



P.O. CANDELARIA

Normativa Pormenorizada



REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

ORGANISMOS PROMOTORES



CONSEJERIA DE
POLITICA TERRITORIAL
Y MEDIO AMBIENTE
GOBIERNO DE CANARIAS



CABILDO INSULAR
DE TENERIFE



GESPLAN
GESPLAN



AYUNTAMIENTO DE
LA VILLA DE CANDELARIA

**DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

NORMATIVA PORMENORIZADA

8

REDACCIÓN

ESTUDIO LUENGO, S.L.



**SANTA CRUZ DE TENERIFE
NOVIEMBRE 2006**



**EQUIPO REDACTOR
ESTUDIO LUENGO, S.L.**

ARQUITECTOS
HUGO LUENGO BARRETO
ALBERTO LUENGO BARRETO
ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS

ARQUITECTOS COLABORADORES
BELÉN LEÓN ARVELO
GUMERSINDO TRUJILLO DOMÍNGUEZ
PETER PAULI

CONTENIDOS AMBIENTALES
NATURA Consultoría y Gestión, S.L.
JOSÉ MARÍA GARRIDO LÓPEZ, Abogado
JAVIER DIAZ REIXA SUAREZ, Abogado
CARLOS DIAZ RIVERO, Economista
RAFAEL PAREDES GIL, Biólogo
RICARDO MESA COELLO, Botánico

COLABORADORES
JUAN PIÑERO ARTEAGA, Delineante
ANTONIO RAMOS VALERIANO, Delineante
FCO. JAVIER RIBERO BARBERÁN, Delineante
JOSE ANTONIO GARCÍA GABINO, Delineante
DAVID EFRÉN SÁNCHEZ DOMÍNGUEZ, Delineante
NURIA BELÉN COUTO EXPÓSITO, Administración
AIRAM RAYCO DÍAZ COUTO, Administración

CARTOGRAFIA BASE
GRAFCAN

DIRECCIÓN
Carretera Los Campitos nº 6. Edificio La Colina. Ofic
38006 S/C de Tenerife
Tfno.: 922.28.98.53 Fax 922.29.18.23
CIF B 38313839
E mail: urbanismo@eluengo.com



INDICE



TITULO PRIMERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 1 – Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano

Art. 1.1.1. Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.

Art. 1.1.2. Criterios Generales para el Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.

CAPÍTULO 2 – Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbanizable

Art. 1.2.1. Condiciones Generales del Planeamiento Parcial de Desarrollo

Art. 1.2.2. Criterios Generales de Ordenación de los Sectores.

Art. 1.2.3. Condiciones Generales de la Red Viaria.

Art. 1.2.4. Condiciones de los Espacios Públicos y Vías Peatonales.

Art. 1.2.5. Dotación de Aparcamientos.

Art. 1.2.6. Reserva de Suelo para Sistemas Generales.

Art. 1.2.7. Reserva de Suelo para Dotaciones, Espacios Libres Públicos y Equipamientos Privados.

Art. 1.2.8. Condiciones de las Redes Infraestructurales.

TITULO SEGUNDO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO 1 – Gestión Urbanística.

Art. 2.1.1. Ámbitos de Gestión.

Art. 2.1.2. Unidades de Actuación en Suelo Urbano.

Art. 2.1.3. Ámbitos de Gestión del Suelo Urbanizable.

Art. 2.1.4. Sistemas de Ejecución.

Art. 2.1.5. Sustitución del Sistema de Ejecución y Ejecución Forzos

Art. 2.1.6. Aplicación de los Sistemas de Ejecución Privada.

Art. 2.1.7. Aplicación del Sistema de Cooperación.

Art. 2.1.8. Reparcelación.

Art. 2.1.9. Sistema de Expropiación.

Art. 2.1.10. Ocupación Directa.

Art. 2.1.11. Convenios Urbanísticos de Gestión.

CAPÍTULO 2 – Ejecución del Planeamiento.

Art.



TÍTULO TERCERO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1 – Información Urbanística

Art. 3.1.1. Consultas e Informes.

Art. 3.1.2. Cédulas Urbanísticas.

Art. 3.1.3. Solicitud del Señalamiento de Alineaciones y Rasantes. Plazos.

CAPÍTULO 2 – Actos Sujetos a Licencia Urbanísticas. Solicitudes Municipales.

▪ GENERALIDADES.

Art. 3.2.1. Actos Sujetos a Licencia Urbanística. Solicitudes Municipales.

Art. 3.2.2. Procedimiento de las Licencias.

Art. 3.2.3. Competencia para el Otorgamiento de Licencias Urbanísticas.

Art. 3.2.4. Eficacia Temporal y Caducidad de las Licencias Urbanísticas.

Art. 3.2.5. Efectos de la Licencia Urbanística.

▪ INFORMES URBANÍSTICOS Y CAMBIOS DE TITULARIDAD.

