, equipamientos e infraestructuras, y previstos para atender las necesidades de los habitantes de un sector o ámbito territorial más restringido e inmediato, representando, en virtud del principio de inmediatidad, la atención de un fragmento del conjunto.

4. Los Sistemas de Ordenación de la Edificación constituyen el conjunto de determinaciones de carácter morfo-tipológico organizadas coherentemente para regular el espacio urbano y la edificación en sus aspectos físicos. Se concreta en unas condiciones normativas sobre la parcelación, disposición de la edificación en la parcela, ocupación, altura y edificabilidad de la edificación. Cada uno de estos ámbitos de ordenación secundaria del territorio (o sistemas de ordenación) se subdivide en otros subámbitos de ordenación detallada, conformando una división terciaria del territorio municipal. Así, en este suelo urbano cada sistema o zona se subdividirá en función de sus particularidades.

5. El Sistema de Ordenación de la Edificación admite diversas modalidades en función de la intensidad del aprovechamiento, subdividiéndose en los sistemas o subsistemas locales siguientes:

- a) Sistema de Ordenación de Edificación Aislada (RAs): en Bloque (Rab.2),
en Ciudad Jardín (Rac.1).
 - b) Sistema de Ordenación de Edificación Adosada (Rad.1 y .2).
 - c) Sistema de Ordenación de Edificación en Grupo (RAG).
6. El Sistema de Ordenación Dotacional integra el conjunto de sistemas locales complementarios



del territorio delimitado.

7. El Sistema de Ordenación Dotacional, de rango local, respecto a los elementos estructurantes del territorio, estará compuesto de los siguientes sistemas locales:

- a) Sistema de Comunicaciones.
- b) Sistema de Espacios Libres.
- c) Sistema de Equipamientos.
- d) Sistema de Servicios y de Infraestructuras Técnicas.

Sección 2ª: SISTEMAS DE ORDENACION DE LA EDIFICACION:

Apartado 2.1.2.- SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION ADOSADA (RAd).

1. Corresponde a la tipología edificatoria constituida por construcciones que ocupan parte del solar, de dimensiones reducidas, adosándose a sus medianeras laterales y presentando sus alineaciones anterior y posterior retranqueadas respecto a los linderos frontal y posterior, ventilando sus piezas directamente al exterior o mediante patios interiores.

2. Las características de este sistema se basan en la concreción de una altura edificatoria baja, ocupación de parcela alta y unos retranqueos de la edificación en consonancia con la altura, sobre una parcela de dimensiones reducidas.

3. Este sistema de ordenación de la edificación presenta dos modalidades: con una planta de altura (RAd.1) y con dos plantas de altura máxima (RAd.2).

4. Los usos pormenorizados admisibles serían, para RAd.1: el residencial, como uso característico, y los de despacho profesional, garaje privado y espacios libres privados, con las concreciones que se dirán en la regulación específica del sistema, en la modalidad de usos tolerados; para RAd.2: uso característico residencial, usos tolerados de comercio, de administrativo, recreativo, artesanal, docente, cultural, asistencial, religioso, servicios de la Administración, espacios de aparcamiento y espacios libres privados.

Apartado 2.1.3.- SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION AISLADA (RAs).

1. Corresponde a la tipología edificatoria constituida por construcciones que ocupan parte del solar, de dimensiones medias, disponiéndose totalmente separada de sus linderos y ventilando sus piezas directamente al exterior.

2. Las características de este sistema se rigen por una altura edificatoria, ocupación de parcela alta y unos retranqueos de la edificación en consonancia con la altura, sobre una parcela de dimensiones medias.

3. Este sistema de ordenación de la edificación admite dos subsistemas: en Bloque (RAb.2) y en Ciudad Jardín (RAc.1).

Apartado 2.1.4.- SUBSISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION AISLADA EN BLOQUE (Rab.2).

1. Corresponde a la tipología edificatoria constituida por construcciones aisladas para las que se admiten usos residenciales plurales.

