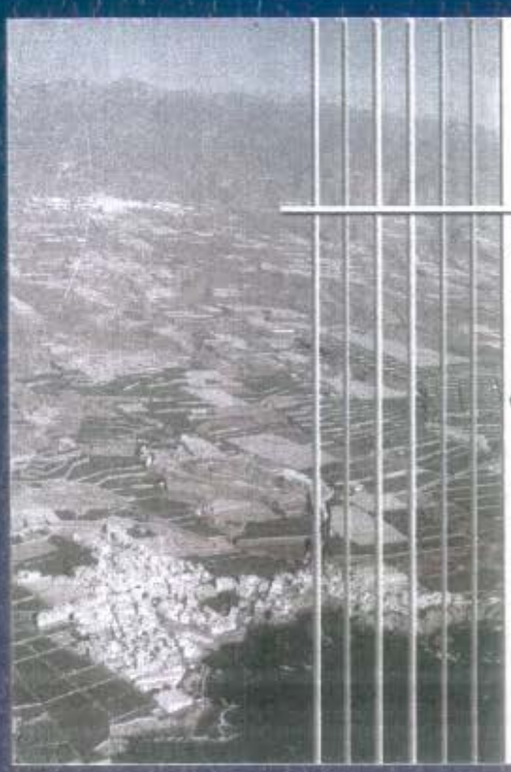


AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

gesplan

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

GUÍA DE ISORA

PLAN OPERATIVO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

NORMAS URBANÍSTICAS

Enero 2010

0 1

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA

ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

(PLAN OPERATIVO)

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se corresponde con el Plan General de Ordenación de Guia de Isora en su Adaptación Plena al D.L. 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias (Texto Refundido) una vez subsanadas, mediante Acuerdo plenario de fecha 25 de febrero de 2010, las deficiencias advertidas en el Acuerdo de la Cotmac de fecha 23 de diciembre de 2009 por el que se aprueba definitivamente el plan general.

Guia de Isora a 26 de febrero de 2010.

El Secretario Acctal.

Román Calvo de Mora

NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha

23 DIC 2009

Santa Cruz de Tenerife

La Secretaria de la Comisión
Belén Díaz Elías
P.A.
Demelza Gerbé Marichal

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Gobierno de Canarias

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA
TENERIFE

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

Art. 1.1.1. Planeamiento de desarrollo en suelo urbano 1
Art. 1.1.2. Criterios generales para el planeamiento de desarrollo en suelo urbano 2
Art. 1.1.3. Planes Especiales de Protección 2

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

Art. 1.2.1. Condiciones generales del planeamiento parcial de desarrollo 3
Art. 1.2.2. Criterios generales de ordenación de los sectores 4
Art. 1.2.3. Condiciones generales de la Red Viaria 6
Art. 1.2.4. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales 7
Art. 1.2.5. Dotación de aparcamientos 8
Art. 1.2.6. Reserva de suelo para Sistemas Generales 8
Art. 1.2.7. Reserva de suelo para Dotaciones públicas y Equipamientos privados 8

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LOS SECTORES TURÍSITICOS

Art. 1.3.1. Condiciones específicas de los planes de desarrollo turísticos 9
Art. 1.3.2. Reserva para Dotaciones Públicas y Equipamientos privados en sectores turísticos 11
Art. 1.3.3. Condiciones particulares de los establecimientos turísticos en sectores no ordenados 12

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA TENERIFE

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial Gobierno de Canarias

TÍTULO SEGUNDO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO 1. GESTIÓN URBANÍSTICA

Art. 2.1.1. Ámbitos de gestión 13
Art. 2.1.2. Unidades de Actuación 13
Art. 2.1.3. Ámbitos de gestión del suelo urbanizable 14
Art. 2.1.4. Sistemas de Ejecución 15
Art. 2.1.5. Cambio y sustitución del Sistema de Ejecución 15
Art. 2.1.6. Aplicación de los Sistemas de Ejecución privada 16
Art. 2.1.7. Aplicación del Sistema de Cooperación 16
Art. 2.1.8. Convenios Urbanísticos incorporados al Planeamiento 17
Art. 2.1.9. Plazos para la gestión y ejecución del planeamiento 18
Art. 2.1.10. Ejecución de los Sistemas Generales 19
Art. 2.1.11. Obras Públicas ordinarias de urbanización 20
Art. 2.1.12. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en suelo urbano consolidado 20
Art. 2.1.13. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado ordenado 21
Art. 2.1.14. Actuaciones aisladas privadas en asentamientos rurales 21
Art. 2.1.15. Proyectos de ejecución 21

TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 3.1.1. Patrimonio objeto de protección 22
Art. 3.1.2. Normativa e instrumentos de protección y ordenación 22
Art. 3.1.3. Planes Especiales de Protección 22
Art. 3.1.4. Catálogo de Protección 23
Art. 3.1.5. Régimen de los Bienes de Interés Cultural 23

CAPÍTULO 2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Art. 3.2.1. Patrimonio arquitectónico protegido 23
Art. 3.2.2. Niveles de protección del patrimonio arquitectónico 24
Art. 3.2.3. Protección de parcela 25

Art. 3.2.4. Régimen de usos 25
Art. 3.2.5. Condiciones generales de las obras en edificios protegidos 25
Art. 3.2.6. Definición de los tipos de obra permitidos 26
Art. 3.2.7. Obras permitidas en los distintos niveles de protección 27
Art. 3.2.8. Casos de ruina o derribo 27
Art. 3.2.9. Supresión de elementos añadidos 27
Art. 3.2.10. Condiciones estéticas de las ampliaciones de las edificaciones precatalogadas y para la corrección de los cuerpos añadidos 27

CAPÍTULO 3. ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS PROTEGIDOS

Art. 3.3.1. Espacios, vías y elementos protegidos 29
Art. 3.3.2. Condiciones de los espacios, vías y elementos protegidos 29

TÍTULO CUARTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 4.1.1. Capacidad para edificar 31
Art. 4.1.2. Condiciones generales de las edificaciones 31
Art. 4.1.3. Tipologías edificatorias 32
Art. 4.1.4. Aplicación de las condiciones de la edificación 33
Art. 4.1.5. Dotación de aparcamientos 34

CAPÍTULO 2. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA

Art. 4.2.1. Parcela, Solar y Unidad apta para la edificación 36
Art. 4.2.2. Manzana 38
Art. 4.2.3. Relación entre edificación y parcela 38
Art. 4.2.4. Parcelación. Segregación y agrupación de parcelas 38
Art. 4.2.5. Condiciones de posición y ocupación de la edificación 38
Art. 4.2.6. Referencias planimétricas de las parcelas 39
Art. 4.2.7. Referencias altimétricas del terreno 40
Art. 4.2.8. Otras referencias de la edificación 40
Art. 4.2.9. Separación a linderos o retranqueros 41
Art. 4.2.10. Separación entre edificios 41

Art. 4.2.11. Fondo edificable 42
Art. 4.2.12. Ocupación o superficie ocupada 42
Art. 4.2.13. Superficie ocupable 42
Art. 4.2.14. Ocupación del subsuelo 42
Art. 4.2.15. Ocupación por construcciones auxiliares 43
Art. 4.2.16. Coeficiente de ocupación 43
Art. 4.2.17. Área de movimiento de la edificación 43
Art. 4.2.18. Superficie libre de parcela. Jardines o patios privados 43
Art. 4.2.19. Adaptación topográfica 43
Art. 4.2.20. Protección de cauces 45

CAPÍTULO 3. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Art. 4.3.1. Superficie edificada computable 45
Art. 4.3.2. Superficie edificable 46
Art. 4.3.3. Coeficiente de edificabilidad 46
Art. 4.3.4. Superficie útil 47
Art. 4.3.5. Coeficiente de ponderación 47
Art. 4.3.6. Altura de la edificación 48
Art. 4.3.7. Plantas de sótanos 49
Art. 4.3.8. Altura, ocupación y superficie edificable de los edificios de uso dotacional 49
Art. 4.3.9. Cuerpos salientes. Definición 50
Art. 4.3.10. Elementos salientes. Definición 51

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL

Art. 4.4.1. Tipos de Edificación alineada a vial 51
Art. 4.4.2. Parcela mínima 51
Art. 4.4.3. Alineaciones 52
Art. 4.4.4. Retranqueos de la edificación 52
Art. 4.4.5. Jardines delanteros 53
Art. 4.4.6. Jardines interiores 53
Art. 4.4.7. Planta baja 53
Art. 4.4.8. Planta sótano 54
Art. 4.4.9. Altura máxima y mínima de la edificación 54
Art. 4.4.10. Medición de la altura 54
Art. 4.4.11. Situaciones con tratamiento específico respecto a la altura 56

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE

Art. 4.5.1. Parcela mínima 57
Art. 4.5.2. Retranqueo de la edificación 57
Art. 4.5.3. Ocupación máxima 58
Art. 4.5.4. Edificabilidad máxima 58
Art. 4.5.5. Adaptación topográfica 58
Art. 4.5.6. Altura reguladora máxima 59
Art. 4.5.7. Planta Baja 59
Art. 4.5.8. Planta sótano 59

