

**T.R. PLAN PARCIAL NOROESTE  
SAN ISIDRO  
GRANADILLA DE ABONA**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

Diligencia: La extiendo yo el  
Secretario Accidental, para hacer  
constar que el presente  
Documento de Normas  
Urbanísticas del Plan Parcial del  
ámbito de suelo sectorizado no  
ordenado NOROESTE, en San  
Isidro, fue aprobado  
definitivamente por el  
Ayuntamiento en Pleno en sesión  
ordinaria de fecha 29/09/2022.

**MARZO 2022**



## DOCUMENTO URBANÍSTICO

---

### EQUIPO DIRECTOR

Jorge Coderch Figueroa	Arquitecto
Juan Lima Coderch	Arquitecto y Paisajista
Alejandro Afonso Coderch	Arquitecto

### EQUIPO TÉCNICO

Cristina Bilbao Ruiz	Abogada
Florentín Rodríguez González	Delineante
Enrique Rodríguez Granados	Arquitecto
Ana Gámez García	Arquitecta técnica

### COLABORADORES

Elisa Tapia Ortega	Mantenimiento Informático
Conchy Franchy de Castro	Diseño gráfico

## DOCUMENTO AMBIENTAL

---

Sociedad Canaria de Ecogestión, S.L. José Julián Naranjo Pérez	Biólogo
---	---------

## INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

---

Servicios Locales Canarias, S.L.



**CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA S.L.P.**

Paseo de Las Hortensias, nº 1 | CP 38330. Guamasa - La Laguna (S.C. Tenerife) | CIF B-76664093  
Tfno. 922 639 647 - Fax 922 639 644 | estudio@coderch-urbanismo.com | www.coderchestudio.com



## ÍNDICE

<b>TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>1</b>
Art. 1.1. Objeto .....	1
Art. 1.2. Ámbito territorial .....	1
Art. 1.3. Ejecutividad y vigencia .....	1
Art. 1.4. Modificación .....	1
Art. 1.5. Documentación .....	1
Art. 1.6. Interpretación y aplicación .....	2
<b>TÍTULO SEGUNDO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO .....</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO 1º. DESARROLLO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN.....</b>	<b>5</b>
Art. 2.1.1. Estudios de Detalle .....	5
Art. 2.1.2. Proyecto de Urbanización .....	5
Art. 2.1.3. Plazos de ejecución del planeamiento .....	5
<b>CAPÍTULO 2º. GESTIÓN URBANÍSTICA Y APROVECHAMIENTOS .....</b>	<b>6</b>
Art. 2.2.1. Ámbito de gestión .....	6
Art. 2.2.2. Sistema de actuación .....	6
Art. 2.2.3. Proyecto de Reparcelación .....	6
Art. 2.2.4. Contenido de la propiedad del suelo.....	6
Art. 2.2.5. Aprovechamiento urbanístico.....	6
Art. 2.2.6. Coeficientes de ponderación .....	6
Art. 2.2.7. Aprovechamiento medio.....	7
Art. 2.2.8. Aprovechamiento susceptible de apropiación.....	7
Art. 2.2.9. Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.....	7
<b>TÍTULO TERCERO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.....</b>	<b>9</b>
Art. 3.1.1. Capacidad para edificar .....	9
Art. 3.1.2. Condiciones generales de las edificaciones .....	9
Art. 3.1.3. Tipologías edificatorias .....	9
Art. 3.1.4. Aplicación de las condiciones de la edificación .....	10
Art. 3.1.5. Dotación de aparcamientos.....	10
<b>CAPÍTULO 2. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA.....</b>	<b>11</b>
Art. 3.2.1. Parcela. Definición y tipos .....	11
Art. 3.2.2. Formas de regulación de la parcela .....	11
Art. 3.2.3. Manzana .....	11
Art. 3.2.4. Parcelación. Segregación y agrupación de parcelas .....	11
Art. 3.2.5. Condiciones de posición y ocupación de la edificación .....	12
Art. 3.2.6. Referencias planimétricas de las parcelas .....	12
Art. 3.2.7. Referencias altimétricas del terreno .....	12
Art. 3.2.8. Otras referencias de la edificación.....	13
Art. 3.2.9. Separación a linderos o retranqueos .....	13
Art. 3.2.10. Superficie ocupable .....	13
Art. 3.2.11. Ocupación del subsuelo .....	14
Art. 3.2.12. Ocupación por construcciones auxiliares.....	14
Art. 3.2.13. Área de movimiento de la edificación.....	14
Art. 3.2.14. Superficie libre de parcela. Jardines o patios privados.....	14
<b>CAPÍTULO 3. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD y APROVECHAMIENTO .....</b>	<b>14</b>
Art. 3.3.1. Superficie edificada computable .....	14
Art. 3.3.2. Superficie edificable.....	14
Art. 3.3.3. Superficie útil.....	14
Art. 3.3.4. Altura de la edificación .....	14
Art. 3.3.5. Plantas de sótanos .....	15
Art. 3.3.6. Altura, ocupación y superficie edificable de los edificios de uso dotacional .....	15

Art. 3.3.7. Cuerpos volados. Definición .....	15
Art. 3.3.8. Elementos volados. Definición .....	16
<b>CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL.....</b>	<b>16</b>
Art. 3.4.1. Parcela mínima .....	16
Art. 3.4.2. Alineaciones.....	16
Art. 3.4.3. Retranqueos de la edificación.....	16
Art. 3.4.4. Jardines delanteros .....	16
Art. 3.4.5. Jardines interiores .....	16
Art. 3.4.6. Planta baja .....	17
Art. 3.4.7. Planta sótano .....	17
Art. 3.4.8. Adaptación topográfica .....	17
Art. 3.4.9. Altura máxima de la edificación .....	18
Art. 3.4.10. Cuerpos volados .....	18
<b>TÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE LOS USOS .....</b>	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.....</b>	<b>19</b>
Art. 4.1.1. Ordenación y regulación de los usos .....	19
Art. 4.1.2. Aplicación de la regulación de los usos .....	19
Art. 4.1.3. Clasificación sistemática de los usos .....	19
Art. 4.1.4. Usos característicos, pormenorizados y específicos .....	19
Art. 4.1.5. Usos complementarios .....	20
Art. 4.1.6. Esquema básico de clasificación de los usos .....	20
Art. 4.1.7. Condiciones generales de admisibilidad de los usos.....	21
<b>CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL .....</b>	<b>21</b>
Art. 4.2.1. Definición del uso residencial .....	21
Art. 4.2.2. Categorías pormenorizadas del uso residencial .....	21
Art. 4.2.3. El uso específico de viviendas protegidas .....	22
Art. 4.2.4. Condiciones de admisibilidad del uso residencial .....	22
Art. 4.2.5. Compatibilidad de los usos con el Residencial .....	22
Art. 4.2.6. Sustitución del uso residencial .....	23
<b>CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO.....</b>	<b>23</b>
Art. 4.3.1. Definición del uso turístico .....	23
Art. 4.3.2. Condiciones generales de admisibilidad del uso turístico .....	23
<b>CAPÍTULO 4. USOS TERCIARIOS.....</b>	<b>23</b>
Art. 4.4.1. Definición de uso terciario .....	23
Art. 4.4.2. Categorías pormenorizadas del uso terciario .....	23
Art. 4.4.3. Categorías específicas del uso comercial .....	24
Art. 4.4.4. Categorías específicas del uso de Hostelería .....	24
Art. 4.4.5. Categorías específicas del uso de oficinas .....	25
Art. 4.4.6. Condiciones generales de admisibilidad de los usos terciarios .....	25
Art. 4.4.7. Condiciones particulares de admisibilidad del uso comercial y de hostelería.....	25
Art. 4.4.8. Condiciones particulares de admisibilidad del uso de oficinas .....	26
<b>CAPÍTULO 5. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES .....</b>	<b>26</b>
Art. 4.5.1. Definición del uso de Equipamientos .....	26
Art. 4.5.2. Categorías pormenorizadas del uso de equipamiento .....	26
Art. 4.5.3. Definición del uso de los espacios libres públicos .....	27
Art. 4.5.4. Categorías específicas de los espacios libres públicos .....	27
Art. 4.5.5. Carácter y condición de Dotación Pública .....	27
Art. 4.5.6. Condiciones generales de admisibilidad de Dotaciones Públicas y Equipamientos Privados.....	27
Art. 4.5.7. Sustitución de Equipamientos públicos .....	28
Art. 4.5.8. Usos compatibles con las Dotaciones públicas y los Equipamientos privados .....	28
Art. 4.5.9. Compatibilidad de usos en los espacios libres públicos .....	28
Art. 4.5.10. Condiciones generales de los espacios libres públicos.....	29
Art. 4.5.11. Acceso a los edificios desde los espacios libres públicos.....	29
<b>CAPÍTULO 6. USOS DE INFRAESTRUCTURAS.....</b>	<b>29</b>
Art. 4.6.1. Definición de los usos de infraestructuras .....	29
Art. 4.6.2. Categorías pormenorizadas y específicas de las infraestructuras.....	30
Art. 4.6.3. Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras .....	31

Art.4.6.4. Condiciones específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones .....	31
<b>CAPÍTULO 7. USOS RECREATIVOS .....</b>	<b>31</b>
Art. 4.7.1. Definición de los usos recreativos .....	31
Art. 4.7.2. Categorías pormenorizadas de los usos recreativos .....	31
Art. 4.7.3. Categorías específicas de los usos recreativos .....	32
<b>DISPOSICIONES ADICIONALES.....</b>	<b>33</b>
PRIMERA. Determinaciones derivadas de la memoria ambiental para el proyecto de urbanización .....	33
SEGUNDA. Determinaciones complementarias a las Normas Urbanísticas en relación con las servidumbres aeronáuticas. ....	33

## **ANEXO I: FICHERO DE NORMATIVA PARTICULAR**



## TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

### Art. 1.1. Objeto

El presente Plan Parcial desarrolla el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona, en relación con la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable no ordenado SECTOR RESIDENCIAL NOROESTE.

### Art. 1.2. Ámbito territorial

El Plan Parcial SECTOR RESIDENCIAL NOROESTE actúa sobre el ámbito territorial determinado por el Plan General de Ordenación para dicho sector, y además deberá integrar en su ordenación la franja de suelo urbano situada al Oeste del mismo, con una superficie de 2.551,10 m<sup>2</sup>, compuesta por dos parcelas incluidas en la unidad de actuación Campo de Fútbol, una con una superficie de equipamiento de 471,40 m<sup>2</sup> y la otra con una superficie de 690,40 m<sup>2</sup> y una edificabilidad asignada de 1.297,80 m<sup>2</sup>, con el fin de poder desarrollar la ordenación en la totalidad de la manzana y materializar la edificabilidad asignada, ya que la estrechez de la franja edificable del ámbito anexo impide dicho desarrollo si esta no se ejecuta conjuntamente con la del ámbito de este sector.

### Art. 1.3. Ejecutividad y vigencia

1. Este Plan Parcial entrará en vigor a los quince días hábiles de la fecha de publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y del texto íntegro de su normativa, en la forma legalmente establecida; y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no se produzca su revisión o su derogación por instrumento de rango superior, sin perjuicio de las modificaciones respecto a su contenido que puedan ser aprobadas.
2. Los particulares y la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones y determinaciones contenidas en este Plan Parcial, una vez se produzca su entrada en vigor.

### Art. 1.4. Modificación

El Ayuntamiento de Granadilla de Abona podrá formular Modificaciones puntuales sobre cualquiera de los elementos del Plan Parcial, según lo previsto en la legislación urbanística, siempre que no supongan alteración global de sus criterios básicos y de sus aspectos estructurales. No se considerarán modificaciones del Plan los pequeños reajustes que justificadamente se planteen en ejecución de este.

### Art. 1.5. Documentación

El Plan Especial se compone de los siguientes documentos:

#### A.- Documento de Información

Memoria de Información. Anexo  
Planos de Información

I.1	Ámbito y Topografía	1 / 2.000
I.2	Clinométrico	1 / 2.000
I.3	Hipsométrico	1 / 2.000
I.4.1	Plan General de Ordenación: Tipologías	1 / 2.000
I.4.2	Plan General de Ordenación: Usos y gestión	1 / 2.000
I.5	Fincas aportadas	1 / 2.000
I.6	Usos actuales	1 / 2.000
I.7	Infraestructuras existentes	1 / 2.000

## B.- Documento de Ordenación

Memoria de Ordenación. Anexos  
Normas Urbanísticas y Fichero de Normativa Particular  
Organización de la Gestión Pública del Plan. Informe de Sostenibilidad Económica  
Planos de Ordenación:

0.1	Usos	1 / 2.000
0.2	Tipologías	1 / 2.000
0.3	Criterios de parcelación	1 / 2.000
0.4	Afección Instalaciones Radioeléctricas	1 / 2.000
0.5	Imagen global	1 / 2.000
0.6	Red viaria, tráfico y aparcamiento	1 / 2.000
0.7	Secciones tipo viario	1 / 150
0.8	Rasantes, pendientes y planta de perfiles	1 / 2.000
0.9	Perfiles longitudinales	1 / 1.000-2.000
0.10	Esquema red de abastecimiento y riego	1 / 2.000
0.11	Esquema red de saneamiento	1 / 2.000
0.12	Esquema red de pluviales	1 / 2.000
0.13	Esquema red de Baja Tensión	1 / 2.000
0.14	Esquema red de alumbrado público	1 / 2.000
0.15	Esquema red de telecomunicaciones	1 / 2.000
0.16	Plan de etapas	1 / 2.000

## C.- Memoria Ambiental

Memoria Ambiental  
Planos

IA.1	Categorías de protección	1 / 40.000
IA.2	Geología	1 / 2.000
IA.3	Hidrología	1 / 2.000
IA.4	Edafología	1 / 2.000
IA.5	Capacidad agrológica	1 / 2.000
IA.6	Vegetación	1 / 2.000
IA.7	Áreas de interés florístico	1 / 2.000
IA.8	Usos del suelo	1 / 2.000
IA.9	Paisaje	1 / 2.000
IA.10	Unidades ambientales	1 / 2.000
IA.11	Clinométrico	1 / 2.000
IA.12	Hipsométrico	1 / 2.000
O-A1.1	Alternativa "A". Usos	1 / 2.000
O-A1.2	Alternativa "A". Usos- Ordenación indicativa	1 / 2.000
O-A2.1	Alternativa "A". Tipologías	1 / 2.000
O-A2.2	Alternativa "A". Tipologías - Ordenación indicativa	1 / 2.000
O-B1	Alternativa "B". Usos	1 / 2.000
O-B2	Alternativa "B". Tipologías	1 / 2.000

### Art. 1.6. Interpretación y aplicación

1. La interpretación del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que procedan con arreglo a la Ley.
2. Los documentos del Plan Parcial integran una unidad instrumental de carácter sistemático, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de la planimetría, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y criterios del Plan General expresados en su Memoria, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

3. Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de las determinaciones del Plan Parcial. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados.
4. La interpretación del Plan Parcial se realizará siguiendo el siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas:
  - 1º Fichero de Normativa Particular
  - 2º Normas Urbanísticas
  - 3º Planos de Ordenación
  - 4º Memoria Ambiental
  - 5º Memoria de Ordenación
  - 6º Resto de documentos
5. De forma subsidiaria serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación.
6. Como criterio general, prevalecerá la interpretación más favorable a los intereses generales, al cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones públicas, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del paisaje y del ambiente natural y urbano, y al sostenimiento de los recursos naturales.
7. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos de los apartados anteriores a través de los informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales, subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del Plan Parcial, y se considere necesario por la significación del objeto, se elaborarán los instrumentos aclaratorios que justifiquen de forma expresa la solución interpretativa o se incorporará la misma a la Ordenanza Municipal Edificación y Urbanización, a la de Actividades Clasificadas, en caso de que la interpretación resulte sobre determinaciones que puedan incluirse en tales instrumentos.
8. En caso de contradicción entre la ordenación establecida en este Plan Parcial y las limitaciones impuestas en los informes de AENA y ENAIRE al mismo, prevalecerán estas últimas.
9. Las anteriores reglas de interpretación de este artículo serán de aplicación subsidiaria, en su caso, al contenido de los Planes e instrumentos que desarrollen las determinaciones de este Plan Parcial.