2. Las características de este sistema se rigen por una ocupación de parcela más alta y unos retranqueos de la edificación función de su altura.

3. Los usos pormenorizados admisibles serían el residencial, en la modalidad de uso característico,



y comercio, administrativo, hospedaje, recreativo, docente, cultural, asistencial, religioso, socio-cultural, deportivo, servicios de la Administración, espacios de aparcamiento y espacios libres privados, con las concreciones que se dirán en la regulación específica del sistema, en la modalidad de usos tolerados.

Apartado 2.1.5.- SUBSISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN (RAc.1).

1. Corresponde a la tipología edificatoria constituida por construcciones aisladas que sólo admiten usos residenciales de viviendas unifamiliares.
2. Las características de este sistema se rigen por una ocupación de parcela restringida y un aprovechamiento más reducido.
3. Los usos pomenorizados admisibles serían el de vivienda unifamiliar, en la modalidad de uso característico, y el despacho profesional, garajes privados y jardín interior, en la modalidad de usos tolerados.

Apartado 2.1.6.- SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION EN GRUPO (RAG.2).

1. Este sistema corresponde al de edificaciones de gran tamaño pero con disposición claramente estructurada, primando la vivienda colectiva.
2. Las características de este sistema se rigen por una ocupación de parcela, de gran tamaño, y aprovechamientos intermedios, con unos retranqueos de la edificación en función de la altura.
3. Los usos pomenorizados admisibles serían el residencial, en la modalidad de uso característico, y el comercio, administrativo, recreativo, docente, cultural, asistencial, religioso, sanitario, sociocultural, deportivo, servicios de la Administración, espacios de aparcamiento y espacios libres privados, con las matizaciones que se dirán en la regulación específica del sistema, en la modalidad de usos tolerados.

Sección 3ª: SISTEMA DE ORDENACION DOTACIONAL:

Apartado 2.1.7.- SISTEMA DE ORDENACION DOTACIONAL.

1. Este sistema corresponde al conjunto de edificaciones, instalaciones o infraestructuras que permiten acondicionar el territorio urbano para satisfacer las necesidades colectivas.
2. Integrado en este sistema local, el Sistema de Comunicaciones incluye las calles, sendas peatonales y áreas de aparcamientos públicos.
3. El Sistema de Espacios Libres comprende los terrenos destinados a la formación de jardines, áreas de juego infantiles públicos y espacios verdes.
4. El Sistema de Equipamientos incluye las diversas edificaciones e instalaciones destinadas a usos públicos o colectivos al servicio de la población del área urbana.
5. El Sistema de Equipamientos se diversificará en las siguientes Subzonas: Comercial, Cultural-Docente, Administrativo-Asistencial y Deportiva.
6. El Sistema de Servicios e Infraestructuras Técnicas está constituido por el conjunto de terrenos o elementos, en cuyo subsuelo, suelo o vuelo se instalan las diferentes redes de instalaciones para los servicios urbanos: abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, recogida de aguas pluviales y depuración, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, recogida de residuos sólidos y cualquier otro servicio público que se establezca.



BLOQUE 2.2: USOS PORMENORIZADOS.

Sección 1ª: CONDICIONES GENERALES:

Apartado 2.2.1.- CLASIFICACION DE LOS USOS.

1. Los usos locales en el ámbito del PERI, que pueden tener régimen público o privado según se determine expresamente, se clasifican en tres clases o grupos:

- a) Uso residencial.
- b) Uso terciario.
- c) Uso dotacional.