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN

Art. 4.6.1. Tipos de edificaciones en Ciudad Jardín 60
Art. 4.6.2. Parcela mínima 60
Art. 4.6.3. Compatibilidad entre Ciudad Jardín Grado 2 y Agrupada 61
Art. 4.6.4. Retranqueo de la edificación 61
Art. 4.6.5. Ocupación máxima 61
Art. 4.6.6. Edificabilidad máxima 62
Art. 4.6.7. Adaptación topográfica 62
Art. 4.6.8. Altura reguladora máxima 62
Art. 4.6.9. Planta Baja 63
Art. 4.6.10. Planta Sótano 63
Art. 4.6.11. Construcciones auxiliares 63
Art. 4.6.12. Condiciones particulares de la Ciudad Jardín Agrupada 63

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE TRANSICIÓN Y DE CAMINOS RURALES

Art. 4.7.1. Normativa de aplicación 64
Art. 4.7.2. Parcela mínima 64
Art. 4.7.3. Alineaciones 65
Art. 4.7.4. Retranqueos de la edificación 65
Art. 4.7.5. Fondo edificable 66
Art. 4.7.6. Superficie edificable 67
Art. 4.7.7. Altura máxima 67
Art. 4.7.8. Construcciones auxiliares 67

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA TENERIFE
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial Gobierno de Canarias

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

Art. 4.8.1. Condiciones de la edificación industrial 67
Art. 4.8.2. Tipos edificatorios 68
Art. 4.8.3. Parcela mínima 69
Art. 4.8.4. Ocupación máxima de parcela 69
Art. 4.8.5. Retranqueos de la edificación 69
Art. 4.8.6. Adaptación topográfica 69
Art. 4.8.7. Altura máxima 70

TÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 5.1.1. Ordenación y regulación de los usos 71
Art. 5.1.2. Aplicación de la regularización de los usos 71
Art. 5.1.3. Ordenanza Municipal sobre actividades clasificadas 72
Art. 5.1.4. Clasificación sistemática de los usos 73
Art. 5.1.5. Usos característicos, pormenorizados y específicos 73
Art. 5.1.6. Usos complementarios 74
Art. 5.1.7. Esquema básico de clasificación de los usos 74
Art. 5.1.8. Condiciones generales de admisibilidad de los usos 75

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Art. 5.2.1. Definición del uso residencial 76
Art. 5.2.2. Categorías pormenorizadas del uso residencial 77
Art. 5.2.3. El uso específico de viviendas protegidas 77
Art. 5.2.4. Condiciones de admisibilidad del uso residencial 78
Art. 5.2.5. Compatibilidad de los usos con el Residencial 78
Art. 5.2.6. Sustitución del uso residencial 82
Art. 5.2.7. Condiciones específicas de compatibilidad del uso Turístico con el Residencial 83

CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO

Art. 5.3.1. Definición del uso turístico 83
Art. 5.3.2. Categorías pormenorizadas del uso turístico 83
Art. 5.3.3. Categorías específicas del uso turístico 84
Art. 5.3.4. Condiciones generales de admisibilidad del uso turístico 85
Art. 5.3.5. Condiciones particulares de admisibilidad del turismo rural 86
Art. 5.3.6. Condiciones particulares de admisibilidad del uso turístico en establecimiento con oferta complementaria especializada 86
Art. 5.3.7. Condiciones particulares de admisibilidad de los campamentos de turismo 86
Art. 5.3.8. Ordenación pormenorizada del uso turístico 87
Art. 5.3.9. Compatibilidad de usos con el turístico 87
Art. 5.3.10. Condiciones generales de los establecimientos turísticos 89
Art. 5.3.11. Condiciones particulares de los establecimientos de turismo rural 89
Art. 5.3.12. Condiciones particulares de los campamentos de turismo 89

CAPÍTULO 4. USOS TERCIARIOS

Art. 5.4.1. Definición de uso terciario 90
Art. 5.4.2. Categorías pormenorizadas del uso terciario 90
Art. 5.4.3. Categorías específicas del uso comercial 90
Art. 5.4.4. Categorías específicas del uso de Hostelería 91
Art. 5.4.5. Categorías específicas del uso de oficinas 92
Art. 5.4.6. Condiciones generales de admisibilidad de los usos terciarios 93
Art. 5.4.7. Condiciones particulares de admisibilidad del uso comercial y de hostelería 93
Art. 5.4.8. Usos compatibles con el comercio y la hostelería 94
Art. 5.4.9. Condiciones de admisibilidad del uso de oficinas 95
Art. 5.4.10. Usos compatibles con el de oficinas 96