## **TÍTULO SEGUNDO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

### **CAPÍTULO 1º. DESARROLLO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN**

#### **Art. 2.1.1. Estudios de Detalle**

Cuando sea necesario completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en este Plan, podrán aprobarse Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en la legislación urbanística aplicable.

#### **Art. 2.1.2. Proyecto de Urbanización**

1. Para la ejecución de la ordenación pormenorizada del viario y espacios libres públicos previstos en este Plan se redactará el pertinente Proyecto de Urbanización, que deberá contener la documentación y determinaciones establecidas legalmente, así como las que se expresen en las presentes Normas, debiendo cumplir todas y cada una de las condiciones fijadas por este instrumento de planeamiento, así como en las determinaciones de la legislación básica y sectorial.
2. Deberá ser informado por las Administraciones o entidades competentes por razón de la materia y, en cualquier caso, se requerirá el informe preceptivo del Consejo Insular de Aguas.

#### **Art. 2.1.3. Plazos de ejecución del planeamiento**

1. Los plazos máximos para la gestión y ejecución del planeamiento para el Sistema de Cooperación son los que se determinan a continuación:
  - a) El plazo máximo para la iniciación del expediente será de tres meses desde la entrada en vigor de este Plan Parcial o del cambio de sistema.
  - b) El plazo para presentar el proyecto de reparcelación por los particulares será de tres meses desde la notificación del inicio del expediente reparcelatorio y para el Ayuntamiento de seis meses desde que se inicie el mismo. Los particulares deberán presentar conjuntamente el proyecto de urbanización con el proyecto de reparcelación. El Ayuntamiento, en los casos en que resulte posible, tramitará conjuntamente el proyecto de reparcelación y el de urbanización.
  - c) Para la realización material y completa de la urbanización: dos años desde el inicio de las obras, que comenzarán en el plazo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
  - d) Para solicitar licencia de edificación: dos años desde la realización material y completa de la urbanización y cinco años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
  - e) Para iniciar y terminar las obras de edificación: uno y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.
2. Estos plazos serán de aplicación siempre que no se dispongan otras determinaciones por la legislación urbanística o sectorial.

## CAPÍTULO 2º. GESTIÓN URBANÍSTICA Y APROVECHAMIENTOS

### Art. 2.2.1. **Ámbito de gestión**

El ámbito del sector se considera, a todos los efectos, como un ámbito de gestión para la ejecución del planeamiento, con las finalidades legalmente establecidas y de forma que en él se produzca el cumplimiento de los deberes urbanísticos y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

### Art. 2.2.2. **Sistema de actuación**

1. La actuación de ejecución del planeamiento del ámbito de gestión, coincidente con el sector, deberá gestionarse mediante el Sistema de Cooperación, previsto por el Plan General vigente en la ficha correspondiente.
2. El sistema de actuación podrá ser sustituido por otro, de oficio o a petición de los interesados, en los supuestos y sujetándose en todo caso a los trámites establecidos por la legislación urbanística aplicable.
3. Para garantizar y agilizar la ejecución del planeamiento, podrán aprobarse convenios urbanísticos o instrumentos de gestión convenida, como complementarios de los propios del sistema de actuación, siempre que se respeten las condiciones, alcance y procedimiento que se determinen legalmente.

### Art. 2.2.3. **Proyecto de Reparcelación**

El Proyecto de Reparcelación deberá ajustarse en su contenido, procedimiento de tramitación y efectos de su aprobación definitiva e inscripción registral a lo establecido legal y reglamentariamente.

### Art. 2.2.4. **Contenido de la propiedad del suelo**

El contenido urbanístico de la propiedad de los terrenos determinado por la ordenación pormenorizada que contiene este Plan se define y concreta mediante el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y la adquisición sucesiva y gradual de las facultades urbanísticas, según establezca la legislación urbanística aplicable.

### Art. 2.2.5. **Aprovechamiento urbanístico**

1. El aprovechamiento urbanístico del sector es el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de ponderación establecido para homogeneizar los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada o de las determinaciones para su concreción, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.
2. Las construcciones de los equipamientos públicos no consumen superficie edificable ni aprovechamiento, siendo su edificabilidad la que se requiera para cumplir las funciones que demande.

### Art. 2.2.6. **Coeficientes de ponderación**

Con el fin de establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos serán de aplicación los coeficientes de ponderación por tipologías y usos que a continuación se establecen:

<u>Uso</u>	<u>Cu</u>
Residencial	1,00
Residencial (VP)	0,66
Comercial	1,50
Oficinas	1,00

Hostelería	1,50
Equipamiento privado	0,50

Cuando las oficinas se ubiquen en plantas bajas se equiparán al uso comercial.

<u>Tipología</u>	<u>Ct</u>
Alineada a vial con jardín delantero y trasero 3 y 4 plantas (AVJ 3, 4p)	*
Alineada a vial 3 y 4 plantas (AV3, 4p)	1,00

*\* El coeficiente de ponderación de la tipología alineada a vial con jardín delantero y trasero con altura  $\geq 3p$ , se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificación resultante.*

#### **Art. 2.2.7. Aprovechamiento medio**

El aprovechamiento urbanístico medio de los terrenos, es el resultante de dividir el aprovechamiento urbanístico resultante de la ordenación, expresado en unidades de aprovechamiento por la superficie total del sector, excluidos los de dominio público e incluidos los terrenos afectados por Sistemas Generales. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

#### **Art. 2.2.8. Aprovechamiento susceptible de apropiación**

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno, será el resultante de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del sector.
2. En el cuadro de características sobre parámetros urbanísticos y en las fichas correspondientes, se define para cada manzana o submanzana la superficie edificable máxima y el aprovechamiento lucrativo resultante tras la ponderación de usos
3. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa y de costear o -en su caso- ejecutar la urbanización, en los plazos fijados por el planeamiento y mediante los sistemas, instrumentos y procedimientos establecidos legalmente. En el sistema de cooperación, el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente se adquiere por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

#### **Art. 2.2.9. Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento**

1. El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, es el 10% del aprovechamiento urbanístico resultante del sector.
2. Este aprovechamiento se obtendrá con la adjudicación de parcelas destinadas a vivienda protegida suficientes para materializar en ellas dicho aprovechamiento, según los criterios establecidos legalmente.
3. Las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponde no participarán de los gastos de urbanización del sector.



# TÍTULO TERCERO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

### Art. 3.1.1. Capacidad para edificar

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del suelo y la determinación del área en que se encuentre y por su calificación urbanística en relación con la tipología edificatoria y al uso. Además, la capacidad de edificar se condiciona al cumplimiento de los deberes urbanísticos que le sean de aplicación y por los que se adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico y el derecho a edificar, esté condicionado en cualquier caso a la obtención de la pertinente licencia municipal y, en su caso, de las autorizaciones derivadas de la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. En cada clase de suelo se podrá edificar en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el correspondiente Título de estas Normas que desarrolla el régimen urbanístico correspondiente, según lo que se determine en los documentos de este Plan Parcial y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial y en el planeamiento general, insular o territorial.

### Art. 3.1.2. Condiciones generales de las edificaciones

1. Las condiciones generales de la edificación que se establecen en este Título son aquéllas a las que debe sujetarse cualquier edificación, según sus características y su relación con el entorno, salvo en los supuestos recogidos en estas Normas.
2. Las determinaciones y condiciones generales de la edificación, contenidas en los capítulos correspondientes de este Título, hacen referencia a los siguientes aspectos:
  - a) En relación con la parcela.
  - b) Edificabilidad y aprovechamiento.
  - c) Condiciones particulares de las diferentes tipologías.

### Art. 3.1.3. Tipologías edificatorias

Se contemplan, a efectos de su regulación, las siguientes tipologías:

a) Alineada a vial (AV):

Se entiende por tal la edificación que tiene establecidas todas sus alineaciones exteriores e interiores en los planos de ordenación pormenorizada, disponiendo de fachada hacia el espacio público exterior y, en su caso, hacia el interior de la parcela.

b) Equipamientos, Dotaciones e Infraestructuras:

Las edificaciones de dotaciones públicas (E) y de Infraestructuras (IF), deben tener un tratamiento específico en cuanto a las condiciones generales y particulares de la tipología en la que se desarrollen. Por ello, en determinados preceptos contenidos en este Título se realizan especificaciones en cuanto a las condiciones que deben aplicarse a dichas edificaciones singulares.

#### **Art. 3.1.4. Aplicación de las condiciones de la edificación**

1. Las edificaciones deberán cumplir las determinaciones específicas contenidas en la correspondiente ficha de normativa particular de la manzana o parcela de que se trate.
2. Las condiciones generales de las edificaciones y las particulares definidas para la tipología edificatoria que corresponda, deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de reestructuración o rehabilitación de edificios existentes.
3. En cualquier caso, las edificaciones deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación por razón del uso a que se destinen o de la situación en la que se implanten, así como el resto de las contenidas en estas Normas que resulten aplicables. Igualmente, será de aplicación la regulación que contengan las Ordenanzas Municipales de Edificación, de Urbanización y la Ambiental y de Actividades Clasificadas.

#### **Art. 3.1.5. Dotación de aparcamientos**

1. Será obligatorio el establecimiento de garajes para aparcamiento de vehículos en todas las parcelas según lo establecido en el número siguiente.
2. La dotación de plazas de aparcamientos será, como mínimo, la siguiente:
  - 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda.
  - 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de oficinas, equipamiento privado o dotaciones.
  - 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso comercial en categoría de pequeño y medio comercio y 4 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el resto de las categorías del uso comercial definidas en el Título siguiente.
3. Al menos el 60% de la dotación de aparcamientos que resulte de aplicar los estándares mínimos establecidos en el número anterior deberán ubicarse en plantas baja o de sótano.
4. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes de explotación privada no vinculados a las viviendas o locales.
5. En los usos en que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado construido, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos complementarios o precisos para el funcionamiento de este, aunque sin computar los espacios destinados a cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.
6. Para la implantación de usos especiales, de equipamientos privados relevantes, o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, el Ayuntamiento podrá determinar una mayor dotación de plazas de aparcamiento, previo informe justificado de los servicios técnicos municipales.
7. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen obligatoriamente como dotación de las viviendas o los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos se expresará tal circunstancia en las correspondiente Licencia Municipal, a los efectos de que conste en la división horizontal de la propiedad.
8. También será exigible la dotación de aparcamientos prevista en este artículo cuando se trata de autorizar un cambio de uso en un edificio existente, debiendo cumplir con los requeridos para el nuevo uso en caso de que sean mayores y manteniendo los anteriores en caso de que resulten unas menores exigencias por el cambio solicitado.

## **CAPÍTULO 2. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA**

### **Art. 3.2.1. Parcela. Definición y tipos**

1. Se entiende por parcela la unidad mínima de suelo sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística. En las parcelas, de posibilitarlo el planeamiento y la normativa aplicable, puede materializarse la implantación de aprovechamientos urbanísticos, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos que correspondan. Las dimensiones mínimas, características y condiciones vienen determinadas por la regulación de estas Normas que sea de aplicación.
2. Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como tal.

### **Art. 3.2.2. Formas de regulación de la parcela**

1. El Plan Parcial, al establecer la ordenación pormenorizada, opta por dos formas para regular las condiciones que deben cumplir los terrenos para alcanzar la consideración de parcela mínima:
  - a) Delimitar gráficamente el parcelario en los planos de ordenación pormenorizada.
  - b) Establecer las referencias o parámetros numéricos que la definan.
2. Se entiende que un recinto cuenta con un criterio de parcelación vinculante cuando en la norma particular o en la ficha respectiva se establece dicho carácter.
3. Se entiende que la parcelación es indicativa, cuando aun reflejando gráficamente las diferentes parcelas, se permite su reajuste mediante la aplicación de referencias o parámetros numéricos específicos.
4. En aquellas parcelas que dispongan de dos o más linderos frontales se considera que cumple con la dimensión mínima de lindero frontal si al menos alguno de ellos alcanza tal dimensión.

### **Art. 3.2.3. Manzana**

Es la porción de suelo delimitado en todo su perímetro por alineaciones de vial y/o espacios libres públicos, o en su caso por el límite del ámbito en el que se incluya, según la ordenación pormenorizada de este Plan Parcial. Cada manzana puede estar conformada por una o varias parcelas

### **Art. 3.2.4. Parcelación. Segregación y agrupación de parcelas**

1. Se considerará parcelación toda agrupación o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes.
2. No se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable, y no cuenten con la pertinente autorización y/o licencia.
3. No se permitirán segregaciones de parcelas que den como resultado parcelas cuyas dimensiones no cumplan con las superficies definidas como mínimas, ni cuando las parcelas estén vinculadas o afectadas a construcciones o edificaciones existentes o autorizadas en ellas.
4. La segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad determinada por el planeamiento, que haya sido ya consumida por las construcciones existentes.

### **Art. 3.2.5. Condiciones de posición y ocupación de la edificación**

1. Las condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela son las que determinan el emplazamiento permitido de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación normativa de las diferentes tipologías y, en su caso, en las instrucciones de ordenación específica incluidas en las fichas y planos correspondientes.
2. Estas Normas establecen una serie de elementos de referencia de la posición del edificio en la parcela, que son el conjunto de variables determinantes para fijar el emplazamiento de la construcción. Estas variables pueden ser también referencias planimétricas o altimétricas derivadas de los planos de ordenación.

### **Art. 3.2.6. Referencias planimétricas de las parcelas**

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. En las presentes Normas se mencionan las siguientes:

a) Linderos:

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal o frente de parcela el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. El lindero posterior es el opuesto al frontal. Son linderos laterales los restantes.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán la consideración de linderos frontales todos los que tengan tal característica.

b) Alineación exterior o pública:

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres públicos.

c) Alineación interior:

Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela.

d) Alineación de fachada:

Es la línea que señala el límite a partir del cual tienen que levantarse obligatoriamente las construcciones. Podrá coincidir con la alineación exterior o pública.

### **Art. 3.2.7. Referencias altimétricas del terreno**

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. En estas Normas se emplean las siguientes referencias altimétricas:

a) Rasante:

Es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación exterior.

b) Cota natural del terreno:

Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de suelo:

Es la altitud relativa de cada punto del terreno resultante después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

### **Art. 3.2.8. Otras referencias de la edificación**

En la regulación de la edificación contenida en estas Normas se emplean también otras definiciones, que se señalan a continuación:

a) Cerramiento:

Es el elemento que delimita los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas, la separación entre éstas y los viales, o espacios libres públicos.

b) Plano de fachada:

Es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos y elementos volados.

c) Medianera:

Es la pared lateral que señala el límite entre edificaciones o parcelas contiguas, que se eleva de los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces.

d) Planta baja:

Es la planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o espacio público o por encima de la planta sótano, real o posible. Pueden existir varias plantas bajas en un mismo edificio.

e) Plantas superiores:

Son las plantas situadas por encima de la planta baja.