2. Todos los usos generales se subdividen en categorías, a efectos de su regulación normativa.
3. El uso residencial comprende los espacios destinados al alojamiento permanente de las personas.
4. El uso terciario se refiere al conjunto de actividades que tienen por finalidad prestar servicios al público del tipo de talleres artesanales.
5. El uso dotacional engloba el conjunto de usos que sirven de soporte estructural a la distribución y aplicación de los demás usos.
6. Los usos no especificados en estas ORD se considerarán prohibidos, al margen de que el Ayuntamiento, como intérprete de las situaciones imprevistas y con base en lo dispuesto en el apartado 1.0.7.1 NU, pueda plantear su analogía con algunos de los usos previstos en esta normativa, previos informes técnico y jurídico de los Servicios Municipales, en orden a modificar o interpretar estas ORD, en su caso.

Apartado 2.2.2.-. CATEGORIAS DE LOS USOS RESIDENCIAL, TERCIARIO Y DOTACIONAL.

1. Se distinguen tres categorías del uso residencial, en función de su especificidad:
 - a.1) Vivienda unifamiliar.
 - a.2) Vivienda colectiva.
 - a.3) Residencia comunitaria.
2. En el uso terciario se distingue una sola categoría, en función de su especificidad:
 - b.1) Industrial-artesanal.
3. Por su complejidad, el uso dotacional se entenderá clasificado en los siguientes grupos o categorías:
 - c.1) Comunicaciones.
 - d.2) Espacios libres.
 - e.3) Equipamiento comunitario.
 - f.4) Servicios de Infraestructura.
4. Los distintos grupos del uso dotacional se clasifican, a efectos sistemáticos, en las siguientes subcategorías:
 1. En el uso de Comunicaciones se distinguen las siguientes subcategorías:



- c.1) Vías.
- c.2) Areas de Aparcamiento.
2. En el uso de Espacios Libres o zonas verdes se fijan las siguientes subcategorías:
 - d.1) Plaza.
 - d.2) Jardines.
 - d.3) Area de Juegos Infantiles.
 - d.4) Franja de borde.
 - d.5) Areas Verdes.
 - d.6) Espacios Libres Privados.
3. El uso de Equipamiento Comunitario comprende las siguientes subcategorías:
 - e.1) Comercio.
 - e.2) Administrativo.
 - e.3) Cultural.
 - e.4) Reunión.
 - e.5) Docente.
 - e.6) Socio-cultural.
 - e.7) Asistencial.
 - e.8) Sanitario.
 - e.9) Deportivo.
 - e.10) Religioso.
 - e.11) Garajes.
 - e.12) Servicios de la Administración.
4. El uso de Servicios de Infraestructuras comprende el de las redes e instalaciones técnicas de los distintos servicios que han de brindarse a la población: red de abastecimiento de agua potable, red de hidrantes contra incendios, red de riego, red de alcantarillado y recogida de aguas pluviales, red de suministro de energía eléctrica, red de alumbrado público, red de telefonía y telecomunicación, servicio de recogida de basuras y limpieza urbana, servicio de transporte urbano, etc. Su ubicación estará en la zona de Franja de borde.

Sección 2ª: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL:

Apartado 2.2.3.- CONDICIONES DEL USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

1. El uso de vivienda unifamiliar se refiere al de vivienda situada en un único edificio separado de otro y en parcela independiente.
2. Los espacios y elementos de la vivienda unifamiliar se ajustarán a las condiciones determinadas en los apartados 7.4.9 y 8.2.3 NU y a las reguladas en CHAB.
3. Las viviendas de protección oficial se regirán por su normativa específica en lo relativo a las condiciones de programa y proyecto, debiendo cumplir las restantes determinaciones de las NU y de estas ORD.

Apartado 2.2.4.- CONDICIONES DEL USO DE VIVIENDA COLECTIVA.

1. El uso de vivienda colectiva o plurifamiliar se refiere al de vivienda situada en una parcela con otras viviendas y que tiene acceso exterior común con más de una de ellas.
2. Los espacios y elementos de la vivienda colectiva se ajustarán a las condiciones determinadas en los apartados 7.4.9 y 8.2.3 NU y a las reguladas en CHAB.



3. Las viviendas de protección oficial se registrarán por su normativa específica en lo relativo a las condiciones de programa y proyecto, debiendo cumplir las restantes determinaciones de las NU y de estas ORD.