Art. 3.2.6. Información Urbanística.

Art. 3.2.7. Certificado Urbanístico.

Art. 3.2.8. Cédula de Habitabilidad.

Art. 3.2.9. Certificado de Antigüedad.

Art. 3.2.10. Certificado Urbanístico de Cambio de Uso.

Art. 3.2.11. Alteración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica.

Art. 3.2.12. Alteración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

Art. 3.2.13. Alteración de Titularidad de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica.

Art. 3.2.14. Alteración de Titularidad de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

Art. 3.2.15. Prescripción de Infracción Urbanística.

Art. 3.2.16. Alineaciones y Rasantes

Art. 3.2.17. Declaración de Vivienda de Necesidad Social.

▪ LICENCIAS DE OBRAS EN SUELO URBANO - URBANIZABLE.

Art. 3.2.18. Licencia de Obra Menor.

Art. 3.2.19. Licencia de Movimiento de Tierra, Excavaciones y Vallado.

Art. 3.2.20. Licencia de Obra Mayor.



- Art. 3.2.36. Licencia de Granja.
- Art. 3.2.37. Licencia de Construcción de Pozos, Estanques y Canalizaciones.
- Art. 3.2.38. Licencia de Construcciones Agrícolas.
- Art. 3.2.39. Licencia de Casas Prefabricadas.
- LICENCIAS DE CARÁCTER URBANÍSTICO.
- Art. 3.2.40. Licencia de Segregación.
- Art. 3.2.41. Licencia de Parcelación.
- Art. 3.2.42. Licencia de Agrupación.
- Art. 3.2.43. Solicitud de Calificación Territorial.
- Art. 3.2.44. Estudio de Detalle.
- Art. 3.2.45. Plan Parcial.
- Art. 3.2.46. Plan Especial.
- Art. 3.2.47. Proyecto de Urbanización.



CAPÍTULO 3 – Disciplina Urbanística.

- Art. 3.3.1. Medida cautelar de suspensión de actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo sin los presupuestos legales legitimantes o contraviniendo sus condiciones.
- Art. 3.3.2. Restablecimiento del orden jurídico perturbado y su independencia de la sanción de las infracciones administrativas.
- Art. 3.3.3. Legalización de los actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo.
- Art. 3.3.4. Reposición de la realidad física alterada.
- Art. 3.3.5. Plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- Art. 3.3.6. Parcelaciones urbanísticas en Suelo Rústico.
- Art. 3.3.7. Bonificación por colaboración en la ejecución subsidiaria de la reposición de la realidad alterada a su estado anterior.
- Art. 3.3.8. Incumplimiento de órdenes de reposición de la realidad alterada a su estado anterior.
- Art. 3.3.9. Suspensión de licencias y paralización de obras.
- Art. 3.3.10. Revisión de licencias urbanísticas y órdenes de ejecución.
- Art. 3.3.11. Supuesto de responsabilidad administrativa.
- Art. 3.3.12. Obligación de conservación de las condiciones de seguridad y ornato público.
- Art. 3.3.13. Obligación de conservación de las condiciones estéticas del paisaje.

CAPÍTULO 4 – Ejecución de Obras e Instalaciones.

- Art. 3.4.1. Prescripciones Observables en la Ejecución de las Obras.
- Art. 3.4.2. Responsabilidad de los Técnicos.
- Art. 3.4.3. De la Empresa Constructora.
- Art. 3.4.4. Modificaciones del Proyecto.
- Art. 3.4.5. Documentación de la Obra.
- Art. 3.4.6. Abandono o paralización de las Obras.
- Art. 3.4.7. Conclusión de las Obras.
- Art. 3.4.8. Licencia de Primera Ocupación y Apertura.
- Art. 3.4.9. Devolución de Depósitos y Cancelación de Avaes.
- Art. 3.4.10. Vallado de Obras y Solares.

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento que consta de 23 folios forma parte del Plan General de Ordenación de Candelaria aprobado por la C.O.T.M.A.C. con fecha 20/07/06, y en el que se contiene la subsanación de los errores y deficiencias señalados por la C.O.T.M.A.C. en las sesiones de fecha 20/07/06 y 10/11/06 y aprobados por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en las sesiones de 20/10/06, 20/11/06 y 17/04/07.

En la Villa de Candelaria, a
La Secretaría Accidental





TÍTULO CUARTO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN EDIFICATORIA

CAPÍTULO 1 – Generalidades.

- Art. 4.1.1. Objeto de la Normativa.
- Art. 4.1.2. Legislación de Aplicación.
- Art. 4.1.3. Planes Especiales de Protección.
- Art. 4.1.4. Categorías de Bienes del Patrimonio Histórico Municipal.

CAPÍTULO 2 – Bienes De Interés Cultural.