### **Art. 3.2.9. Separación a linderos o retranqueos**

1. La separación a los linderos o retranqueos es la distancia de cada punto del plano de fachada, sin incluir los cuerpos volados, al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste. Puede regularse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.
2. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:
  - a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera, cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin estar condicionada a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de la alineación de fachada hacia el interior. Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.
  - b) Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal, dotado de cerramiento en la alineación exterior.

### **Art. 3.2.10. Superficie ocupable**

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse:

- a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento de la edificación.
- b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

#### **Art. 3.2.11. Ocupación del subsuelo**

Para que los sótanos puedan ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, cuando así se disponga en la normativa particular de aplicación.

#### **Art. 3.2.12. Ocupación por construcciones auxiliares**

Son edificaciones auxiliares todas aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, cuartos de aperos, pérgolas, invernaderos, etc. En ningún caso estas construcciones auxiliares pueden albergar usos residenciales.

#### **Art. 3.2.13. Área de movimiento de la edificación**

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición y ocupación de esta en la parcela.

#### **Art. 3.2.14. Superficie libre de parcela. Jardines o patios privados.**

Es el área libre de construcciones resultante de aplicar las condiciones de posición y ocupación de esta en la parcela, salvo las excepciones contempladas específicamente en esta normativa.

### **CAPÍTULO 3. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO**

#### **Art. 3.3.1. Superficie edificada computable**

1. La superficie edificada total computable es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos, los cuerpos volados, las construcciones sobre cubierta y la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio

#### **Art. 3.3.2. Superficie edificable**

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.
2. La dimensión que se refleja en la ficha correspondiente a cada parcela se deriva de las determinaciones realizadas en relación con las determinaciones de posición y altura de la edificación.

#### **Art. 3.3.3. Superficie útil**

Se entiende por superficie útil de una vivienda o pieza, la superficie de su espacio que tiene una altura no inferior a 1,90 m. La superficie útil no incluye la ocupada por paramentos internos ni perimetrales, fijos o móviles; por los elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos de sección superiores a 100 cm<sup>2</sup>.

#### **Art. 3.3.4. Altura de la edificación**

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte de este que sobresale del suelo. Puede expresarse en número de plantas y/o en unidades métricas.

2. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas en las que se utilice con fines habitables el espacio existente bajo la cubierta inclinada.
3. En ningún caso, de los criterios de medición de altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de escalera se excluyen de esta condición.
4. Sólo podrán admitirse las construcciones e instalaciones técnicas o auxiliares hasta una altura máxima de 13,60 metros y condicionadas a las limitaciones que se puedan establecer en las Ordenanzas de Edificación. En la cubierta del edificio se prohíben los cuartos de lavaderos, almacenes y similares.
5. Toda instalación y construcción deberá situarse por debajo del plano que conforma para cada manzana la cota MSL, que se refleja en las fichas correspondientes a las mismas.
6. Si para casos singulares y por razones técnicas debidamente justificadas fuese necesario superar la altura máxima establecida, se deberá solicitar informe a la administración sectorial competente a los efectos de realizar un estudio aeronáutico de afección detallado.

#### **Art. 3.3.5. Plantas de sótanos**

1. La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada cuyo techo esté a menos de 0,80 metros por encima del nivel del suelo urbanizado.
2. La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga de la anterior medida tendrá la consideración de planta baja.
3. En los sótanos no está permitido el uso residencial ni el terciario. Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en las plantas superiores, instalaciones técnicas, y similares. Su altura mínima entre suelo y techo será de 2,20 metros.
4. Los sótanos no computarán para definir la altura máxima edificable, en cuanto al número máximo de plantas.

#### **Art. 3.3.6. Altura, ocupación y superficie edificable de los edificios de uso dotacional**

1. Cuando el uso dotacional se desarrolle en parcelas que conforman una manzana, será de aplicación la tipología definida como de Equipamientos, con el fin de adecuar y flexibilizar las condiciones morfológicas de manera que no se limite funcionalmente la actividad a desarrollar en los mismos. De considerarse necesario, por las características de la edificación a implantar, se podrá tramitar un Estudio de Detalle que defina las alineaciones interiores y concrete la ubicación del volumen edificable.
2. La ocupación y superficie edificable de los edificios de dotaciones públicas será libre. La altura máxima de la edificación será la establecida en el artículo 3.3.4 de estas normas, apartados 4, 5 y 6. Se habrá de respetar un retranqueo mínimo a linderos de 3,00 metros.

#### **Art. 3.3.7. Cuerpos volados. Definición**

1. Se entienden por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y terrazas.

Los cuerpos volados admisibles según estas normas se clasificarán en cerrados y abiertos, a efectos de su autorización por la normativa particular de cada zona o sector, con arreglo a las siguientes definiciones y condiciones generales:

- a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos y están integrados como una mera continuidad de las diferentes estancias o espacios interiores.

- b) Son cuerpos volados abiertos los balcones o balconadas.
2. Se entiende por balcón el saliente al aire libre que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve e independiente de la misma y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja.
  3. Se entiende por plano límite lateral del vuelo el plano vertical perpendicular a la fachada que limita lateralmente la admisibilidad de los cuerpos volados.
  4. Se entiende por plano límite frontal del vuelo el plano vertical paralelo a la fachada en todo su desarrollo que limita el vuelo de cualquier tipo de cuerpo volado.

#### **Art. 3.3.8. Elementos volados. Definición**

Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada.

## **CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL**

#### **Art. 3.4.1. Parcela mínima**

En las fichas respectivas de cada manzana y en el plano 0.3 de ordenación pormenorizada, se establecen los criterios de parcelación, vinculantes o indicativos que definen las parcelas mínimas.

#### **Art. 3.4.2. Alineaciones**

Las alineaciones de las edificaciones, tanto exteriores como interiores, son las que se establecen en el plano de ordenación pormenorizada 0.2 y en las fichas respectivas de cada manzana.

#### **Art. 3.4.3. Retranqueos de la edificación**

Los retranqueos de la edificación, son las que se establecen en el plano de ordenación pormenorizada 0.2 y en las fichas respectivas de cada manzana.

#### **Art. 3.4.4. Jardines delanteros**

1. Se señala para cada manzana en la ficha respectiva el uso posible del retranqueo frontal.
2. El nivel de este, en relación con la rasante de la alineación exterior, podrá ser similar al contemplado para la planta baja.

#### **Art. 3.4.5. Jardines interiores**

1. En los jardines interiores no se permite más construcción que las construcciones auxiliares de pérgolas, templetos y elementos singulares, siempre que sean diáfanos y su superficie no supere el 10% de la del jardín interior ni 30 metros cuadrados construidos como máximo. La altura máxima de las mismas se establece en 2,70 metros.

Se permitirán las instalaciones técnicas del edificio, piscinas, canchas deportivas y áreas de juego descubiertas. En cualquier caso, la superficie ajardinada no será inferior al 30% del área.

2. Las construcciones auxiliares señaladas podrán ocupar en parte los retranqueos a linderos pero no los retranqueos a vial o espacio libre público.

### Art. 3.4.6. Planta baja

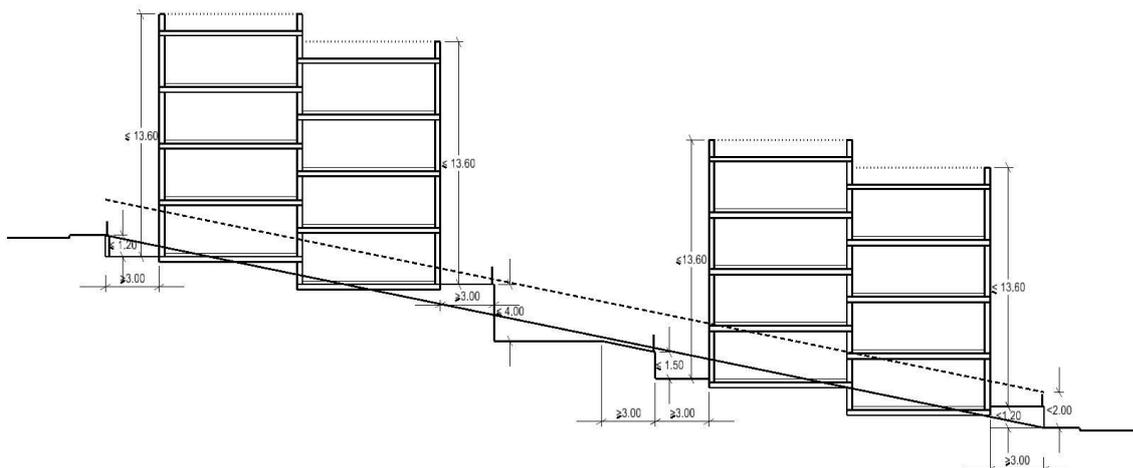
En las alineaciones con frente a viario, el nivel de la planta baja podrá situarse hasta 0,60 metros cuando el uso no sea residencial y hasta 1,20 metros cuando el uso de la planta baja sea residencial tanto por encima como por debajo de la rasante de la alineación exterior. En las alineaciones interiores, estas alturas se medirán con respecto a la cota de suelo urbanizado. Se prohíben expresamente las entreplantas.

### Art. 3.4.7. Planta sótano

1. Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos en fachada (jardines delanteros).
2. Los retranqueos a linderos solamente podrán ser ocupados en sótanos cuando se pretenda aumentar la dotación mínima de aparcamiento exigida y se garantice el ajardinamiento de sus cubiertas.

### Art. 3.4.8. Adaptación topográfica

1. Cuando por desniveles topográficos en una parcela se deba de adaptar el terreno natural, con respecto a la cota de suelo de la parcela, se deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) La altura máxima de coronación de los muros de contención interiores, estará por debajo de la paralela trazada 2,00 metros con respecto a la recta que une las rasantes de las vías o espacios libres que delimitan la parcela. No podrán tener una altura superior a 4,00 metros, salvo en la alineación exterior en que la altura máxima será de 1,20 metros. En las alineaciones interiores su altura no podrá superar 1,50 metros con respecto al nivel de la planta baja a la que de frente.
  - b) La anchura mínima de los bancales será de 3,00 metros. Los bancales podrán tener forma de talud, los cuales no podrán tener una pendiente superior a la de la recta que une las rasantes de los viarios y sin que, en ningún caso, puedan superar el 30% de pendiente.



2. En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudios de Detalle, cuyo ámbito de ordenación ha de ser como mínimo el de una manzana o, en aquellos casos de manzanas consolidados en parte, el del total de la superficie de las parcelas no edificadas, para resolver la implantación de la edificación en las condiciones concretas del terreno de que se trate, siempre que se justifique suficientemente la idoneidad de la solución adoptada y se obtenga con ella un resultado de adaptación topográfico coherente con los criterios de estas Normas sin que ello produzca, en ningún caso, un aumento de la superficie edificable establecida.

#### **Art. 3.4.9. Altura máxima de la edificación**

1. La altura reguladora máxima de la edificación se determina por el número de plantas y por la distancia en metros existente entre la cota de suelo y el nivel último de las construcciones e instalaciones que se permiten sobre cubierta, tal y como se refleja en el esquema del artículo anterior.
2. El número máximo en plantas son las que se establecen en el plano de ordenación pormenorizada 0.2 y en las fichas respectivas de cada manzana.
3. Cuando se desarrollen alturas inferiores a la máxima establecida, será de aplicación el siguiente cuadro que regula la altura máxima en metros en relación con el número de plantas que se pretendan desarrollar:

- Una planta:	4,30 metros
- Dos plantas:	7,40 metros
- Tres plantas:	10,50 metros
- Cuatro plantas:	13,60 metros
4. En las fichas de ordenación pormenorizada se reflejan secciones y alzados con carácter indicativo que permiten comprobar la aplicabilidad de las determinaciones vinculantes establecidas.

#### **Art. 3.4.10. Cuerpos volados**

Se aplicarán los siguientes criterios:

- a) La altura mínima de los cuerpos salientes sobre los espacios libres de parcela será de 2,50 metros.
- b) El plano límite lateral del vuelo habrá de situarse a una distancia mínima de 0'80 metros del lindero.
- c) La profundidad máxima del vuelo será de 0,80 metros.
- d) La longitud de la fachada (LF) total ocupada por los cuerpos volados, cumplirá como máximo con el siguiente valor:  $LF = 0,40 * LE * (n-1)$ . Esta longitud podrá concentrarse en una sola planta o repartirse en varias. Siendo LE= Longitud total del edificio al espacio exterior y N= número de plantas del edificio.
- e) Los cuerpos salientes hacia los jardines interiores se permiten con las mismas condiciones y limitaciones establecidas anteriormente con respecto a las alineaciones de fachada.

## TÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE LOS USOS

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

#### Art. 4.1.1. Ordenación y regulación de los usos

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones comprendidos en un determinado ámbito es el destino que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar una actividad.
2. Dentro del mismo marco competencial, el presente Título establece el régimen y las determinaciones generales de los usos, las condiciones para la admisibilidad de cada uno de ellos y las referidas a la compatibilidad con otros usos. Cuando se ha considerado necesario, también se regulan condiciones sobre los actos o intervenciones de transformación de los terrenos, la implantación de las edificaciones e incluso sobre el ejercicio de la actividad, respecto a los diferentes usos contemplados.

#### Art. 4.1.2. Aplicación de la regulación de los usos

1. En el desarrollo de las anteriores determinaciones de planeamiento, en los planos de ordenación se determina el uso característico de las parcelas, espacios o edificaciones. En las fichas correspondientes a las diferentes manzanas, se señalan –en su caso– las condiciones particulares de admisibilidad y compatibilidad de usos.
2. La regulación y las condiciones de los usos se aplican a todas aquellas actividades que se realicen en un terreno, en una parcela, o en una edificación, por lo que se deberán cumplir simultáneamente las referidas a cada una de las actividades, en relación con el espacio que ocupen sus instalaciones o que esté afectado por el uso de que se trate, con independencia del carácter secundario que puedan tener respecto al destino principal del terreno o la edificación.
3. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle, según lo contenido en estas Normas. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones legales que correspondan según el uso o los ámbitos sobre los que incida la regulación que contengan, en su caso, las correspondientes Ordenanzas Municipales.

#### Art. 4.1.3. Clasificación sistemática de los usos

Para facilitar la identificación y comprensión de la sistemática empleada para la definición y clasificación de los usos, éstos se diferencian en tres niveles: característicos, pormenorizados y específicos. Por tanto, los usos permitidos por estas Normas, en los ámbitos y en las condiciones que se determinan, son exclusivamente los que se corresponden con alguna de las categorías contenidas en tal clasificación sistemática. En los artículos siguientes y en los capítulos de este Título que se corresponden con cada uno de los usos característicos contemplados, se contienen las pertinentes definiciones de estos y de sus categorías específicas y pormenorizadas, desarrollándose su regulación y condiciones de admisibilidad y compatibilidad.

#### Art. 4.1.4. Usos característicos, pormenorizados y específicos

1. Los usos característicos son los de carácter global, utilizados principalmente para determinar el uso predominante al que se destinan las diferentes manzanas o submanzanas.
2. Los usos pormenorizados son las categorías en la que se pueden dividir los de carácter global, dependiendo de las características de las actividades que éstos comprenden, y son utilizados principalmente para determinar el uso principal de los ámbitos que se delimitan a través de la ordenación pormenorizada (parcelas, espacios y edificaciones).

3. Los usos específicos son aquellos en los que, a su vez, pueden dividirse los pormenorizados, cuando resulta necesario por comprenderse dentro de éstos actividades individualizables. Tal especificación permite determinar los usos más concretos y precisos de la ordenación pormenorizada (locales, plantas o partes de una misma edificación o de un mismo terreno) y alcanzar una regulación que abarque lo más ampliamente posible la compleja interrelación y casuística de la compatibilidad entre unos usos y otros. Además, este tercer nivel resulta en ocasiones indispensable para lograr la necesaria relación de equivalencia entre los usos previstos en este Plan General y las actividades reguladas en las diferentes legislaciones sectoriales.