Apartado 2.2.5.- CONDICIONES DEL USO DE RESIDENCIA COMUNITARIA.

1. El uso de residencia comunitaria está constituido por el de alojamiento estable de personas que no pueden considerarse como familia ni adscribible al uso de hospedaje.
2. El uso de residencia comunitaria cumplirá las condiciones exigibles a las viviendas colectivas en el caso de que su superficie sea inferior a 300 m². En caso contrario, serán de aplicación las condiciones correspondientes a los locales.

Sección 3ª: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO:

Apartado 2.2.6.- CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL-ARTESANAL.

1. El Uso Artesanal, o Industrial-artesanal, como una modalidad admisible del uso industrial en el ámbito del PERI, comprende las actividades destinadas a la obtención de productos individualizables mediante procesos básicamente no seriados, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
2. Incluye aquellas actividades de escasa entidad industrial y con bajo nivel de molestia, que no sean insalubres ni nocivas ni peligrosas, por lo que coinciden generalmente con los pequeños talleres de explotación familiar, como ebanistería, preparación de alimentos, carpintería, reparación de pinturas, tapizados o electricidad de automóviles, etc., y, en general, los oficios regulados por el Decreto Territorial 599/1985, de 20 de diciembre, por el que se regula la actividad del artesano en la Comunidad Autónoma de Canarias, concretados en su repertorio de Ordenes de 14 de enero de 1986 y 12 de junio de 1992, excepto aquellas actividades consideradas prohibidas en los apartados anteriores.
3. En el ámbito del PERI no se admitirá uso industrial distinto al definido como artesanal, y sólo en las zonas determinadas y bajo las condiciones que se definan. Tampoco se admitirán los servicios urbanos de estaciones de suministro de carburantes, ni talleres de servicio y/o reparación y/o limpieza de vehículos.
4. No se admitirá, en el ámbito del PERI, el uso inconveniente, definido como el correspondiente a la actividad de reparación de vehículos de motor, tanto el correspondiente a los talleres de reparación de vehículos automóviles y de sus equipos y componentes regulados por Real Decreto 1.457/1986, de 10 de enero, como los oficios artesanos considerados prohibidos con los usos previstos por su molestia o peligrosidad, como tallista de piedra y mármol, cantero, pirotécnico, fabricación de productos metálicos, material de transporte, industria de la madera, afinador y otros análogos, según el Repertorio de Oficios Artesanos a que se refiere la normativa expresada en el anterior epígrafe 2 de este apartado.
5. Se fija un nivel sonoro máximo de 60 dBA en el ambiente interior del edificio y 50 dBA en el exterior, medido al borde de la acera inmediata a la fachada del edificio y durante el día.
6. La opacidad de cualquier emisión no será superior al 20% ó 1 Ringelmann. No se permitirán las actividades que impliquen almacenamiento, manejo o fabricación de materiales o productos que se descompongan por detonación u otro medio, así como aquellas actividades que produzcan ruidos, vibraciones, humos, polución de aire, emisión de materias tóxicas o nocivas, olores, fuego, explosiones, resplandor y calor. (vibraciones superiores a 30 Pals en la zona próxima al elemento



generador, 15 Pals en el local de ubicación, 5 Pals en la zona exterior de la industria, y 3 Pals en el espacio exterior público). La opacidad de los humos, en su caso, será inferior al 10%.

7. Los locales de artesanía reservarán una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, en el interior de la parcela, cuando cuenten con superficies construidas superiores a 200 m².

8. Las operaciones de carga y descarga de materiales para elaborar o productos manufacturados no podrán efectuarse antes de las 7 horas ni después de las 10 horas del día, a no ser que se efectúen en local cerrado y ajustado a los niveles de ruidos tolerables para el uso residencial, conforme se dispone en el apartado 3.5.12 ORD. En ningún caso podrán usarse vehículos con capacidad superior a 3.500 kg en estas operaciones.