- Art. 4.2.1. Objeto y Régimen General.
- Art. 4.2.2. Clasificación.
- Art. 4.2.3. Propuesta de Catálogo del Patrimonio Histórico Municipal
- Art. 4.2.4. Incoación.
- Art. 4.2.5. Efectos.
- Art. 4.2.6. Tramitación.
- Art. 4.2.7. Declaración.
- Art. 4.2.8. Delimitación y Entorno de Protección.
- Art. 4.2.9. Criterios de Intervención.

CAPÍTULO 3 – Catálogo Arquitectónico Municipal.

- Art. 4.3.1. Objeto y Contenido.
- Art. 4.3.2. Carácter y Tramitación.
- Art. 4.3.3. Clasificación.
- Art. 4.3.4. Grados de Protección.
- Art. 4.3.5. Tipos de Intervención.
- Art. 4.3.6. Criterios de Intervención.
- Art. 4.3.7. Expedientes de Ruina.
- Art. 4.3.8. Documentación para la Solicitud de Licencia.

CAPÍTULO 4 – Normativa de Protección Edificatoria de las Edificaciones dentro de Conjunto de Interés.

- Art. 4.4.1. Adaptación al Entorno.
- Art. 4.4.2. Fachadas.
- Art. 4.4.3. Materiales y Color.
- Art. 4.4.4. Cubiertas.
- Art. 4.4.5. Condiciones Estéticas Particulares

CAPÍTULO 5 – El Patrimonio Arqueológico.

▪ GENERALIDADES.

- Art. 4.5.1. Generalidades
- Art. 4.5.2. Dominio Público.
- Art. 4.5.3. Bienes Arqueológicos de Interés Cultural.
- Art. 4.5.4. Parques Arqueológicos.
- Art. 4.5.5. Cartas Arqueológicas.
- Art. 4.5.6. Protección Cautelar de los Yacimientos.

▪ INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS:

- Art. 4.5.7. Definición y Régimen de Autorizaciones.
- Art. 4.5.8. Resultados de la Intervención.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento que consta de 289 folios, Texto Refundido del Plan General, que ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 30/11/06 y subsanación de errores conforme al informe recibido el 30/03/07 de la Dirección General de Urbanismo, integrante del expediente del Plan General de Ordenación del Municipio.



- Art. 4.5.9. Intervenciones Ilegales.
- Art. 4.5.10. Desplazamiento de Estructuras Arqueológicas.
- Art. 4.5.11. Régimen de los Hallazgos Casuales.
- Art. 4.5.12. Posesión de Objetos Arqueológicos.

CAPÍTULO 6 – El Patrimonio Paleontológico y Etnográfico.

- Art. 4.6.1. Régimen del Patrimonio Paleontológico.
- Art. 4.6.2. Patrimonio Etnográfico.
- Art. 4.6.3. Régimen de Protección del Patrimonio Etnográfico.
- Art. 4.6.4. Parques Etnográficos.

CAPÍTULO 7 – Espacios y Elementos Urbanos Protegidos.

- Art. 4.7.1. Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos.
- Art. 4.7.2. Condiciones de los Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos.

TÍTULO QUINTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1 – Determinaciones Generales.

- Art. 5.1.1. Capacidad para Edificar.
- Art. 5.1.2. Condiciones Generales de las Edificaciones.
- Art. 5.1.3. Tipologías Edificatorias.
- Art. 5.1.4. Aplicación de las Condiciones de la Edificación.
- Art. 5.1.5. Dotación de Aparcamientos. Condiciones.
- Art. 5.1.6. Instalaciones.
- Art. 5.1.7. Normativa Higiénica y Salubridad
- Art. 5.1.8. Casas Prefabricadas de Madera.

CAPÍTULO 2 – Conceptos y Condiciones en Relación a la Parcela.

- Art. 5.2.1. Parcela. Definición y Tipos.
- Art. 5.2.2. Alineaciones.
- Art. 5.2.3. Frente Mínimo de Parcela.
- Art. 5.2.4. Peatonales.
- Art. 5.2.5. Manzana.
- Art. 5.2.6. Relación entre Edificación y Parcela.
- Art. 5.2.7. Segregación y Agrupación de Parcelas.
- Art. 5.2.8. Condiciones de Posición y Ocupación de la Edificación.
- Art. 5.2.9. Referencias Planimétricas de las Parcelas.
- Art. 5.2.10. Referencias Altimétricas del Terreno.
- Art. 5.2.11. Otras referencias de la Edificación.
- Art. 5.2.12. Separación a Linderos o Retranqueos.
- Art. 5.2.13. Separación entre Edificios.
- Art. 5.2.14. Fondo Edificable.
- Art. 5.2.15. Ocupación o Superficie Ocupada.
- Art. 5.2.16. Superficie Ocupable
- Art. 5.2.17. Ocupación del Subsuelo.
- Art. 5.2.18. Ocupación por Construcciones Auxiliares.
- Art. 5.2.19. Coeficiente de Ocupación.
- Art. 5.2.20. Superficie Libre de Parcela. Jardines o Patios Privados
- Art. 5.2.21. Adaptación Topográfica.