#### **Art. 4.1.5. Usos complementarios**

1. Además de los usos característicos y de sus categorías de usos pormenorizados y específicos, existen otros usos de carácter complementario que pueden coexistir con los anteriores sin que constituyan una categoría adscribible a ninguno de ellos. En el presente Título se incluyen determinaciones concretas para dichos usos complementarios en los supuestos en que resulta necesario establecer una regulación de estos, sin perjuicio de lo establecido en el número siguiente de este artículo.
2. Los usos complementarios de espacios libres privados, instalaciones del edificio y garajes, se adscriben al uso de la edificación o de parcela a la que están vinculados, aunque deberán respetar las condiciones establecidas para ellos en estas Normas, según los diferentes supuestos regulados.

#### **Art. 4.1.6. Esquema básico de clasificación de los usos**

El esquema de la clasificación sistemática de los dos primeros niveles que corresponden a los usos característicos, y pormenorizados, es el siguiente:

Usos Característicos:	Usos Pormenorizados
Residencial:	Colectivo Mixto
Terciario:	Comercial Oficinas Hostelería
Dotaciones y Equipamientos:	Docente Sanitario Social/Asistencial Deportivo Cultural Administración Pública Defensa y Seguridad Investigación
Otros equipamientos	Espacios libres públicos
Infraestructuras:	Hidráulicas Saneamiento Energía Telecomunicaciones Estación de servicios Estación de Transporte Aparcamientos Tratamiento de residuos Agropecuarias Viarias

Recreativos:	Esparcimiento en espacios no adaptados Esparcimiento en espacios adaptados
Esparcimiento y ocio en espacios edificados	Complejos recreativos

#### **Art. 4.1.7. Condiciones generales de admisibilidad de los usos**

1. Se consideran usos prohibidos los así definidos expresamente o los no admitidos como permitidos, compatibles o autorizables por este Plan Parcial, según lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en las fichas correspondientes. Además se consideran usos prohibidos, en cada caso, los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la tipología edificatoria.
2. Para admitir la existencia de diferentes usos en un mismo edificio deberán ser compatibles entre sí, según lo dispuesto en los capítulos siguientes de este Título. Tanto la parte de la edificación en la que se desarrolla el uso principal como la que esté destinada a usos secundarios deberán cumplir las condiciones que se apliquen en cada caso.
3. Los usos dotacionales y de infraestructuras se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas de cesión obligatoria, y sin perjuicio de que el servicio pueda realizarse o gestionarse por empresas privadas a través de los procedimientos administrativos pertinentes, según su carácter y relevancia.
4. Las condiciones de admisibilidad de cada uso se encuentran también limitadas por la correspondiente legislación sectorial de la actividad en la que se materialice y -en su caso- por la legislación urbanística, con independencia del ámbito concreto donde se implante o ejerza. Al propio tiempo, el planeamiento insular y territorial también es competente para definir condiciones que inciden en la admisibilidad y compatibilidad de los usos, con referencia a determinados ámbitos o respecto a actividades con relevancia insular. Por tanto, las condiciones de admisibilidad señaladas en este Título deben entenderse como complementarias de las que puedan resultar aplicables según la legislación sectorial y urbanística y el planeamiento insular o territorial.

## **CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL**

#### **Art. 4.2.1. Definición del uso residencial**

El uso residencial es el que tiene como fin proporcionar alojamiento permanente a las personas, en régimen de propiedad y/o alquiler, comprendiendo la actividad propia de vivienda y entendiendo ésta como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana de las personas que lo habiten.

#### **Art. 4.2.2. Categorías pormenorizadas del uso residencial**

El uso residencial se desarrolla, en cuanto a los usos pormenorizados o del segundo nivel, en las siguientes categorías:

- a) Colectivo: Cuando la residencia se realiza en un edificio o parcela donde se disponen varias viviendas, dividiéndose horizontalmente la propiedad del inmueble en fincas independientes.
- b) Mixto: Cuando la residencia se realiza en un edificio donde se disponen varias viviendas (siendo posible incluso la existencia de otros usos independientes de las mismas), dividiéndose horizontalmente la propiedad del inmueble en fincas independientes.

#### **Art. 4.2.3. El uso específico de viviendas protegidas**

El uso residencial podrá estar referido como categoría específica o del tercer nivel a viviendas protegidas (VP). Tal calificación implica que la totalidad de la superficie edificable de la manzana está sujeta obligatoriamente a la construcción de viviendas protegidas.

#### **Art. 4.2.4. Condiciones de admisibilidad del uso residencial**

1. Toda vivienda o edificación residencial cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación.
2. Toda vivienda habrá de tener una dimensión superior a 50 metros cuadrados de superficie útil.

#### **Art. 4.2.5. Compatibilidad de los usos con el Residencial**

1. Los usos compatibles con el residencial son los establecidos en los números siguientes de este artículo, respecto a usos pormenorizados o específicos, y -en su caso- en relación con la tipología edificatoria en que se desarrolla la residencia.
2. En la categoría específica de Residencial Colectivo se determinan como compatibles los siguientes usos:
  - Despachos profesionales.
  - El uso complementario de garaje se admite en la planta baja y en las plantas de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.
  - Los usos de equipamientos privados y Dotaciones Públicas podrán ubicarse en las plantas bajas y superior primera de las edificaciones con tipología Alineada a Vial y en las plantas bajas de la edificación Abierta en Bloque.
3. Con la categoría de Uso Residencial Mixto, se admiten como compatibles los siguientes:
  - Despachos profesionales.
  - Las oficinas, en las categorías de locales de oficina o agrupaciones de oficinas, y los usos comerciales en las categorías de pequeño y medio comercio, son compatibles sólo en la planta baja.
  - Los usos comerciales en las categorías de Galería Comercial y Centro Comercial, sólo se admiten en la planta baja de las edificaciones con tipología Alineada a Vial.
  - Los usos de Hostelería, en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes, sólo se admiten como compatibles con el residencial cuando se sitúen en la planta baja de los edificios con tipología Alineada a Vial, y siempre que cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, así como en la Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas.
  - Los Talleres artesanales y domésticos, así como almacenes con las condiciones y limitaciones que determinen estas Normas sólo se admite si se cumple la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal que regule tales actividades.
  - El uso de industria ligera ligada al sector de la alimentación, condicionada a la Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas, sólo se admite en las plantas bajas de los edificios con tipología de alineada a vial.
  - El uso complementario de garaje y almacén se admite en la planta baja y en las plantas de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.
  - Los usos de equipamientos privados y Dotaciones Públicas podrán ubicarse en la planta baja y primera

de las edificaciones con tipología Alineada a Vial y en la planta baja de la edificación Abierta en Bloque.

4. La compatibilidad del uso de Hostelería con el Residencial, estará condicionada en cualquier caso por lo que determine la Ordenanza Municipal correspondiente. Dicha Ordenanza podrá incluso establecer limitaciones y prohibiciones para tales actividades en las zonas o calles en las que exista una acumulación inadecuada de establecimientos de este uso o se produzcan o prevean efectos negativos que ocasionen molestias imposibles de solventar mediante medidas correctoras, aunque tales molestias provengan de la reunión de personas en el exterior o en las proximidades de dichos locales. Las determinaciones y los procedimientos que contenga dicha Ordenanza respetarán el marco establecido en la legislación sectorial reguladora de las actividades clasificadas y de los espectáculos públicos y en su desarrollo reglamentario.

#### **Art. 4.2.6. Sustitución del uso residencial**

El uso Residencial de una parcela o de un edificio podrá ser sustituido por el de cualquier uso Dotacional Público o de equipamiento que resulte viable en tal ubicación, cuando se realice sobre un edificio o una parcela y siempre que se emita por los Servicios Técnicos Municipales informe justificativo de la necesidad o idoneidad de dicha sustitución. Este cambio de uso no requiere modificación puntual del planeamiento general ni de los instrumentos que lo desarrollan.

### **CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO**

#### **Art. 4.3.1. Definición del uso turístico**

1. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.
2. Según las características y servicios de los distintos productos turísticos, éstos podrán a su vez enmarcarse dentro de alguna de las categorías o modalidades (estrellas o llaves) contempladas en la normativa turística, dentro de las generales de hotelero o extrahotelero, sin perjuicio de la clasificación de usos turísticos específicos y pormenorizados que se realiza en los artículos siguientes.

#### **Art. 4.3.2. Condiciones generales de admisibilidad del uso turístico**

En cumplimiento de las determinaciones del Plan Territorial Turístico de la isla de Tenerife, no se considera admisible ningún establecimiento turístico.

### **CAPÍTULO 4. USOS TERCIARIOS**

#### **Art. 4.4.1. Definición de uso terciario**

El uso terciario es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a los sectores económicos del comercio y la hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), así como la prestación de servicios en locales de oficina, como los de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento, o similares.

#### **Art. 4.4.2. Categorías pormenorizadas del uso terciario**

En base a sus distintas características, los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías

pormenorizadas o de segundo nivel:

- Comercial: Es el uso que tiene como fin la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios, de bienes productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial (peluquerías, revelado de fotografía, reprografía, locales para el alquiler de enseres domésticos, agencias de viajes, mensajería, etc.).
- Hostelería: Es el uso que tiene con fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas, para su venta en el propio espacio o local.
- Oficinas: Es el uso que comprende la realización de actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de intermediación, de asesoramiento, de gestión u otros análogos.

#### **Art. 4.4.3. Categorías específicas del uso comercial**

1. A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías, en relación con el espacio en el que se desarrollan las actividades comerciales y a sus formas de presentación empresarial o de venta:
  - Puesto de venta: Espacio de dimensión menor de 30 m<sup>2</sup> de superficie de venta que se conforma mediante estructuras ligeras fácilmente desmontables y que suele ubicarse en espacios exteriores y con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.
  - Mercadillos: Superficie acotada con el fin de acoger una agrupación de puestos de venta, de carácter no permanente o con periodicidad previamente establecida.
  - Pequeño comercio: Local permanente, cuya superficie total de venta no supera los 250 m<sup>2</sup>.
  - Comercio medio: Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 250 y 750 m<sup>2</sup>.
  - Gran comercio: Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 750 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup>.
  - Galería comercial: Agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie de exposición y venta total (la suma de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.
2. Salvo que la legislación sectorial establezca otras consideraciones, a los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, ésta se define como la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras, incluyendo escaparates internos, zona de caja y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas y almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y otras dependencias de acceso restringido.

#### **Art. 4.4.4. Categorías específicas del uso de Hostelería**

1. A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, en relación con el espacio en el que se desarrollan las actividades de Hostelería:
  - Kioscos y terrazas: Cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
  - Bares: Establecimientos con capacidad para un máximo de 25 personas sentadas, destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación.
  - Cafeterías y pequeños restaurantes: Locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas.
  - Restaurantes: Locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 500 personas sentadas.

- Grandes Restaurantes: Locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.
2. Otras categorías que puedan establecerse en la Ordenanza Municipal reguladora de las actividades clasificadas de hostelería son:
- Los espectáculos y actividades recreativas como salas de fiestas, discotecas y cualquier otra actividad encuadrable en el apartado 12.1 del nomenclátor incluido en el Anexo de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias, que se regulan en el uso recreativo.

#### **Art. 4.4.5. Categorías específicas del uso de oficinas**

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías, en relación con el espacio en el que se desarrollan las actividades en los locales de oficinas:

- Despachos profesionales: Local independiente en el que se realizan trabajos profesionales, situado en un edificio en el que predominan otros usos, o bien como anejo a la vivienda del titular, cuya superficie en el primer caso no podrá superar los 250 m<sup>2</sup> y en el segundo el 50% de la superficie de la vivienda, y en el que no se genera una afluencia continuada de público.
- Local de oficina: Local en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas y que suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc.
- Agrupación de oficinas: Despachos o locales destinados a oficinas agrupados en una parte individualizada de un edificio, separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios.
- Edificio de oficinas: Edificio destinado al uso de oficinas.

#### **Art. 4.4.6. Condiciones generales de admisibilidad de los usos terciarios**

Las edificaciones de uso comercial, de oficinas y de hostelería deberán cumplir con las condiciones y determinaciones establecidas en estas Normas según la tipología en la que se desarrollen y la actividad concreta que ejerzan, así como las determinaciones contenidas en la legislación sectorial que les sean de aplicación y, en especial, las derivadas de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y las actividades clasificadas, en su caso.

#### **Art. 4.4.7. Condiciones particulares de admisibilidad del uso comercial y de hostelería**

1. La situación del comercial y de hostelería compatible, dentro de la edificación residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
2. Sin perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en estas Normas o en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los usos comerciales se considerarán admisibles con otros usos en las siguientes condiciones:
  - a) Los puestos de venta y kioscos podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.
  - b) Las categorías de pequeño, medio comercio y galería comercial se admiten en las parcelas donde se establezcan como compatibles de otros usos, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en estas Normas para cada caso.
3. En todo caso, la concesión de licencia de edificación y apertura podrá supeditarse a la demostración

de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y las medidas y acciones a realizar en tal sentido.

4. El uso de hostelería, en cualquiera de sus categorías pormenorizadas, podrá ubicarse, siempre que no se prohíba expresamente en estas Normas Urbanísticas, en las fichas correspondientes, o su incompatibilidad se derive por aplicación de la legislación sectorial que sea de aplicación; salvo en el caso de los Grandes Restaurantes, que quedan prohibidos. La Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas podrá establecer otras condiciones y limitaciones que serán igualmente de obligado cumplimiento.
5. En las actividades encuadradas en los apartados 12.1 y 12.2 del nomenclátor incluido en el Anexo de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias no se podrán instalar mostradores que den directamente a espacios de uso público, salvo excepción expresamente contemplada en las Ordenanzas Municipales.

#### **Art. 4.4.8. Condiciones particulares de admisibilidad del uso de oficinas**

En las oficinas de concurrencia pública deberá cumplirse con la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las derivadas de las condiciones particulares de la tipología de que se trate y las de compatibilidad con el uso principal o característico que señalan los planos de ordenación pormenorizada y fichas correspondientes a la parcela.

## **CAPÍTULO 5. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**

#### **Art. 4.5.1. Definición del uso de Equipamientos**

Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada.

#### **Art. 4.5.2. Categorías pormenorizadas del uso de equipamiento**

Atendiendo a la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan, se distinguen las siguientes categorías pormenorizadas o de segundo nivel de los uso de equipamiento:

1. Docente:

Equipamientos destinados permanentemente a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza en cualquiera de los niveles reglados o en centros homologados o autorizados que imparten determinadas materias, con independencia de la titularidad pública o privada. Se entenderán comprendidos en este uso las instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas, vinculados a los centros donde se ubiquen.

2. Sanitario:

Equipamientos destinados a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorios o con hospitalización, excluyéndose los que se presten en consultas profesionales privadas.

3. Social Asistencial:

Equipamientos destinados a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios (centros de la tercera edad, guarderías, casas de acogida, etc.), así como a la realización de actividades de carácter asociativo y de relación social (asociaciones vecinales, juveniles, etc.).

4. Deportivo:

Equipamientos o instalaciones destinados a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en edificios concebidos para ello. No se consideran de uso dotacional sino de uso recreativo las instalaciones deportivas de titularidad privada.

5. Cultural:

Equipamientos destinados de forma permanente a la transmisión de la cultura y/o a la conservación y exposición de sus expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.).

6. Administración Pública:

Equipamientos destinados a desarrollar las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstos y los servicios públicos dependientes de cualquiera de los organismos y niveles de las Administraciones Públicas.