Sección 4ª: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL:

Apartado 2.2.7.- CONDICIONES DEL USO DE VIAS.

1. El uso de Vías o Red Viaria corresponde al prestado por los espacios destinados a los movimientos de personas y vehículos, así como permitir la ubicación del mobiliario urbano y de las redes de infraestructura.

2. A efectos sistemáticos, se distinguen las siguientes subcategorías:

- a) Vía principal o de conexión: de acceso general de doble sentido con o sin mediana.
- b) Vía secundaria: de único o doble sentido.
- c) Vía de enlace: de doble sentido.
- d) Vía de servicio: de sentido único.
- e) Vía en fondo de saco: de doble sentido y giro.
- f) Sendas peatonales.

3. Las vías estarán constituidas por calzada para vehículos, de uno o varios carriles de circulación de vehículos, y aceras para peatones a ambos lados, con los anchos grafiados en el Plano de Ordenación de Viario.

4. Las zonas reservadas circunstancialmente para el aparcamiento de vehículos en las márgenes de las calzadas no se considerarán integradas en la categoría de áreas de aparcamientos sino en la vía correspondiente.

5. En las vías, los carriles de circulación para vehículos ligeros u ordinarios tendrán una anchura mínima de 2,75 m y de 3,00 m, para los reservados a transportes públicos. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,30 m y dispondrán de rampas para personas discapacitadas. Las sendas peatonales no tendrán un ancho inferior a 2,50 m.

6. Los alcorques en las aceras o sendas peatonales no tendrán dimensiones inferiores a 1,00 m y dejarán una franja libre de paso no inferior a 1,50 m.

7. No se permitirá edificación o construcción aparente ni instalación exenta alguna en la red viaria, con excepción del mobiliario urbano, tales como plantaciones de alcorques o jardines, señales, instalaciones o cabinas de los servicios (parada de autobuses y taxis y su protección, bancos de espera, cabinas telefónicas, alumbrado público, señalización de tráfico, etc.), bancos, papeleras, fuentes y análogos. Subterráneamente, sólo se permitirán las construcciones destinadas a los servicios de infraestructura necesarios.

8. Se tolerarán instalaciones de kioscos o casetas, hasta 5 m²c. de superficie y 3 m de altura máxima, ubicados en aceras de más de 4 m de ancho, siempre que quede libre una franja de acera



no inferior a 2 m.

9. En el caso de desmontes o excavaciones en las parcelas lindantes con la red viaria, el cerramiento o muro de contención de tierras, que deberá realizarse sobre aquéllas y a costa del propietario, soportará el empuje de las tierras y permitirá un drenaje adecuado de las aguas. En el caso de terraplenes ataludados lindantes con las vías públicas, deberá sustituirse el talud por un muro de contención de tierras que asegure la estabilidad de las tierras y sobre cuya coronación se coloque el cerramiento. Durante la realización de las obras, se tomarán las debidas precauciones respecto a la seguridad de las personas y cosas en la vía, siendo el promotor de las obras responsable de los desperfectos que se ocasionen y quien deba restituirlos perfectamente a su estado anterior.

10. No se permitirá el almacenamiento de material alguno o escombros en los espacios públicos, ni la carga o descarga de elementos de construcción o voluminosos fuera de las horas que fije el Ayuntamiento para tales actuaciones.

11. Se prohíbe el paso de vehículos sobre las aceras sin la adecuada protección mediante planchas metálicas de espesor y rigidez suficientes para evitar el deterioro del pavimento o de su base, maniobra que, en todo caso, deberá comunicarse con la necesaria antelación al Ayuntamiento. Tampoco se admite el aparcamiento o detención de vehículos sobre las aceras, sino en los espacios habilitados al efecto.