CAPÍTULO 3 – Conceptos y Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

- Art. 5.3.1. Superficie Edificada Computable.
- Art. 5.3.2. Superficie Edificable.
- Art. 5.3.3. Coeficiente de Edificabilidad.
- Art. 5.3.4. Densidad.
- Art. 5.3.5. Altura de la Edificación.
- Art. 5.3.6. Plantas de Sótano.
- Art. 5.3.7. Altura de los Edificios de Uso Dotacional o Equipamiento.
- Art. 5.3.8. Cuerpos volados. Definición.
- Art. 5.3.9. Elementos Volados. Definición



CAPÍTULO 4. – Normativa Aplicable a la Edificación Cerrada.

- Art. 5.4.1. Definición.
- Art. 5.4.2. Condiciones de Parcela.
- Art. 5.4.3. Alineaciones.
- Art. 5.4.4. Unidades de Promoción.
- Art. 5.4.5. Chaflán.
- Art. 5.4.6. Regulación de la Altura de la Edificación.
- Art. 5.4.7. Altura de Plantas.
- Art. 5.4.8. Altura de la Edificación entre Calles Opuestas.
- Art. 5.4.9. Altura de la Edificación entre Calle y Terreno en Pendiente.
- Art. 5.4.10. Edificabilidad Máxima de la Parcela.
- Art. 5.4.11. Sótanos y Semisótanos.
- Art. 5.4.12. Muros Medianeros Laterales y Traseros al Descubierto.
- Art. 5.4.13. Cubiertas y Construcciones por Encima de la Altura Máxima.
- Art. 5.4.14. Cuerpos y Elementos Volados.
- Art. 5.4.15. Características de los Cuerpos y Elementos Volados..
- Art. 5.4.16. Dimensionado de la Superficie de Vuelo.
- Art. 5.4.17. Instalaciones
- Art. 5.4.18. Patios de Manzana.
- Art. 5.4.19. Patio de Luces.
- Art. 5.4.20. Patios Mancomunados.
- Art. 5.4.21. Patios en Fachada.
- Art. 5.4.22. Características de los Jardines Delanteros.
- Art. 5.4.23. Uso y Ocupación del Jardín Delantero.
- Art. 5.4.24. Aparcamiento Mínimo.
- Art. 5.4.25. Condiciones Estéticas Generales en Edificación Cerrada.
- Art. 5.4.26. Condiciones Estéticas en los Ámbitos de Calle de La Arena y El Risco de Candelaria.
- Art. 5.4.27. Condiciones Estéticas en la Zona de la Playa de la Viuda.
- Art. 5.4.28. Usos.
- Ficha Resumen de la Edificación Cerrada C Y C(J)

CAPÍTULO 5. – Normativa Aplicable a la Edificación Aislada en Ciudad Jardín.

- Art. 5.5.1. Definición y Generalidades.
- Art. 5.5.2. Condiciones de Parcela.
- Art. 5.5.3. Ordenación Singular de la Parcela o de la Edificación.
- Art. 5.5.4. Unidad de Promoción.
- Art. 5.5.5. Ocupación Máxima.
- Art. 5.5.6. Edificabilidad Máxima de la Parcela.
- Art. 5.5.7. Cota de Urbanizado Interior de la Parcela
- Art. 5.5.8. Altura Máxima de la Edificación.



Art. 5.5.9. Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente

Art. 5.5.10. Retranqueos.

Art. 5.5.11. Posición de la Edificación Adosada en la Parcela.

Art. 5.5.12. Sótanos y Semisótanos.

Art. 5.5.13. Cubiertas y Construcciones por Encima de la Altura.

Art. 5.5.14. Jardín y Jardín Delantero.

Art. 5.5.15. Uso y Ocupación de los Jardines.

Art. 5.5.16. Cerramientos de Parcela.

Art. 5.5.17. Cuerpos y Elementos Volados.

Art. 5.5.18. Adaptación Topográfica y Movimientos de Tierras.

Art. 5.5.19. Construcciones Auxiliares en la Parcela.

Art. 5.5.20. Aparcamiento Mínimo.

Art. 5.5.21. Construcciones en Colonia.

Art. 5.5.22. Condiciones Estéticas en Ciudad Jardín

Art. 5.5.23. Usos.

- Fichas Resumen de las Tipologías de Edificación en Ciudad Jardín CJA, CJB y CJC.

CAPÍTULO 6. – Normativa Aplicable a la Edificación Abierta.

Art. 5.6.1. Definición y Generalidades.

Art. 5.6.2. Condiciones de Parcela.

Art. 5.6.3. Ocupación Máxima.

Art. 5.6.4. Edificabilidad Máxima de la Parcela.