7. Defensa y Seguridad:

Equipamientos e instalaciones destinados a los servicios de protección civil y de salvaguarda de las personas y los bienes (policía, bomberos, cuarteles e instalaciones de Defensa, etc.).

8. Investigación:

Equipamientos e infraestructuras vinculadas a la investigación científica e industrial.

#### **Art. 4.5.3. Definición del uso de los espacios libres públicos**

Son aquellos terrenos destinados al esparcimiento, la salubridad, el reposo y la relación de la población; a mejorar las condiciones ambientales del entorno; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

#### **Art. 4.5.4. Categorías específicas de los espacios libres públicos**

El uso dotacional de los espacios libres públicos se divide, a su vez, en categorías específicas, a los efectos de establecer condiciones particulares para cada uno de los espacios de distintas características funcionales y dimensionales. Tales categorías específicas son las siguientes:

- Parques Urbanos: Espacios libres públicos destinados a la estancia de las personas y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan o localizados en el entorno de los núcleos, y en los que predomina la vegetación. Se admite el ejercicio de actividades deportivas.
- Plazas: Espacios libres públicos ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados a la estancia y al esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano.
- Áreas ajardinadas: Espacios libres públicos ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente a la mejora ambiental del medio urbano o, en su caso, servir de protección del viario colindante o como suelo de reserva para el tratamiento funcional del mismo.

#### **Art. 4.5.5. Carácter y condición de Dotación Pública**

Tendrá carácter de Dotación Pública los espacios libres públicos y los equipamientos de titularidad pública en los que se preste un uso y servicio público.

#### **Art. 4.5.6. Condiciones generales de admisibilidad de Dotaciones Públicas y Equipamientos Privados**

1. Las condiciones que se señalan para los equipamientos se aplicarán a las parcelas y/o edificaciones que el planeamiento destina para dichos usos y que, a tales efectos, se representan en la documentación planimétrica de ordenación pormenorizada del Plan Parcial.

2. Las dotaciones públicas y los equipamientos privados habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso respectivo, y -en especial- las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las que pudieran resultar -en su caso- de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.
3. Cuando la titularidad del equipamiento sea de carácter privado serán igualmente de aplicación las determinaciones contenidas en estas Normas y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

#### **Art. 4.5.7. Sustitución de Equipamientos públicos**

1. La sustitución de un equipamiento público existente, sólo podrá llevarse a cabo implantando otro uso de equipamiento público o de espacio libre público en la parcela de que se trate, siempre que se justifique suficientemente que está cubierta la demanda del que va a eliminarse y mediante acuerdo plenario.
2. Las dotaciones públicas docentes, culturales, sanitarias, social-asistenciales y deportivas y administración pública, son compatibles entre sí y podrán sustituirse uno por otro, siempre que se justifique suficientemente que está cubierta la demanda del que va a eliminarse y se realice mediante acuerdo plenario.

#### **Art. 4.5.8. Usos compatibles con las Dotaciones públicas y los Equipamientos privados**

1. En las parcelas o edificaciones destinadas a los equipamientos públicos, además del uso principal según la categoría pormenorizada a la que se adscriba, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional público que pueda resultar complementario del principal.
2. Además, en las parcelas o edificaciones destinadas a dotaciones o equipamientos culturales, social-asistenciales y deportivos podrán autorizarse como compatibles los usos terciarios, hasta la categoría de pequeño comercio y en la hostelería hasta la de restaurante, estando prohibido el resto de categorías y subcategorías del uso terciario, tal compatibilidad se limita al 10% de la superficie edificable que coadyuven a los fines dotacionales previstos, según la funcionalidad propia de la actividad a desarrollar.
3. El uso residencial solamente podrá disponerse como vivienda unifamiliar de quien custodie o mantenga el equipamiento o la dotación.

#### **Art. 4.5.9. Compatibilidad de usos en los espacios libres públicos**

1. En los parques y plazas se admiten las edificaciones destinadas a uso dotacional cultural, los servicios propios del mantenimiento de los parques o jardines, y las instalaciones descubiertas para uso dotacional complementario de actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 10% de la superficie del parque o plaza correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de 5 metros, equivalente a una sola planta. Además, se admite expresamente el uso comercial o de hostelería en la categoría de Puestos de venta o Kioscos, en las condiciones establecidas en estas Normas. En el subsuelo de los parques y plazas se admite el uso de aparcamiento de titularidad pública siempre que se garantice el arbolado y ajardinamiento de dichos espacios.
2. En los Parques Urbanos podrá además disponerse el uso de cualquier Dotación pública, siempre que se justifique la vinculación a dicho espacio libre de la actividad que se desarrolle, que no se desvirtúe el uso principal y que la ocupación no exceda del 5% del total de la superficie. El dominio de la edificación que acoja tal uso mantendrá su titularidad pública.
3. Se admite en plazas y parques la ubicación de infraestructuras complementarias a las redes de servicios interiores al sector. Estas instalaciones se colocarán preferentemente soterradas, que en el caso de las instalaciones de depuración y saneamiento tendrá carácter obligatorio. Para el resto de las instalaciones, en el caso de que el soterramiento no sea posible o recomendable, se procurará la

integración de la infraestructura en los abanalamientos del terreno.

#### **Art. 4.5.10. Condiciones generales de los espacios libres públicos**

1. Los espacios libres públicos deberán cumplir con lo especificado en los títulos correspondientes de estas Normas. Además deberán cumplir con la normativa reguladora de la accesibilidad y la supresión de barreras físicas. Se deberán preservar los cauces públicos de acuerdo con las determinaciones de la legislación sectorial.
2. Los espacios libres públicos cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento.
3. Los espacios libres públicos deberán:
  - a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
  - b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.
  - c) Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.
  - d) Se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial. En particular, no se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.
  - e) Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten su utilización pública y conforme a su destino.
4. Los componentes básicos para el diseño de los parques y plazas, son los siguientes:
  - a) Juegos Infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena o materiales adecuados.
  - b) Juegos preadolescentes: formados por mobiliario y áreas de juego no estandarizados, y áreas de arena o materiales adecuados.
  - c) Juegos libres y áreas deportivas: campos de juegos y deportes al aire libre, siempre que la superficie global lo permita sin menoscabo de la finalidad genérica que deben cumplir según su categoría.
  - d) Áreas de plantación y ajardinamiento.
  - e) Islas de estancia: lugares acondicionados para el reposo y el recreo pasivo.
  - f) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de contaminantes.

#### **Art. 4.5.11. Acceso a los edificios desde los espacios libres públicos**

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

## **CAPÍTULO 6. USOS DE INFRAESTRUCTURAS**

#### **Art. 4.6.1. Definición de los usos de infraestructuras**

Los usos dotacionales de infraestructuras son los que se realizan en los espacios, edificaciones, elementos o instalaciones destinados a proveer servicios básicos para el ejercicio de cualquier otro uso.

#### **Art. 4.6.2. Categorías pormenorizadas y específicas de las infraestructuras**

Los usos de infraestructuras se dividen en categorías pormenorizadas o del segundo nivel según el tipo de servicio que prestan, distinguiéndose las siguientes:

1. Hidráulicas:

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico.

2. Saneamiento:

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas.

3. Energía:

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

4. Telecomunicaciones:

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

5. Aparcamientos:

Espacios o edificaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, pudiendo ser de titularidad pública (con gestión directa o con explotación mediante concesión administrativa) o privada.

6. Red viaria:

Espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al de resto usos del territorio. Todas las infraestructuras viarias conforman una única red de titularidad pública.

Forman parte de esta categoría específica de uso dotacional el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.

Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, y los niveles y titularidades derivados de la legislación de carreteras, se pueden distinguir -a título enunciativo- las siguientes categorías pormenorizadas de infraestructuras viarias:

- Carreteras: Viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación canaria de carreteras.
- Vías urbanas estructurales: Las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados.
- Calles urbanas: Viarios cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de detalle de un núcleo de población.

- Peatonales: Viarios de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, a periodos limitados de tiempo o a situaciones excepcionales.
- Vías de tráfico especializado: Infraestructuras viarias reservadas para el tránsito exclusivo de vehículos a motor de características especiales, sobre todo los de transporte público de personas y mercancías.

#### **Art. 4.6.3. Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras**

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate y por las determinaciones de este Plan Parcial.
2. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.
3. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

#### **Art.4.6.4. Condiciones específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones**

1. El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable y en la Ordenanza Municipal correspondiente.
2. En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficientemente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública.

## **CAPÍTULO 7. USOS RECREATIVOS**

#### **Art. 4.7.1. Definición de los usos recreativos**

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

#### **Art. 4.7.2. Categorías pormenorizadas de los usos recreativos**

Los usos recreativos se dividen en las categorías pormenorizadas del segundo nivel según el grado de incidencia en el medio o de transformación del territorio que implica el ejercicio de las actividades que comprenden y las condiciones en que se llevan a cabo. Tales categorías pormenorizadas son las siguientes:

1. Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados:

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

2. Esparcimiento y ocio en espacios adaptados:

Comprende actividades que se desarrollan en áreas que, aunque hayan sido preparadas para acoger permanente o habitualmente su ejercicio, las afecciones a los terrenos no son significativas y se mantienen relativamente poco transformados respecto a su entorno natural.

3. Esparcimiento y ocio en espacios edificados:

Comprenden actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que se llevan a cabo en edificios destinados exclusivamente a tales usos, sin que necesariamente requieran estar vinculados a grandes superficies de suelo. Tales edificios pueden integrarse en las tramas urbanas o implantarse a través de actuaciones en suelo rústico, cuando así lo permita este Plan Parcial y no lo prohíba expresamente la legislación urbanística o, en su caso, el planeamiento general, insular, sectorial o territorial.

4. Esparcimiento y ocio en complejos recreativos:

Comprende las actividades desarrolladas en áreas de gran dimensión y cuyas instalaciones poseen características singulares en cuanto a su destino y a su capacidad de acogida de asistentes.

**Art. 4.7.3. Categorías específicas de los usos recreativos**

Su regulación estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada del Plan General.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

### **PRIMERA. Determinaciones derivadas de la memoria ambiental para el proyecto de urbanización**

Además de las determinaciones incluidas en las fichas de normativa particular se establecen las siguientes:

- Se establecerá la determinación de contar con una acera tipo de 3 metros para ubicar alcorques de dimensiones generosas para el arbolado de las aceras.
- La caja de los camiones será cubierta con toldos y humedecida si fuera necesario.
- Los desmontes se ajustarán a la mínima superficie técnicamente posible, evitando en la medida en que sea posible la generación de fuertes pendientes.
- El parque de maquinaria deberá situarse en una zona convenientemente impermeabilizada que impida el traspaso de la contaminación por aceites y combustibles a otro medio. Los cambios de aceite y reparaciones que requieran dichas máquinas se harán en estas zonas. Posteriormente, los aceites usados serán recogidos por agentes autorizados para su reciclado. En caso de vertido accidental, se restaurará inmediatamente el área afectada.
- Aquellos suelos que pudieran tener alguna utilidad agrícola o como suelo fértil, se reutilizarán, especialmente en las zonas verdes planificadas en el interior de la urbanización
- Las especies incluidas en el anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, cuya eliminación sea necesaria deberán ser trasplantadas a los espacios libres contemplados en el plan.
- Los residuos inertes sobrantes generados por los movimientos de tierras durante las obras de realización del viario y canalización de los diferentes servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, riego, telefonía, alumbrado público y baja tensión) serán conducidos a la escombrera más próxima regulada para tal fin.
- Los residuos originados por el personal laboral durante el tiempo que duren las obras, estimados en 0,6 Kg/persona/día, deberán gestionarse como R.S.U. Ello implica que han de ser recogidos en recipientes comunes en la zona de obras, para su posterior traslado hasta los contenedores municipales destinados para tal fin.
- Para la evacuación de los residuos sólidos urbanos, se permitirá la fácil accesibilidad a las áreas donde se deban ubicar los contenedores de basura dotados de puerta con cierre a presión, para la recogida por el servicio municipal en cumplimiento de las determinaciones vigentes en la materia (en particular el Código Técnico de la Edificación).
- Habrán de aplicarse todas las medidas incluidas en el programa de seguimiento.

### **SEGUNDA. Determinaciones complementarias a las Normas Urbanísticas en relación con las servidumbres aeronáuticas.**

Además de las determinaciones incluidas en estas Normas y en las fichas de normativa particular se establecen las siguientes:

- La instalación de antenas emisoras en cualquier punto del ámbito ordenado, requerirá de un informe de compatibilidad electromagnética entre las señales emitidas por dichas antenas y las empleadas para la navegación aérea en ENAIRE y en AENA, S.A., tanto en frecuencia como en potencia, por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información.

- A título de recomendación, las fachadas de las nuevas construcciones, dada su cercanía a las instalaciones radioeléctricas analizadas, deberían presentar un acabado rugoso, que no favorezca la existencia de direcciones predominantes en las señales reflejadas, y que se eviten los acabados metálicos y las aristas vivas, siendo más favorables los acuerdos curvos y suaves.
- La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

## **ANEXO I: FICHERO DE NORMATIVA PARTICULAR**

---



## FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

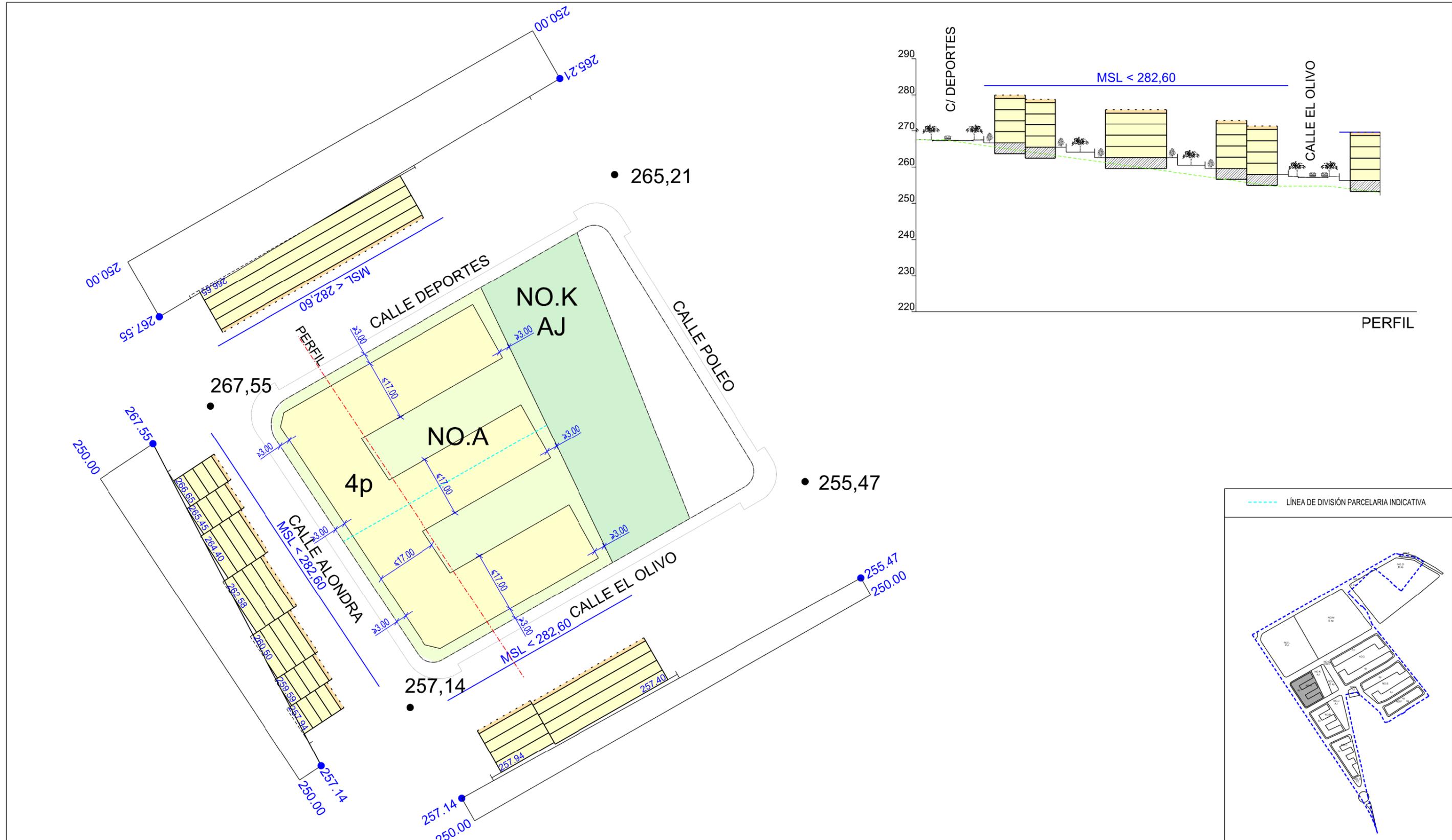
<b>MANZANA</b>	<b>A</b>
----------------	----------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>USO PORMENORIZADO - ESPECÍFICO</b>	Residencial Colectivo - Vivienda Protegida
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Según Normas Urbanísticas
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	124 viviendas