12. Cualquier obra que se lleve a cabo en los espacios públicos, con independencia del pago de los derechos, tasas o precios públicos que correspondan por la actividad a desarrollar, comportará el compromiso de abonar los gastos que se ocasionen por el traslado de cualquier instalación de servicio público, así como los daños que se ocasionen en tales espacios.

13. Se prohíbe la realización de reparaciones de vehículos de cualquier tipo en la vía o espacios públicos, a no ser que, en casos debidamente justificados, se obtenga la autorización municipal correspondiente. Asimismo, se prohíbe el vertido de cualquier líquido o material a las vías y espacios públicos, incluso las aguas de lluvia, desde las parcelas o edificaciones privadas; en estos casos, las aguas de lluvia podrán canalizarse bajo las aceras hacia las calzadas, previa autorización municipal, para lo que el Ayuntamiento dispondrá la profundidad necesaria a la que deba discurrir el canal de desagüe; los vehículos desde los que se derramen líquidos o grasas sobre la vía deberán dotarse de los artilugios apropiados para evitar tales vertidos.

Apartado 2.2.8.- CONDICIONES DEL USO DE AREA DE APARCAMIENTOS.

1. El uso de Area de aparcamientos permite el estacionamiento de vehículos en lugares especialmente reservados. Este uso siempre será público, a diferencia del uso de garaje, desarrollado en el apartado 2.2.23 ORD.

2. Los edificios o instalaciones destinados exclusivamente a aparcamiento colectivo tendrán una altura de una planta y 3 m de cornisa sobre el terreno preparado. Se toleran los usos vinculados, como despacho de billetes, oficina, salas de espera, aseos, depósito de equipajes y paquetes, limpieza de vehículos y kioscos.

3. En los espacios al aire libre sólo se permitirán las instalaciones de redes de infraestructura subterráneas y los elementos del mobiliario urbano.

4. Se admite la cubrición parcial de las plazas de aparcamiento con materiales ligeros y de aspecto agradable o con vegetación sobre pérgolas, fácilmente desmontables.

Apartado 2.2.9.- CONDICIONES DEL USO DE PLAZA (VZ).

1. La Plaza corresponde al uso de espacios especialmente pavimentados y tratados para la reunión,



estancia al aire libre y disfrute de las personas, al margen de servir de soporte a plantaciones decorativas y permitir la instalación de ciertas redes de infraestructura.

2. No se admitirá construcción alguna exenta para uso distinto al citado. Los muros de contención se revestirán en su intradós con piedra de tosca o toba.

3. Se tolerarán instalaciones de kioscos o casetas que no ocupen en conjunto más del 5% de la superficie de la plaza, con una altura de coronación de 3 m, así como los elementos del mobiliario urbano, incluyendo fuentes, monumentos, juegos de niños y jardines.

4. También se admitirán los usos de iniciativa pública vinculados, como servicios higiénicos subterráneos, exposiciones al aire libre y otros usos culturales, siempre que el correspondiente inmueble sea de propiedad pública y el uso sea público, gestionado bien directamente por la Administración o mediante el modo de gestión que se considere más adecuado para el fin público perseguido.

5. El diseño de los espacios atenderá a las necesidades de las personas discapacitadas, niños y ancianos, de modo tal que no dé lugar a discriminación alguna.

6. Cualquier otro uso distinto a los señalados se considerará prohibido, con excepción del uso docente y asistencial al aire libre, incluyendo las instalaciones asistenciales de urgencia como botiquines, escenarios, gradas, tornavoces u otros elementos auxiliares para espectáculos al aire libre.

Apartado 2.2.10.- CONDICIONES DEL USO DE JARDINES (VJ).

1. Los espacios destinados a este uso permiten la plantación de especies vegetales, árboles, arbustos y plantas florales o no, con pequeñas zonas pavimentadas, para la estancia y disfrute de las personas, al margen de servir para garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorando las condiciones ambientales del espacio urbano.