Art. 5.6.5. Retranqueos.

Art. 5.6.6. Altura Máxima de la Edificación.

Art. 5.6.7. Altura entre Pisos.

Art. 5.6.8. Ordenación Singular de la Parcela y de la Edificación.

Art. 5.6.9. Cubiertas y Construcciones por encima de la Altura.

Art. 5.6.10. Sótanos y Semisótanos.

Art. 5.6.11. Separación entre bloques.



Art. 5.7.13. Cerramientos de Parcela.

Art. 5.7.14. Aparcamiento Mínimo

Art. 5.7.15. Redes

Art. 5.7.16. Usos

- Ficha Resumen de las Tipología de la Edificación Industrial Comercial IC.

CAPÍTULO 8. – Normativa Aplicable a la Edificación en el Asentamiento Rural

Art. 5.8.1. Definición y Generalidades.

Art. 5.8.2. Condiciones de Parcela

Art. 5.8.3. Segregación de Parcelas.

Art. 5.8.4. Ocupación Máxima.

Art. 5.8.5. Retranqueos.

Art. 5.8.6. Posición de la Edificación en la Parcela.

Art. 5.8.7. Superficie Edificable Máxima de la Parcela.

Art. 5.8.8. Cota Urbanización interior de la Parcela.

Art. 5.8.9. Altura Máxima de la Edificación

Art. 5.8.10. Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente.

Art. 5.8.11. Sótanos y Semisótanos.

Art. 5.8.12. Cubierta y Construcciones por Encima de la Altura

Art. 5.8.13. Cuerpos y Elementos Volados.

Art. 5.8.14. Cerramientos de la Parcela.

Art. 5.8.15. Tratamiento de Parcela.

Art. 5.8.16. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras

Art. 5.8.17. Construcciones Auxiliares en la Parcela

Art. 5.8.18. Aparcamiento Mínimo.

Art. 5.8.19. Condiciones Estéticas.

Art. 5.8.20. Casas Prefabricadas de Madera.

Art. 5.8.21. Usos

Art. 5.8.22. Gestión y Ejecución en el Suelo Rústico del Asentamiento Rural

- Fichas Resumen de la Edificación en Asentamiento Rural **AR1** y



CAPÍTULO 10. Normativa Aplicable a la Edificación en Cueva.

- Art. 5.10.1. Definición, Ámbito y Aplicación.
- Art. 5.10.2. Condiciones de Parcela.
- Art. 5.10.3. Posición de la Edificación en la Parcela.
- Art. 5.10.4. Condiciones de Seguridad.
- Art. 5.10.5. Cubierta de la Cueva y Construcciones por Encima de la Altura
- Art. 5.10.6. Usos
 - Fichas Resumen de la Edificación en Caserío Tradicional EC.

CAPÍTULO 11. Normativa Aplicable a la Edificación en Zonas de Servicio.

- Art. 5.11.1. Definición, Ámbito y Aplicación.
- Art. 5.11.2. Condiciones de Parcela.
- Art. 5.11.3. Tipologías Edificatorias.
- Art. 5.11.4. Condiciones Estéticas.
- Art. 5.11.5. Usos

TITULO SEXTO. CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1 – Determinaciones Generales.

- Art. 6.1.1. Ordenación y Regulación de los Usos.
- Art. 6.1.2. Aplicación de la Regulación de los Usos.
- Art. 6.1.3. Ordenanza Municipal sobre Actividades Clasificadas.
- Art. 6.1.4. Clasificación Sistemática de los Usos.
- Art. 6.1.5. Usos Característicos, Pormenorizados y Específicos.
- Art. 6.1.6. Usos Complementarios.
- Art. 6.1.7. Esquema Básico de Clasificación de los Usos.
- Art. 6.1.8. Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos.

CAPÍTULO 2 – Uso Residencial.

- Art. 6.2.1. Definición del Uso Residencial.
- Art. 6.2.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Residencial.
- Art. 6.2.3. El uso de Viviendas de Protección.
- Art. 6.2.4. Condiciones de admisibilidad del Uso Residencial.
- Art. 6.2.5. Compatibilidad de los Usos con el Residencial.
- Art. 6.2.6. Sustitución del Uso Residencial.

CAPÍTULO 3 – Uso Turístico.

- Art. 6.3.1. Definición del Uso Turístico.
- Art. 6.3.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Turístico.
- Art. 6.3.3. Categorías Específicas del Uso Turístico.
- Art. 6.3.4. Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Turístico.
- Art. 6.3.5. Condiciones Particulares de Admisibilidad de Turismo Rural.
- Art. 6.3.6. Compatibilidad de Usos con el Turístico.
- Art. 6.3.7. Condiciones Generales de los Establecimientos Turísticos.
- Art. 6.3.8. Condiciones Particulares de los Establecimientos de Turismo Rural.
- Art. 6.3.9. Condiciones Particulares de los Campamentos de Turismo.