<b>TIPOLOGÍA</b>	Alineada a Vial
<b>SUPERFICIE</b>	5.434,00 m <sup>2</sup> s
<b>CRITERIOS DE PARCELACIÓN</b>	S/ plano 0.3 (1)
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</b>	≤13.618,00 m <sup>2</sup> c
<b>ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	S/ plano 0.2 y plano adjunto
<b>USO RETRANQUEO FRONTAL</b>	Jardín
<b>ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS</b>	≤ 4 p
<b>ALTURA MÁXIMA: EN METROS</b>	≤ 13,60 m (2)
<b>NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS</b>	126 pz. (3)

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES

- 1) En el supuesto de que se pretenda parcelar la manzana, tendrá carácter vinculante la línea de parcelación reflejada en el plano 0-3 y/o en el plano adjunto a esta ficha.
- 2) Se estará a lo dispuesto en los artículos 3.3.4 y 3.4.8 y 9 de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial.
- 3) El número mínimo de aparcamientos se considera estimativo. Se deberá cumplir, en todo caso, con los mínimos establecidos en el artículo 3.1.5.2 de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial.



**PLAN PARCIAL NOROESTE (T.R.)**

Promotor: ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA  
 Situación: SAN ISIDRO GRANADILLA DE ABONA  
 Escala: 1 / 1.000 Plano: MANZANA NO.A Nº  
 Fecha: MARZO 2022



**CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.**  
 Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasá - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com

----- ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

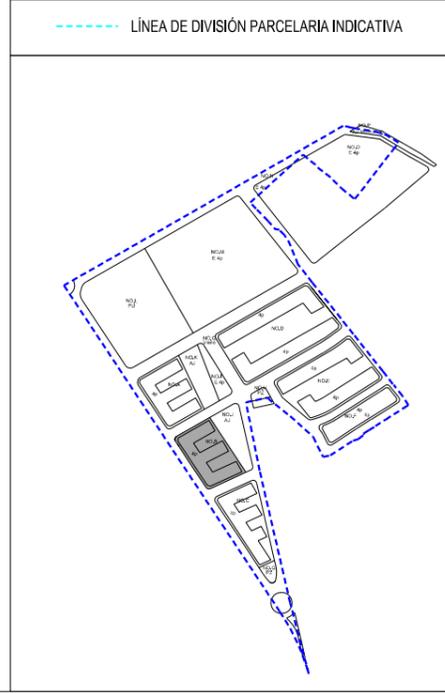
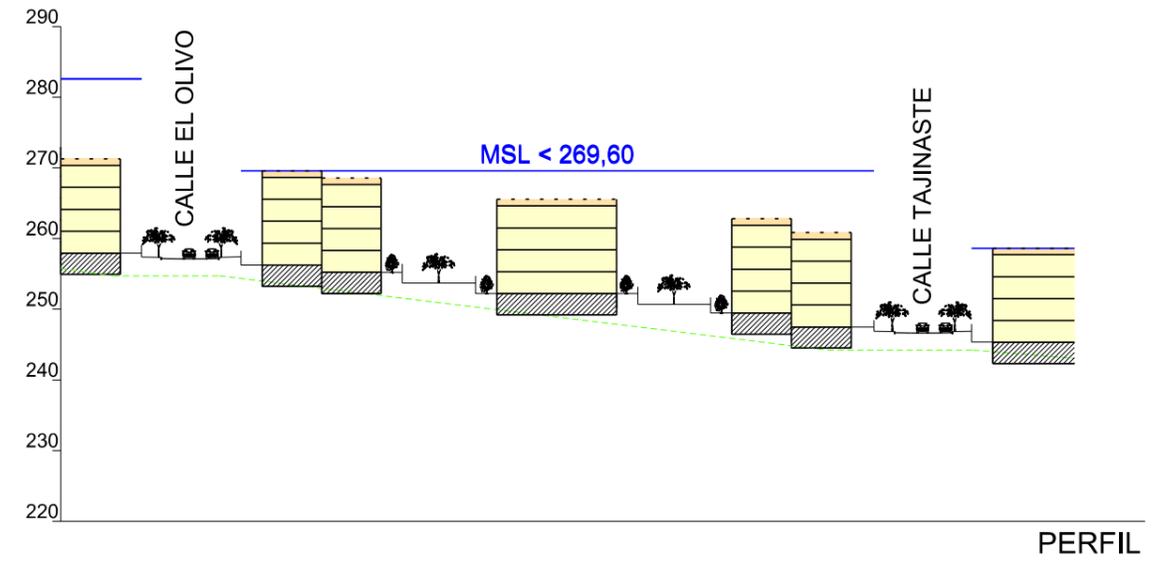
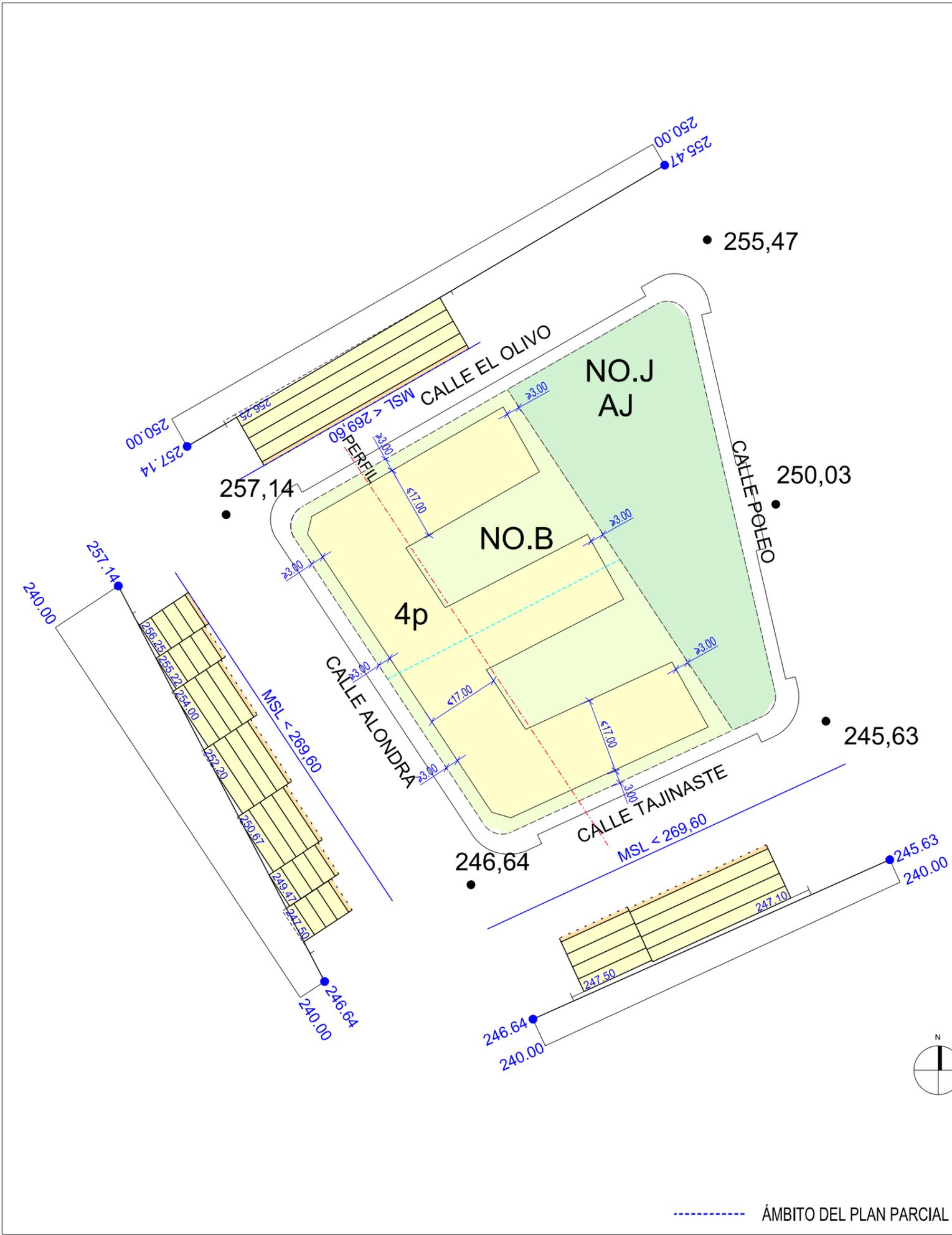
## FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

<b>MANZANA</b>	<b>B</b>
----------------	----------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>USO PORMENORIZADO - ESPECÍFICO</b>	Residencial Colectivo - Vivienda Protegida
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Según Normas Urbanísticas
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	116 viviendas

<b>TIPOLOGÍA</b>	Alineada a Vial
<b>SUPERFICIE</b>	5.314,60 m <sup>2</sup> s
<b>CRITERIOS DE PARCELACIÓN</b>	S/ plano 0.3 (1)
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</b>	≤ 12.761,60 m <sup>2</sup> c
<b>ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	S/plano 0.2 y plano adjunto
<b>USO RETRANQUEO FRONTAL</b>	Jardín
<b>ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS</b>	≤ 4 p
<b>ALTURA MÁXIMA: EN METROS</b>	≤ 13,60 m (2)
<b>NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS</b>	118 pz. (3)

<b>INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1) En el supuesto de que se pretenda parcelar la manzana, tendrá carácter vinculante la línea de parcelación reflejada en el plano 0-3 y/o en el plano adjunto a esta ficha.</li><li>2) Se estará a lo dispuesto en los artículos 3.3.4 y 3.4.8 y 9 de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial</li><li>3) El número mínimo de aparcamientos se considera estimativo. Se deberá cumplir, en todo caso, con los mínimos establecidos en el artículo 3.1.5.2 de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial.</li></ol>



**PLAN PARCIAL NOROESTE (T.R.)**

Promotor: ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA  
 Situación: SAN ISIDRO GRANADILLA DE ABONA  
 Escala: 1 / 1.000 Plano: MANZANA NO.B Nº  
 Fecha: MARZO 2022



**CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.**  
 Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamas - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com

----- ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

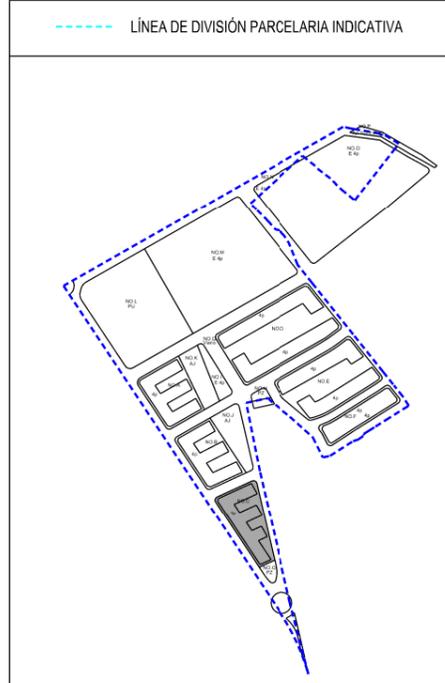
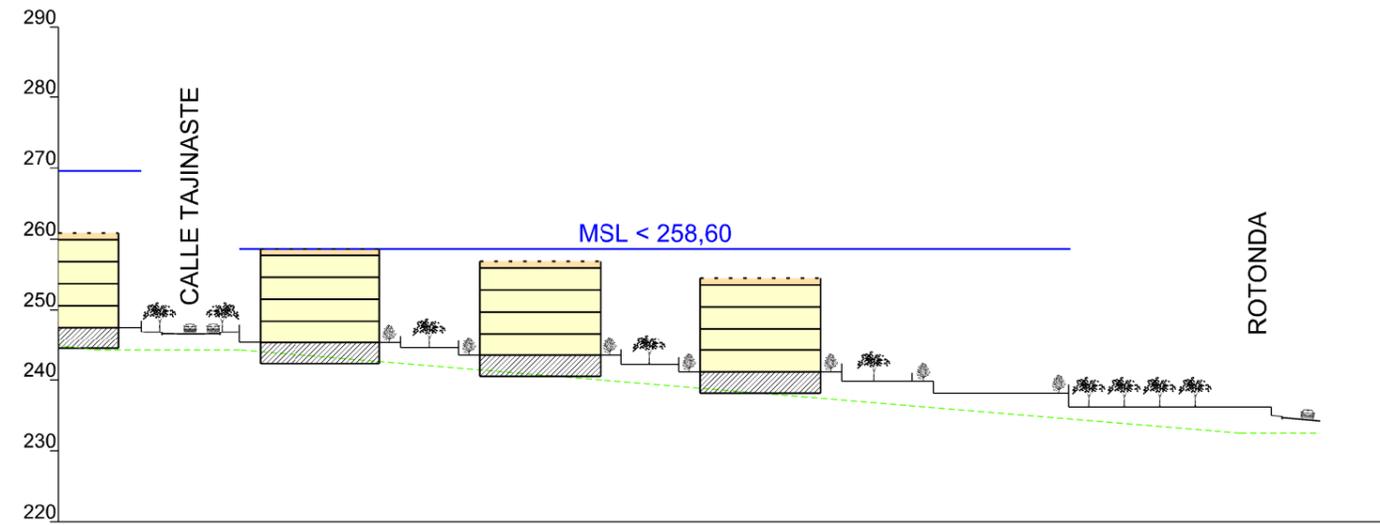
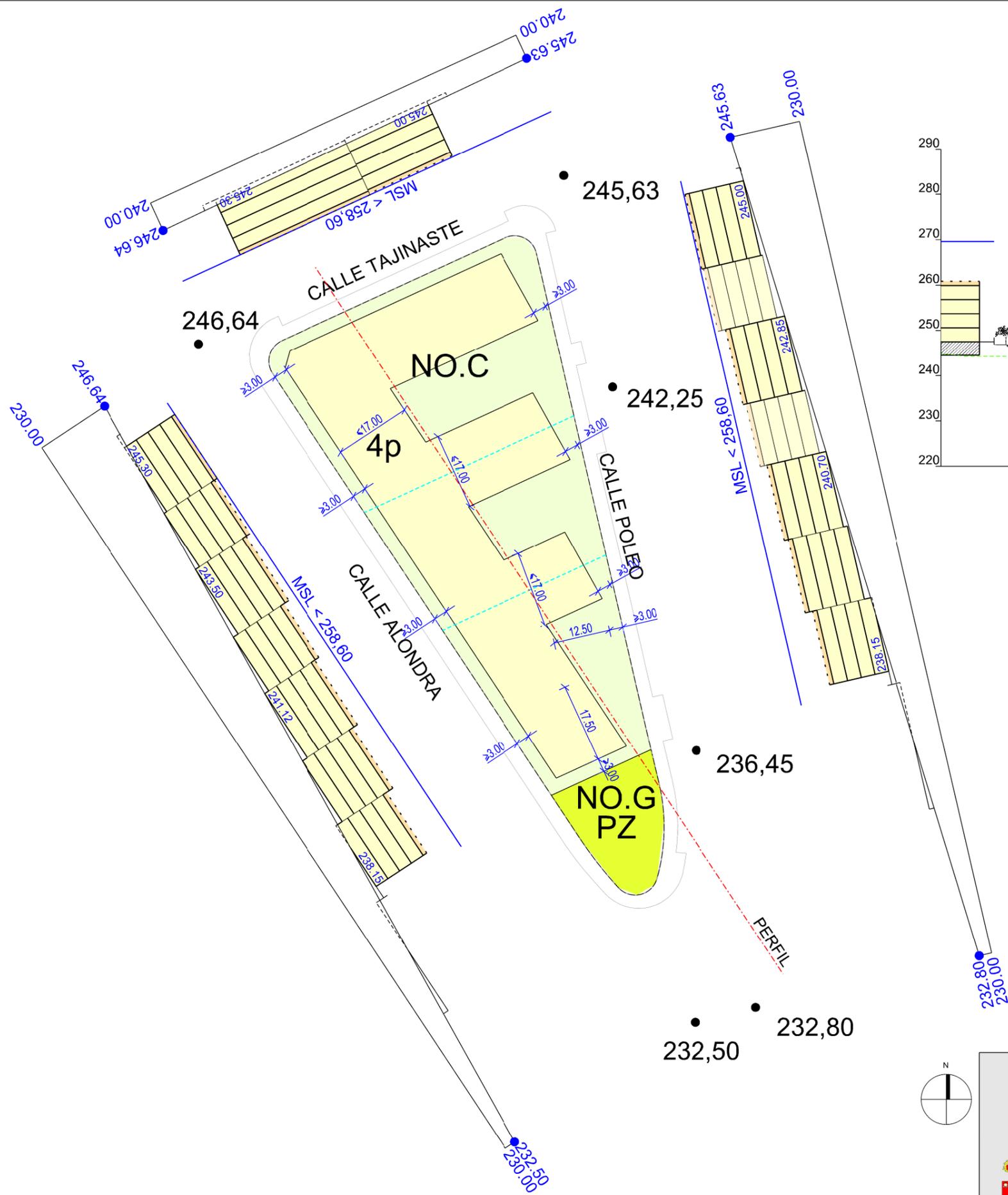
## FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