2. Los jardines se diseñarán dando preferencia a los elementos ornamentales y al tratamiento natural de los espacios, previéndose el empleo de árboles copudos y arbustos de la comarca, así como la utilización en jardinería de especies preferentemente autóctonas, con pocos requerimientos de agua, señaladas en el apartado 3.6.10 ORD.

3. Además de las áreas para plantaciones y ajardinamiento, se dispondrán espacios de estancia acondicionados para el descanso y recreo pasivo, recomendándose el emplazamiento, en lugares adecuados, de zonas para juegos de preadolescentes, con áreas de juegos no estandarizados, areneros, láminas de agua, deportes no reglados e informales y juegos al aire libre, incluyendo carriles para bicicletas y ludotecas para niños y preadolescentes y lugares de reunión de los adolescentes.

4. Los muros de contención se revestirán en su intradós con piedra de tosca o toba. Se admite el emplazamiento de las redes de infraestructura necesarias, como centros de transformación, siempre que queden totalmente subterráneas y aparezcan desapercibidas para los usuarios del espacio, así como las pérgolas, bancos, fuentes, monumentos y otros elementos del mobiliario urbano. Los kioscos no tendrán más de 5 m²c. de superficie ni una altura de coronación superior a 3 m, no pudiendo ocupar en conjunto más del 2% de la superficie de cada espacio de jardín.

5. El diseño de los espacios atenderá a las necesidades de las personas discapacitadas, niños y ancianos, de modo tal que no dé lugar a discriminación de ningún tipo.

6. Cualquier otro uso distinto a los señalados se considerará prohibido, con excepción del uso docente y asistencial al aire libre, incluyendo las instalaciones asistenciales de urgencia como botiquines, escenarios, gradas, tornavoces u otros elementos auxiliares para espectáculos al aire libre, usos que se regirán por lo dispuesto al respecto en las NU, siempre que se trate de usos



públicos y de titularidad pública.

Apartado 2.2.11.- CONDICIONES DEL USO DEL AREA DE JUEGOS INFANTILES (VN).

1. El Area de Juegos Infantiles comprende el espacio para los juegos y esparcimientos de la población infantil y la ubicación de su mobiliario y las instalaciones necesarias para su función.
2. El diseño de estas áreas deberá atender a las necesidades de las personas discapacitadas, niños y ancianos, de modo tal que no dé lugar a discriminación alguna.
3. Dispondrán de las instalaciones para juegos de niños, con terrenos de aventuras (donde el niño pueda construir sus propios artefactos de refugio, juegos, equilibrios, etc., espacios para deportes no reglados, láminas de agua y elementos ornamentales.
4. Sólo se admitirán otros usos compatibles que deban desarrollarse al aire libre.

Apartado 2.2.12.- CONDICIONES DEL USO DE LA FRANJA DE BORDE (VA).

1. Estos espacios libres constituyen la franja de 10 m de ancho que contornea el perímetro del área urbana, con el fin de servir de protección con el entorno.
2. Esta franja de borde se diseñará dando preferencia al tratamiento natural del espacio y previniendo el empleo de árboles copudos y arbustos de la comarca, así como la utilización en jardinería de especies preferentemente autóctonas, con pocos requerimientos de agua. Su objetivo estará marcado por conseguir un espacio de protección de vistas y ruidos respecto al entorno no urbano.
3. Además de las plantaciones exigibles, se preverá el trazado de una banda de circulación para bicicletas, con un carril de 1,20 m de ancho, con pavimento de tierra batida y sin bordillos perimetrales.
4. Los muros de contención se revestirán en su intradós con piedra de tosca o toba. Se admite el emplazamiento de las redes de infraestructura necesarias, como centros de transformación, siempre que queden totalmente subterráneos y aparezcan desapercibidos para los usuarios del espacio y de su entorno.
5. Sólo se admitirán los usos de paseo y estancia de personas, bien para descansar, conversar, tomar el sol y el disfrute del aire libre, así como la circulación de bicicletas por el carril previsto. No obstante, en los lugares señalados en los planos se admitirá el uso de las instalaciones de infraestructura al servicio del área urbana, considerándose los demás usos prohibidos.