CAPÍTULO 4 – Usos Terciarios.

- Art. 6.4.1. Definición de Uso Terciario.
- Art. 6.4.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Terciario.
- Art.



- Art. 6.4.6. Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos Terciarios.
- Art. 6.4.7. Condiciones Particulares de Admisibilidad del Uso Comercial y de Hostelería.
- Art. 6.4.8. Usos compatibles con el Comercio y la Hostelería.
- Art. 6.4.9. Condiciones de Admisibilidad del Uso de Oficinas.
- Art. 6.4.10. Usos Compatibles con el de Oficina.

CAPÍTULO 5 – Uso Industrial.

- Art. 6.5.1. Definición de Uso Industrial.
- Art. 6.5.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Industrial.
- Art. 6.5.3. Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Industrial.
- Art. 6.5.4. Compatibilidad del Uso Industrial.
- Art. 6.5.5. Condiciones de los Talleres Artesanales o Domésticos.
- Art. 6.5.6. Condiciones de las Industrias Primarias.
- Art. 6.5.7. Condiciones de las Industrias Ligeras.
- Art. 6.5.8. Condiciones de las Industrias Pesadas.
- Art. 6.5.9. Condiciones de los Talleres Industriales.
- Art. 6.5.10. Condiciones de los Almacenes.
- Art. 6.5.11. Condiciones del Parque Tecnológico.



CAPÍTULO 6 – Usos Dotacionales Ó Comunitarios.

- Art. 6.6.1. Definición de Uso Dotacional ó Comunitario.
- Art. 6.6.2. Definición del Uso de Dotaciones y Equipamientos.
- Art. 6.6.3. Categorías específicas de las Dotaciones y Equipamientos.
- Art. 6.6.4. Categorías específicas de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.
- Art. 6.6.5. Condiciones Generales de Admisibilidad de Dotaciones y los Equipamientos.
- Art. 6.6.6. Sustitución de Dotaciones y Equipamientos.
- Art. 6.6.7. Usos Compatibles con las Dotaciones y Equipamientos.
- Art. 6.6.8. Compatibilidad de Usos en las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.
- Art. 6.6.9. Condiciones Generales de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

CAPÍTULO 7 – Usos De Infraestructuras.

- Art. 6.7.1. Definición de los Usos de Infraestructuras.
- Art. 6.7.2. Categorías Pormenorizadas y Específicas de las Infraestructuras..
- Art. 6.7.3. Condiciones Generales de Admisibilidad de las Infraestructuras.
- Art. 6.7.4. Condiciones de las Infraestructuras de Energía Eléctrica.
- Art. 6.7.5. Condiciones de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

ANEXO 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DEL VALLE DE GÜÍMAR.

- Art. 1. Definición, Ámbitos y Usos.
- Art. 2. Tipos Edificatorios.
- Art. 3. Condiciones de la Parcela.
- Art. 4. Segregación, Agrupación o Modificación de Parcelas.
- Art. 5. Alineaciones
- Art. 6. Rasantes.
- Art. 7. Separación a Linderos y Retranqueos.
- Art. 8. Altura Máxima.
- Art. 9. Patios.
- Art. 10. Sótanos y Semisótanos
- Art. 11. Determinaciones Compositivas
- Art. 12. Accesos a Parcelas.



- Art. 13. Aparcamientos.
- Art. 14. Cerramientos de Parcela.
- Art. 15. Condiciones Estéticas de las Edificaciones
- Art. 16. Condiciones Específicas para las Viviendas.
- Art. 17. Edificación Parcial de las Parcelas Industriales.
- Art. 18. Condiciones Medioambientales.





TÍTULO PRIMERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Capítulo I. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.

Art. 1.1.1. Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano

1. La delimitación de ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo en suelo urbano, según los diferentes supuestos que se contemplan, puede tener las siguientes finalidades, que se corresponden con los instrumentos que se señalan en cada caso:
 - a) La ordenación pormenorizada de un ámbito concreto que presenta una problemática específica y compleja; o, en su caso, adecuar la ordenación a las determinaciones de planeamiento introducidas; lo que se realizará mediante la formulación de un **Plan Parcial o Especial de Reforma Urbana**, según disponga la legislación urbanística.
 - b) El desarrollo de un ámbito definido por el Plan General en Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural, mediante un Plan Especial de Protección y Reforma Interior.
 - c) La mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida del medio urbano en un ámbito concreto, según las determinaciones, criterios e instrucciones que establecen este Plan General, mediante la formulación de un **Plan Especial de Mejora Urbana**.
 - d) Completar o reajustar la ordenación pormenorizada de los ámbitos sujetos a la formulación de un **Estudio de Detalle**, respecto a los aspectos propios del contenido de tal instrumento definidos legalmente, de conformidad a lo establecido en este Plan General.
 - e) El desarrollo de un ámbito definido en Suelo Urbano No Consolidado en **Unidad de Actuación**, directamente desde el PGO en caso de venir detallado o en caso de no venir detallado o querer modificar la ordenación propuesta, mediante un **Plan Parcial**.
 - f) Para la ordenación concreta del litoral al objeto de mejorar las circunstancias urbanísticas y encauzar las posibles actuaciones se redactará un **Plan Especial de Ordenación del Litoral**.