<b>MANZANA</b>	<b>C</b>
----------------	----------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>USO PORMENORIZADO - ESPECÍFICO</b>	Residencial Colectivo - Vivienda Protegida
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Según Normas Urbanísticas
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	115 viviendas

<b>TIPOLOGÍA</b>	Alineada a Vial
<b>SUPERFICIE</b>	5.231,90 m <sup>2</sup> s
<b>CRITERIOS DE PARCELACIÓN</b>	S/ plano 0.3 (1)
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</b>	≤ 12.644,40 m <sup>2</sup> c
<b>ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	S/ plano 0.2 y Plano adjunto
<b>USO RETRANQUEO FRONTAL</b>	Jardín
<b>ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS</b>	≤ 4 p
<b>ALTURA MÁXIMA: EN METROS</b>	≤ 13,60 m (2)
<b>NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS</b>	117 pz. (3)

<b>INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES</b>
1) En el supuesto de que se pretenda parcelar la manzana, tendrá carácter vinculante la línea de parcelación reflejada en el plano 0-3 y/o en el plano adjunto a esta ficha.
2) Se estará a lo dispuesto en los artículos 3.3.4 y 3.4.8 y 9 de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial.
3) El número mínimo de aparcamientos se considera estimativo. Se deberá cumplir, en todo caso, con los mínimos establecidos en el artículo 3.1.5.2 de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial.



**PLAN PARCIAL NOROESTE (T.R.)**

Promotor: ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA  
 Situación: SAN ISIDRO GRANADILLA DE ABONA  
 Escala: 1 / 1.000  
 Plano: MANZANA NO.C  
 Fecha: MARZO 2022



**CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.**  
 Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com

----- ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

## FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

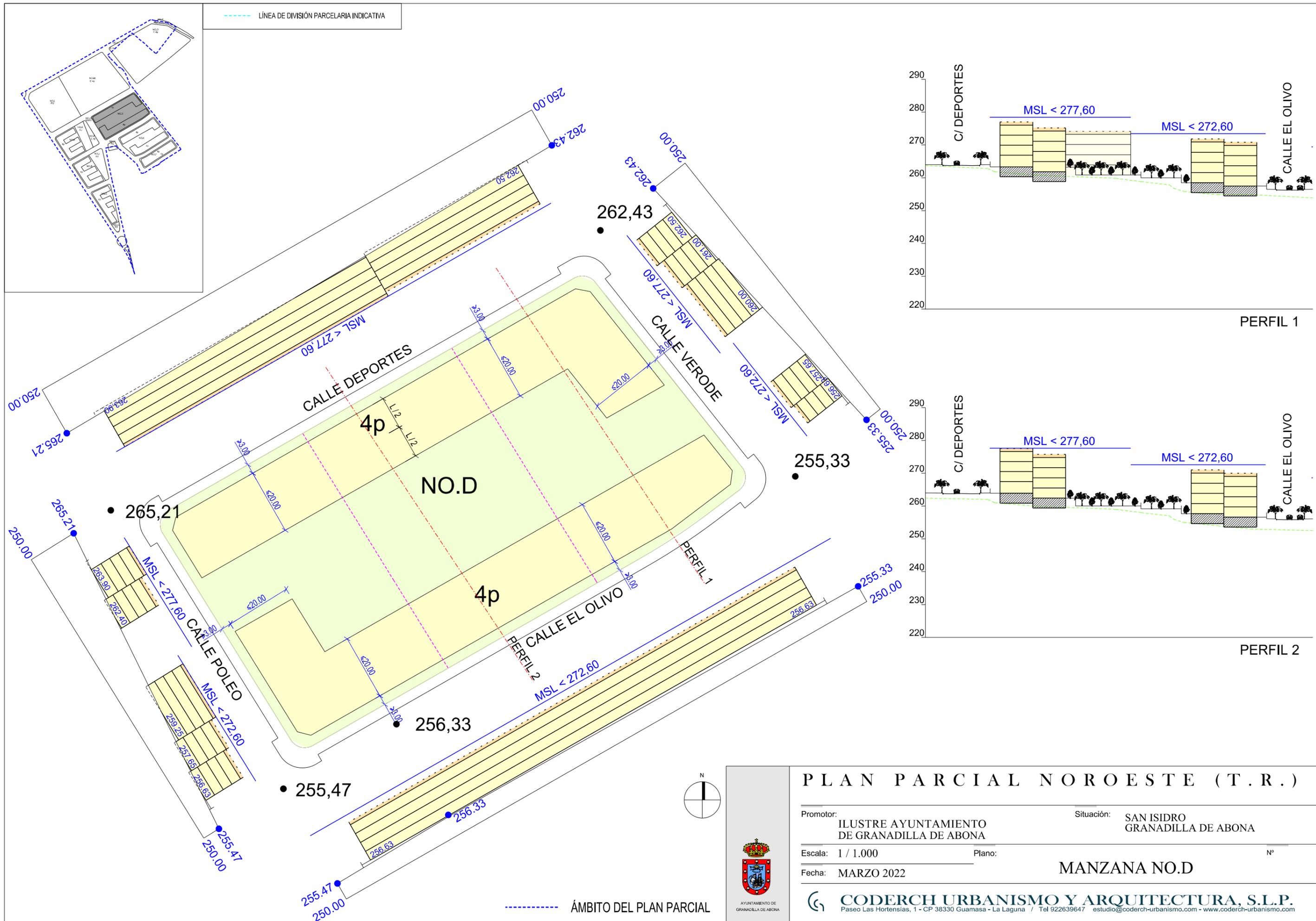
<b>MANZANA</b>	<b>D</b>
----------------	----------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>USO PORMENORIZADO</b>	Residencial Mixto y Colectivo (1)
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Según Normas Urbanísticas
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	232 viviendas

<b>TIPOLOGÍA</b>	Alineada a Vial
<b>SUPERFICIE</b>	13.117,90 m <sup>2</sup> s
<b>CRITERIOS DE PARCELACIÓN</b>	3.000 m <sup>2</sup> s (2)
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</b>	≤ 26.941,20 m <sup>2</sup> c
<b>ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	S/ plano 0.2 y plano adjunto
<b>USO RETRANQUEO FRONTAL</b>	Jardín (3)
<b>ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS</b>	≤ 4 p
<b>ALTURA MÁXIMA: EN METROS</b>	≤ 13,60 m (4)
<b>NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS</b>	235 pz. (5)

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES

- 1) En el uso pormenorizado de Residencial Mixto, se consideran compatibles las categorías de uso comercial hasta la de galería comercial. Las parcelas habrán de dar frente a las calles "Deportes" y "El Olivo".
- 2) Con frente a la calle "Deportes", se podrá optar por la solución contemplada en el artículo 3.2.9.2. a).
- 3) Se estará a lo dispuesto en los artículos 3.3.4 y 3.4.8 y 9 de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial.
- 4) El número mínimo de aparcamientos se considera estimativo a razón de una plaza por vivienda y de 1,5 plazas cada 100 m<sup>2</sup>c de uso terciario. Se deberá cumplir, en todo caso, con los mínimos establecidos en el artículo 3.1.5.2 de las Normas urbanísticas de este Plan Parcial.



**PLAN PARCIAL NOROESTE (T.R.)**

Promotor:	ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA	Situación:	SAN ISIDRO GRANADILLA DE ABONA
Escala:	1 / 1.000	Plano:	MANZANA NO.D
Fecha:	MARZO 2022		



**CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.**  
 Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com

ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

## FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

<b>MANZANA</b>	<b>E</b>
----------------	----------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>USO PORMENORIZADO</b>	Residencial Colectivo
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Según Normas Urbanísticas
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	189 viviendas

<b>TIPOLOGÍA</b>	Alineada a Vial
<b>SUPERFICIE</b>	9.683,30 m <sup>2</sup> s
<b>CRITERIOS DE PARCELACIÓN</b>	3.000 m <sup>2</sup> s (1)
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</b>	≤ 20.813,20 m <sup>2</sup> c
<b>ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	S/ plano 0.2 y plano adjunto
<b>USO RETRANQUEO FRONTAL</b>	Jardín
<b>ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS</b>	≤ 4 p
<b>ALTURA MÁXIMA: EN METROS</b>	≤ 13,60 m (2)
<b>NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS</b>	191 pz. (3)

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES

- 1) Las parcelas habrán de dar frente a las calles "El Olivo" y "El Morrillo".
- 2) Se estará a lo dispuesto en los artículos 3.3.4. y 3.4.8 y 9 de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial.
- 3) El número mínimo de aparcamientos se considera estimativo. Se deberá cumplir, en todo caso, con los mínimos establecidos en el artículo 3.1.5.2 de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial.



## FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

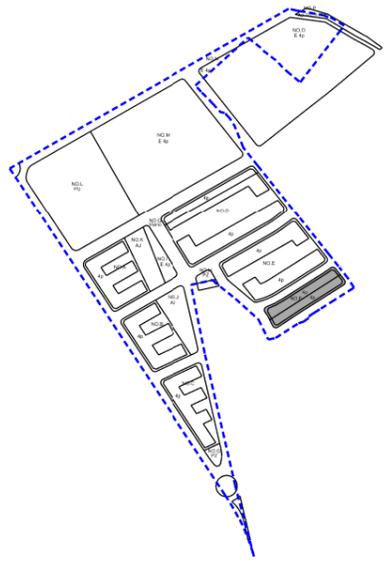
<b>MANZANA</b>	<b>F</b>
----------------	----------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>USO PORMENORIZADO</b>	Residencial Mixto y Colectivo (1)
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Según Normas Urbanísticas
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	86 viviendas

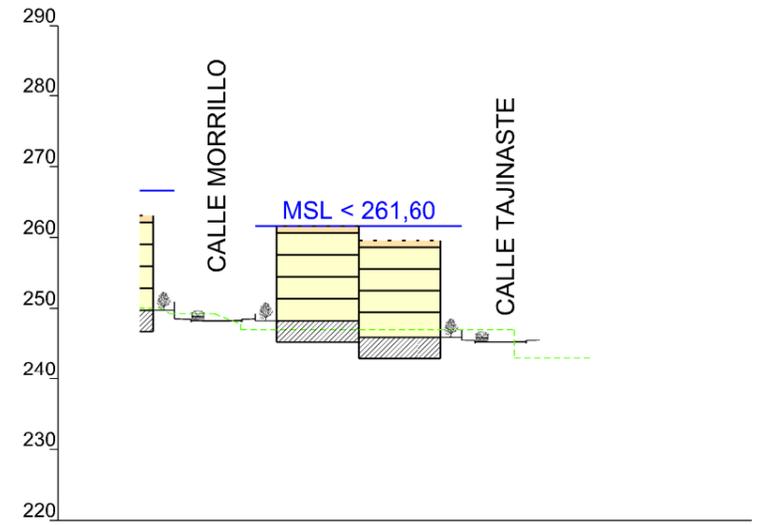
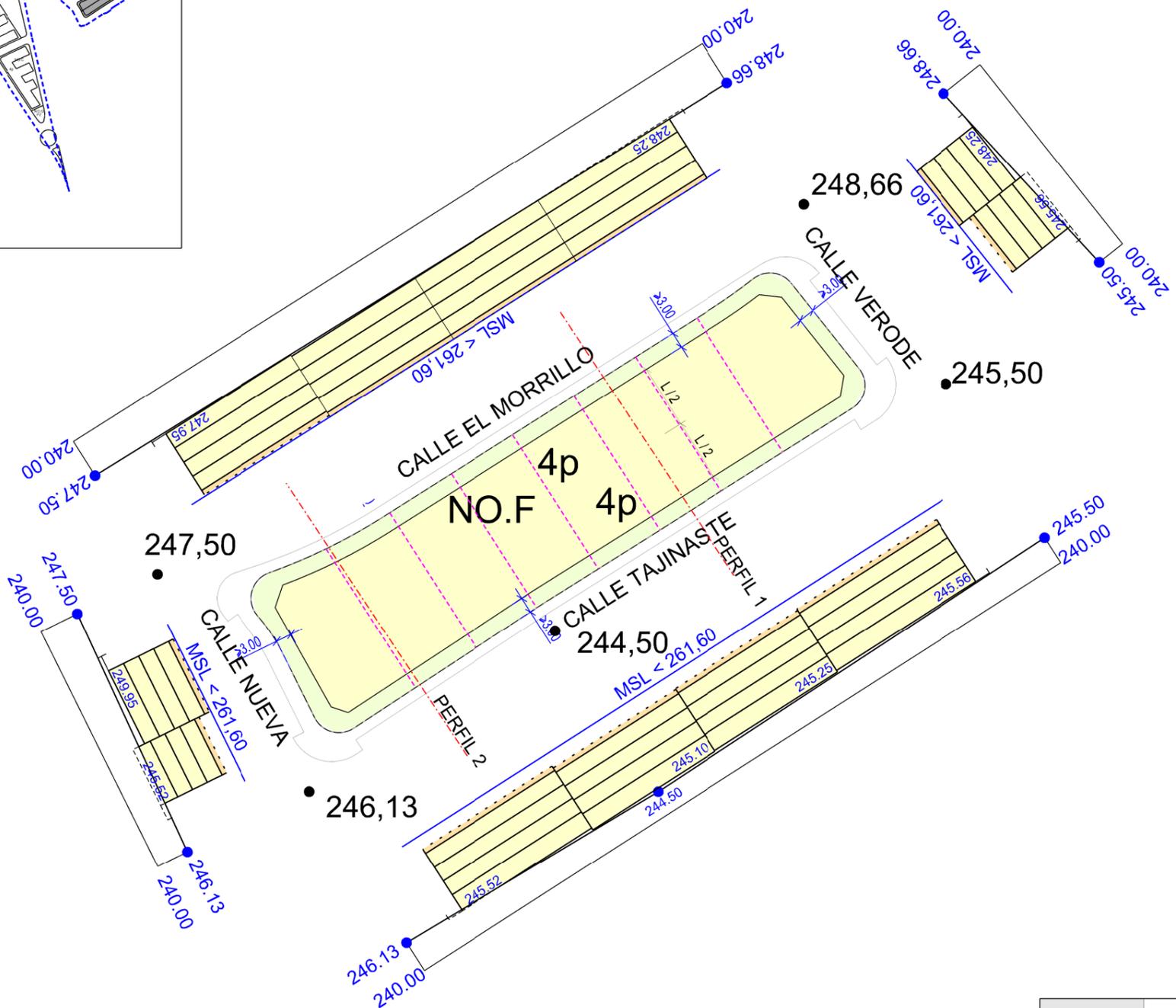
<b>TIPOLOGÍA</b>	Alineada a Vial
<b>SUPERFICIE</b>	3.533,90 m <sup>2</sup> s
<b>CRITERIOS DE PARCELACIÓN</b>	≥ 400 m <sup>2</sup> s (2)
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</b>	10.658,00 m <sup>2</sup> c
<b>ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	S/ plano 0.2
<b>USO RETRANQUEO FRONTAL</b>	Jardín (3)
<b>ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS</b>	≤ 4 p
<b>ALTURA MÁXIMA: EN METROS</b>	≤ 13,10 m (4)
<b>NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS</b>	87 pz. (5)