Apartado 2.2.13.- CONDICIONES DEL USO DE LAS AREAS VERDES.

1. Las Areas Verdes comprenden los usos de los pequeños espacios residuales de la red viaria que deban plantarse para mejorar las condiciones estéticas del entorno urbano o la protección del área urbana respecto a otras estructuras generales.
2. Se diseñarán atendiendo a la función urbana que deben cumplir y a los requisitos que conlleve, bien de acompañamiento del viario, bien de mejora de la imagen ambiental, bien de protección de las vistas y ruidos de la autopista y espacios exteriores al área urbana.
3. Sólo se admiten actividades propias del aire libre que no generen ruidos o molestias de cualquier clase.

Apartado 2.2.14.- CONDICIONES DEL USO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

1. Los Espacios Libres Privados corresponden a los espacios no edificados de las parcelas edificables, encontrándose sujetos a las determinaciones que fijen estas ORD para cada sistema de ordenación de la edificación.



2. Análogos a la categoría de jardín, estos espacios libres privados se diferencian de aquéllos en su uso privado, por lo que sus condiciones se ajustarán a las específicas del ámbito de ordenación en que se incluyan, no permitiéndose construcción o uso alguno distinto.

3. En todo caso, se consideran usos propios de estos espacios las piscinas descubiertas, pérgolas, cenadores abiertos, bancos, monumentos, farolas, jardines y análogos.

Apartado 2.2.15.- CONDICIONES DEL USO DE COMERCIO.

1. Comprende los servicios consistentes en suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor o a prestar servicios a particulares, consumiendo bienes, como restaurantes, cafeterías, bares y similares.

2. A los efectos de su concreción espacial y la fijación de condiciones particulares, sólo se distinguen dos subcategorías:

a) Kioscos: instalaciones fácilmente desmontables y de pequeña superficie que se instalan en espacios públicos. Incluye los comercios ocasionales con características análogas a las definidas anteriormente.

b) Local comercial: actividad comercial o de restauración de personas, por venta o consumo de bienes, desarrollada en establecimiento independiente con superficies de venta no superiores a 750 m².

3. Se considera superficie de venta la suma de la superficie de todos los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin eventual pero periódicamente, a los que puede acceder la clientela para realizar sus compras o consumo de bienes. Incluye escaparates internos y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías o productos, zona de cajas y el espacio entre éstas y la salida si en él se prestan servicios o sirve de escaparate. Se excluyen de esta consideración las superficies destinadas a oficinas, aseos, almacenaje no visitables por el público, zonas de carga y descarga, aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, en el caso de comercios de bienes, y cocinas, aseos y otras dependencias auxiliares, en el caso de actividades de restauración.

4. Superficie construida comercial es la superficie total del local, incluyendo las zonas de venta mencionadas anteriormente, zonas de almacenaje, servicios, espacios comunes de paso y demás espacios vinculados a la actividad, sin contar la superficie destinada a aparcamientos.

5. Todo local de uso comercial tendrá su acceso por planta baja o semisótano con acceso directo desde el espacio público, pudiendo desarrollarse la actividad en plantas sótano, semisótano, baja, entreplanta y primera. En edificios de uso exclusivamente comercial, podrá admitirse tal uso en plantas superiores. La subcategoría de kiosco siempre se instalará a nivel del terreno preparado.

6. El uso comercial se considera compatible con otros usos, sin perjuicio de la normativa particular, en las siguientes condiciones:

a) En subcategoría de kiosco, el uso comercial podrá establecerse en espacios libres de uso público, mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar, previa licencia urbanística, siempre que se garantice el saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando se expidan bebidas.

b) La subcategoría de locales comerciales se admite en cualquier emplazamiento no destinado a otro uso prohibido.

7. Las demás subcategorías de usos comerciales no detallados no se admitirán en el ámbito del PERI.