Art. 1.1.2. Criterios Generales para el Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.

1. Dependiendo del ámbito de que se trate y de la finalidad a la que deba responder el planeamiento de desarrollo, en las fichas correspondientes se establecen las determinaciones e instrucciones que deben cumplir en cada caso los respectivos instrumentos de planeamiento.
2. Además, tanto los Planes Parciales o Especiales cuya formulación viene determinada por el Plan General como aquellos otros que puedan redactarse, deberán atender y ajustarse al contenido de estas Normas y de los instrumentos normativos que las desarrollen, así como a las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que corresponda.
3. Al planeamiento de desarrollo de la ordenación del suelo urbano, según su objeto y alcance, le será de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales para los Planes Parciales, así como las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que resulten de aplicación, y lo establecido por el capítulo siguiente.



Capítulo 2. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE.

Art. 1.2.1. Condiciones Generales del Planeamiento Parcial de Desarrollo

1. El coeficiente de edificabilidad expresado en las fichas correspondientes a los sectores de Suelo Urbanizable se aplicarán sobre la superficie total del sector, excluida la superficie de dominio público, en su caso, tal como se refleja en los Planos de Ordenación.
2. En relación a lo expresado en el número anterior, si existen terrenos de dominio público sobre los que no se hubiera realizado el correspondiente deslinde, éste deberá solicitarse al órgano correspondiente de forma previa a la redacción del correspondiente plan parcial.
3. La densidad de un sector expresada en número de viviendas por hectáreas, es la que se deduce de la aplicación de la edificabilidad bruta del sector, considerando que una vivienda tipo tiene 100 m² y 3,2 habitantes por vivienda.
4. Los porcentajes mínimos establecidos en las fichas de los sectores en relación a las Viviendas Protegidas tienen el carácter de ordenación estructural.

Art. 1.2.2. Criterios Generales de Ordenación de los Sectores.

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este Plan General y a las instrucciones que se expresen en la ficha del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este Título y en los siguientes de estas Normas, en todo lo que sea de aplicación.
2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de desarrollo, los siguientes criterios básicos:
 - a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
 - b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en estas Normas.
 - c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios. Se evitarán los bordes rectilíneos no adaptados a la topografía, utilizando los espacios libres como elementos de transición, en su caso. En general se dispondrán murados de piedra a borde de suelo rústico o de barrancos.
 - d) Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.
 - e) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios, de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
 - f) La orientación de las calles y plazas deberá atender a criterios ambientales tales como la necesidad de protegerlas del régimen dominante de vientos y la necesidad de radiación solar con el fin de incrementar el bienestar social.
 - g) Deberá estudiarse la dimensión adecuada de los anchos de calles y plazas, en relación a las alturas permitidas de las edificaciones, para que se den las condiciones

- espacios, en cualquier caso, combinarán zonas soleadas con zonas de sombra. Asimismo, contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.
4. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.
 5. En relación con lo expresado en el número anterior, no podrá aprobarse ningún instrumento de Planeamiento Parcial ni Proyecto de Urbanización que no establezca las determinaciones precisas para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas, en la forma expresada anteriormente.
 6. A efectos de la contabilización como zona verde computable, computarán como tal los elementos arbolados tipo rambla o alameda con un ancho mínimo de 6 metros. Los peatonales computarán a partir de los 9 metros de ancho.

Art. 1.2.5. Dotación de Aparcamientos.

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria en interior de parcela según tipología, será la siguiente:
 - Edificación Cerrada: 1,0 plazas / vivienda.
 - Edificación en Ciudad Jardín: 2 plazas / vivienda.
 - Edificación Abierta: 1,5 plaza / vivienda.
2. Para el uso de hostelería, oficina, comercial o industrial se dispondrán las siguientes plazas:
 - Hostelería: 1 plaza/mesa
 - Oficina : 1 plaza/100 m² edificabilidad
 - Comercial: 2 plaza / 150 m² edificabilidad
 - Industrial: 1 plaza / 150 m² edificabilidad
3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estarán en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas residenciales y de usuarios de las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Así mismo, se habrá de valorar el déficit de aparcamiento de las zonas urbanas colindantes.
4. Para usos singulares que conlleven una demanda extra de aparcamientos, el Ayuntamiento podrá aumentar dicha reserva.



Art. 1.2.6. Reserva de Suelo para Sistemas Generales.