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES

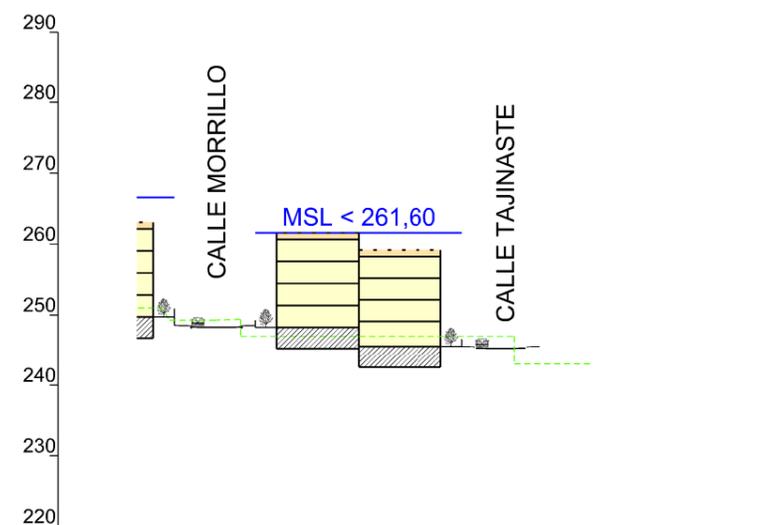
- 1) En el uso pormenorizado de Residencial Mixto, se consideran compatibles las categorías de uso comercial hasta la de galería comercial.
- 2) Las parcelas deberán de tener una longitud de fachada no inferior a 13,50 metros, deberá poderse inscribir en ellas un círculo de igual diámetro. Las parcelas resultantes habrán de dar frente a las calles "Tajinaste" y "El Morillo".
- 3) Con frente a la calle "Tajinaste", se podrá optar por la solución contemplada en el artículo 3.2.9.2.a).
- 4) Se estará a lo dispuesto en los artículos 3.3.4. y 3.4.8 y 9 de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial.
- 5) El número mínimo de aparcamientos se considera estimativo. Se deberá cumplir, en todo caso, con los mínimos establecidos en el artículo 3.1.5.2. de las Normas urbanísticas de este Plan Parcial.



----- LÍNEA DE DIVISIÓN PARCELARIA INDICATIVA



PERFIL 1



PERFIL 2



# PLAN PARCIAL NOROESTE (T.R.)

Promotor:  
ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE GRANADILLA DE ABONA

Situación: SAN ISIDRO  
GRANADILLA DE ABONA

Escala: 1 / 1.000

Plano:

Nº

Fecha: MARZO 2022

## MANZANA NO.F

----- ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL



**CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.**  
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasá - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com

## FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

<b>MANZANA</b>	<b>G, H</b>
----------------	-------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>DOTACIÓN</b>
<b>USO PORMENORIZADO - ESPECÍFICO</b>	Espacio Libre Público - Plaza
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Según Normas Urbanísticas

<b>SUPERFICIE</b>	809,80 m <sup>2</sup> s
-------------------	-------------------------

<b>INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES</b>
--



## FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

<b>MANZANA</b>	<b>I</b>
----------------	----------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>DOTACIÓN</b>
<b>USO PORMENORIZADO</b>	Equipamiento Social Asistencial (1)
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Según Normas Urbanísticas

<b>SUPERFICIE</b>	1.265,10 m <sup>2</sup> s
<b>ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	S/ plano 0.4 (2)
<b>ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS</b>	≤ 4 p
<b>ALTURA MÁXIMA: EN METROS</b>	≤ 13,60 m (3)

<b>INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES</b>
<p>1) El uso específico de equipamiento se desarrollará de modo que exista una continuidad entre esta parcela y la parcela colindante K, de modo que se configure como un único espacio urbano.</p> <p>2) Las alineaciones de la edificación se establecerán conforme al rango de desviación máxima y mínima (<math>\pm 5^\circ</math>) establecido con respecto a las calles "Alondra" y "Deportes" según se determina en el plano de ordenación 0.4. Si para casos singulares y por razones técnicas debidamente justificadas fuese necesario desarrollar la edificación fuera del rango establecido, se deberá solicitar informe a la administración sectorial competente a los efectos de realizar un estudio aeronáutico de afección detallado.</p> <p>3) Se estará a lo dispuesto en los artículos 3.3.4. y 3.4.8 y 9 de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial.</p>



## FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

<b>MANZANA</b>	<b>J, K, P</b>
----------------	----------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>DOTACIÓN</b>
<b>USO PORMENORIZADO - ESPECÍFICO</b>	Espacio Libre Público - Área Ajardinada
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Según Normas Urbanísticas

<b>SUPERFICIE</b>	5.282,00 m <sup>2</sup> s
-------------------	---------------------------

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES

- 1) En las parcelas J y K, los usos en el dominio público hidráulico y servidumbre de tránsito estarán a lo dispuesto en la legislación sectorial, prohibiéndose cualquier tipo de actividad de que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos, admitiéndose sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización administrativa previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.
- 2) Los ejes de los cauces se reflejan en los planos de Ordenación y específicamente todas las afecciones en el Plano 0-12 (Esquema de red de pluviales), considerando un ancho de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del mismo y dos franjas de acceso a cauce de cinco (5) metros a ambos lados del cauce como servidumbre de acceso al mismo, para garantizar la función de drenaje territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas.

Determinaciones para el Proyecto de Urbanización:

- Además de la capacidad de drenaje del terreno, se debe garantizar la conservación de los tabaibales y cardonales que actualmente crecen a lo largo del barranco, y las especies protegidas de flora vascular silvestre cuya eliminación sea necesaria deberán ser trasplantadas a los espacios libres públicos.
- En las zonas ajardinadas deberá utilizarse especies propias del entorno o bien de la vegetación potencial. Entre éstas podrán utilizarse las más adecuadas al piso bioclimático, de entre las inventariadas por el Cabildo Insular de Tenerife en su "Guía Práctica de Utilización de Especies vegetales en Tenerife".
- Deberá contemplarse la Red de Barrancos del Inventario de Cauces asumiendo para los mismos un caudal de Período de recurrencia T=500 años mayorado con el Factor de Arrastre de sólidos del 20% incremental.
- El Barranco de Los Bastianes y el Barranco de la Piedra Viva, barrancos del Inventario incluidos en el Catálogo de Cauces de Titularidad Pública, mantendrán su geometría en planta, siendo susceptibles, solamente, de reajustes de mejora.



## FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

<b>MANZANA</b>	<b>L</b>
----------------	----------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>DOTACIÓN</b>
<b>USOS PORMENORIZADO - ESPECÍFICO</b>	Espacio Libre Público - Parque Urbano
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Según Normas Urbanísticas

<b>SUPERFICIE</b>	15.056,00 m <sup>2</sup> s
-------------------	----------------------------

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES

- 1) Los usos en el dominio público hidráulico y servidumbre de tránsito estarán a lo dispuesto en la legislación sectorial, prohibiéndose cualquier tipo de actividad de que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos, admitiéndose sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.
- 2) Los ejes de los cauces se reflejan en los planos de Ordenación y específicamente todas las afecciones en el Plano 0-12 (Esquema de red de pluviales), considerando un ancho de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del mismo y dos franjas de acceso a cauce de cinco (5) metros a ambos lados del cauce como servidumbre de acceso al mismo, para garantizar la función de drenaje territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas.
- 3) Se permiten como compatibles los usos de infraestructuras complementarias de las redes de servicios interiores al sector, en las condiciones que se estipulan en el artículo 4.5.8. de las normas urbanísticas de este plan parcial.

Determinaciones para el Proyecto de Urbanización (ver Plano 0.12 "Esquema de red de pluviales):

- Además de la capacidad de drenaje del terreno, se debe garantizar la conservación de los tabaibales y cardonales que actualmente crecen a lo largo del barranco, y las especies protegidas de flora vascular silvestre cuya eliminación sea necesaria deberán ser trasplantadas a los espacios libres públicos.
- En las zonas ajardinadas deberá utilizarse especies propias del entorno o bien de la vegetación potencial. Entre éstas podrán utilizarse las más adecuadas al piso bioclimático, de entre las inventariadas por el Cabildo Insular de Tenerife en su "Guía Práctica de Utilización de Especies vegetales en Tenerife".
- Deberá contemplarse la Red de Barrancos del Inventario de Cauces asumiendo para los mismos un caudal de Período de recurrencia T=500 años mayorado con el Factor de Arrastre de sólidos del 20% incremental.
- El Barranco de Los Bastianes, barranco del Inventario incluido en el Catálogo de Cauces de Titularidad Pública, mantendrá su geometría en planta, siendo susceptible, solamente, de reajustes de mejora.



## FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

<b>MANZANA</b>	<b>M, N, O</b>
----------------	----------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>DOTACIÓN</b>
<b>USO PORMENORIZADO</b>	Equipamiento Deportivo (1)
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Según Normas Urbanísticas

<b>SUPERFICIE</b>	29.056,20 m <sup>2</sup> s
<b>ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	S/ plano 0.4 (3)
<b>ALTURA MÁXIMA: NÚMERO DE PLANTAS</b>	≤ 4 p
<b>ALTURA MÁXIMA: EN METROS</b>	≤ 13,60 m (4)

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES

- 1) En la parte de la parcela M afectada por el cauce del Barranco de Los Bastianes, los usos en el dominio público hidráulico y servidumbre de tránsito estarán a lo dispuesto en la legislación sectorial, admitiéndose aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.
- 2) Los ejes de los cauces se reflejan en los planos de Ordenación y específicamente todas las afecciones en el Plano 0-12 (Esquema de red de pluviales), considerando un ancho de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del mismo y dos franjas de acceso a cauce de cinco (5) metros a ambos lados del cauce como servidumbre de acceso al mismo, para garantizar la función de drenaje territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas.
- 3) Las alineaciones de la edificación se establecerán conforme al rango de desviación máxima y mínima ( $\pm 5^\circ$ ) establecido con respecto a las calles "Alondra" y "Deportes" según se determina en el plano de ordenación 0.17. Si para casos singulares y por razones técnicas debidamente justificadas fuese necesario desarrollar la edificación fuera del rango establecido, se deberá solicitar informe a la administración sectorial competente a los efectos de realizar un estudio aeronáutico de afección detallado.
- 4) Se estará a lo dispuesto en los artículos 3.3.4. y 3.4.8 y 9 de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial.



## FICHA DE NORMATIVA PARTICULAR

<b>MANZANA</b>	<b>Q</b>
----------------	----------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	INFRAESTRUCTURAS
<b>USO PORMENORIZADO</b>	Red Viaria
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Según Normas Urbanísticas

<b>SUPERFICIE</b>	32.332,60 m <sup>2</sup> s
-------------------	----------------------------

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES

- 1) Deberá cumplir con las determinaciones contenidas en los planos y en las normas urbanísticas de este plan parcial.
- 2) Se permiten como compatibles los usos de infraestructuras complementarias de las redes de servicios interiores al sector.

Determinaciones para el Proyecto de Urbanización:

- Respecto a la red de cauces:
  - o Deberá contemplarse la Red de Barrancos del Inventario de Cauces asumiendo para los mismos un caudal de Periodo de recurrencia T=500 años mayorado con el Factor de Arrastre de sólidos del 20% incremental.
  - o El afluente del barranco de Los Bastianes, cauce del Inventario no incluido en el catálogo de cauces de Titularidad Pública, podrá ser objeto de propuesta de desvío, teniendo en cuenta la necesidad de evacuación de los caudales (T=500 años) con incremento del 20% de arrastre de sólidos.
  - o El Proyecto de Urbanización deberá garantizar la no transferencia de caudales de escorrentía urbana hacia el exterior del ámbito del Plan Parcial, permitiéndose exclusivamente la continuidad de caudales a través de la Red de Drenaje Territorial (Barrancos).
- La red de pluviales deberá ser capaz de captar las aguas pluviales provenientes de la totalidad del viario, así como de los patios, azoteas y tejados de las parcelas con uso edificatorio, y deberá cumplir los siguientes criterios básicos de diseño:
  - o Debe estar diseñada para un periodo de recurrencia T=10 años en el interior de la urbanización, en condiciones de pendiente, velocidad y calado que resulten admisibles, y contar con acometidas a la misma desde las parcelas con uso edificatorio. Con justificación técnica de su idoneidad.
  - o Debe ser capaz de interceptar en los puntos de menor cota de la urbanización la escorrentía asociada a T=50 años garantizando que dichos caudales no se transfieren a los predios colindantes. Tales dispositivos deben contar con justificación técnica de su idoneidad.
  - o Debe proyectarse el desagüe hacia cauce de los caudales interceptados en la urbanización para T=50 años, con justificación técnica (gráfica y numérica) de su idoneidad.
  - o Debe proyectarse el desagüe hacia cauce de los caudales interceptados en la urbanización para T=50 años así como, si fuera posible, dispositivos de alivio para T=500 años de forma que se evite que las vías actúen como canales derivando la escorrentía por encima del cauce.
- Respecto a la red de aguas residuales
  - o Debe estar diseñada detalladamente en condiciones de pendiente, velocidad y calado que resulten admisibles en función de los caudales de aguas residuales. Con justificación técnica de su idoneidad.