1. En las fichas respectivas de los citados sectores, en su caso, se contienen las determinaciones superficiales y las instrucciones sobre tales reservas de suelo, así como – en su caso – la definición del destino concreto de los Sistemas Generales que establece el Plan General.
2. En los Planos de Ordenación Pormenorizada se contiene la ubicación o situación de determinados Sistemas Generales respecto al ámbito de los sectores a los que están adscritos. Tal determinación se considera vinculante, sin perjuicio de la definición de su delimitación concreta por el planeamiento parcial que desarrolla la ordenación. En otro



El caso, será el Plan Parcial de acuerdo a los criterios e instrucciones de este Plan General, quien deberá concretar el destino y la ubicación del Sistema General que se adscribe al sector.

Art. 1.2.7. Reserva de Suelo para Dotaciones, Espacios Libres Públicos y Equipamientos Privados.

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable se establecen las superficies mínimas para Dotaciones y Espacios Libres Públicos de carácter local, sin perjuicio de la regulación contenida en los otros números de este artículo y artículos siguientes. El suelo de tales Dotaciones y Espacios Libres públicos serán de cesión obligatoria y gratuita.
2. En los sectores de Suelo Urbanizable residencial la reserva de suelo destinado a Dotaciones Públicas locales por los planes parciales deberán cumplir las reservas de suelo fijadas en la ficha correspondiente, con independencia de que se disminuya la superficie del ámbito, la superficie edificable o se desarrolle un número de viviendas menor al máximo permitido.
3. La edificabilidad neta asignada a la Dotación Pública no se contabilizará en la edificabilidad total del sector. Son de Uso y Dominio Público.
4. La edificabilidad neta asignada a los Equipamientos Privados contabilizarán en la edificabilidad total del sector. Son de Uso Público y Dominio Privado. Vienen fijadas en las Fichas de los Ámbitos de Gestión.

Art. 1.2.8. Condiciones de las Redes Infraestructurales.

a) Generalidades.

1. Con carácter general todo sector conllevará la ejecución de la urbanización "completa" y entre ella la ejecución de todas las redes infraestructurales y sus acometidas a las redes públicas existentes.
2. Todas las redes se ejecutarán subterráneas, condición que obliga a su vez a soterrar las existentes que sean aéreas.
3. El conjunto de las redes de todo sector urbanizable serán las siguientes:
 - ⇒ Red de saneamiento.
 - ⇒ Red de pluviales.
 - ⇒ Red de abastecimiento.
 - ⇒ Red de riego y limpieza.
 - ⇒ Red de baja tensión.
 - ⇒ Red de alumbrado.
 - ⇒ Red de telefonía.
4. Todas las redes deberán adaptarse a la reglamentación legal correspondiente y a los criterios de las campañas suministradoras, debiendo disponer de los registros necesarios para asegurar su correcto funcionamiento.
5. Todas dichas condiciones se reflejarán en el correspondiente Convenio Urbanístico de cada Sector.

b) Red de Saneamiento.

1. La red será separativa y se dimensionará en función de la capacidad techo de cada sector.
2. Se garantizará el acople con la red de saneamiento del entorno.





Respecto a la depuración, vertido y reutilización, se tomarán en consideración los criterios del Plan Hidrológico, así como las condiciones que imponga el propio Ayuntamiento.

c) Red de Pluviales.

1. La red de pluviales se diseñará de forma separativa a la red de saneamiento, debiéndose verter con el menor recorrido posible a la red de barrancos más próxima.
2. Se obliga en paralelo separar en el interior de las edificaciones, la red de aguas negras de la red de pluviales, al objeto de no sobrecargar la red propia de saneamiento.

d) Red de Abastecimiento.

1. La red de abastecimiento se diseñará para dar servicio al conjunto de la población techo prevista para cada sector
2. Será obligatorio dimensionar los depósitos de reserva de cada sector a razón de 1 m³ por habitante según prevé el Plan Hidrológico de Tenerife.

e) Red de Riego y Limpieza

1. Se diseñará una red independiente de riego y limpieza para atender la demanda de las zonas verdes, espacios libres y viarios de cada sector.

f) Red de Baja Tensión

1. Se ejecutará enterrada para dar servicio al conjunto de la población techo de cada sector, adaptada a la normativa legal al efecto.
2. Según las indicaciones de la compañía suministradora, se verá para cada sector el punto de acometida y la necesidad de disponer de un lugar para localizar la estación transformadora.

g) Red de Alumbrado Público

1. Todo el viario y las zonas verdes de cada sector dispondrá de alumbrado público en red independiente.
2. El Ayuntamiento establecerá en cada caso las características de la red, así como podrá establecer condiciones de diseño de las luminarias y niveles de iluminación.

h) Red de Telefonía

1. Se diseñará una red propia enterrada de telefonía para dar servicio a todas las parcelas de cada sector, según la reglamentación legal al efecto.