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL

Art. 5.5.1. Definición de uso industrial 96
Art. 5.5.2. Categorías específicas del uso industrial 96
Art. 5.5.3. Condiciones generales de admisibilidad del uso industrial 97
Art. 5.5.4. Compatibilidad del uso industrial 98
Art. 5.5.5. Condiciones de los Talleres artesanales o domésticos 98
Art. 5.5.6. Condiciones de las industrias pesadas o contaminantes 98

CAPÍTULO 6. USOS PRIMARIOS

Art. 5.6.1. Definición de usos primarios 99
Art. 5.6.2. Categorías pormenorizadas de los usos primarios 100
Art. 5.6.3. Categorías específicas y condiciones del uso agrícola 100
Art. 5.6.4. Categorías específicas y condiciones de uso ganadero 102
Art. 5.6.5. Condiciones del uso extractivo 103
Art. 5.6.6. Condiciones de los usos pesqueros y de acuicultura 103
Art. 5.6.7. Condiciones de admisibilidad de los usos primarios 103
Art. 5.6.8. Compatibilidad de usos con los primarios 104

CAPÍTULO 7. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Art. 5.7.1. Definición del uso de Equipamientos 104
Art. 5.7.2. Categorías pormenorizadas de los usos de Equipamientos 104
Art. 5.7.3. Definición del uso de los espacios libres públicos 106
Art. 5.7.4. Categorías específicas de los espacios libres públicos 106
Art. 5.7.5. Carácter y condición de Dotación Pública 107
Art. 5.7.6. Condiciones generales de admisibilidad de las Dotaciones Públicas y los Equipamientos privados 107
Art. 5.7.7. Sustitución de Equipamientos Públicos 107
Art. 5.7.8. Usos compatibles con los Equipamientos 108
Art. 5.7.9. Compatibilidad de usos en los espacios libres públicos 108
Art. 5.7.10. Condiciones generales de los espacios libres públicos 109

CAPÍTULO 8. USOS DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 5.8.1. Definición de los usos de infraestructuras 110
Art. 5.8.2. Categorías pormenorizadas y específicas de las infraestructuras 110
Art. 5.8.3. Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras 118
Art. 5.8.4. Condiciones específicas de las Infraestructuras de energía eléctrica 119
Art. 5.8.5. Condiciones específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones 119

CAPÍTULO 9. USOS RECREATIVOS

Art. 5.9.1. Definición de los usos recreativos 120
Art. 5.9.2. Categorías pormenorizadas de los usos recreativos 120

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUIA TENERIFE
010

Art. 5.9.3. Categorías específicas de los usos recreativos 121
Art. 5.9.4. Condiciones de admisibilidad de los usos recreativos 124
Art. 5.9.5. Excepciones a la clasificación de usos recreativos 125
Art. 5.9.6. Compatibilidad de los usos recreativos 125

CAPITULO 10. USOS MEDIOAMBIENTALES

Art. 5.10.1. Definición de los usos medioambientales 126
Art. 5.10.2. Categorías pormenorizadas de los usos medioambientales 126
Art. 5.10.3. Categorías específicas de los usos medioambientales 127
Art. 5.10.4. Condiciones generales de los usos medioambientales 128

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. Ordenanzas de Edificación y Urbanización 129
SEGUNDA. Ordenanzas Ambientales y de Actividades Clasificadas 129
TERCERA. Modificación de la legislación sectorial 130

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Régimen Transitorio de la Gestión Urbanística 131
SEGUNDA. Régimen Transitorio de Ordenanzas de la Edificación 131
TERCERA. Régimen Transitorio de Ordenación Pormenorizada en las Áreas Mixtas según Plan Territorial de Ordenación del Turismo, hasta tanto se desarrollen los Planes Especiales que adapten su ordenación a las determinaciones del mismo 132

TÍTULO PRIMERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

Art. 1.1.1. Planeamiento de desarrollo en suelo urbano.

La delimitación de ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo en suelo urbano, según los diferentes supuestos que se contemplan, puede tener las siguientes finalidades, que se corresponden con los instrumentos que se señalan en cada caso:

a) Complementar la ordenación pormenorizada de protección en los Cascos Históricos delimitados como tales y sujetos a la formulación de un Plan Especial de Protección de acuerdo a las instrucciones contenidas en las fichas correspondientes de los respectivos ámbitos.

b) La ordenación pormenorizada de un ámbito concreto que presenta una problemática específica y compleja; o, en su caso, adecuar la ordenación a las determinaciones de planeamiento introducidas; lo que se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial o Especial de reforma urbana, según disponga la legislación urbanística.

c) La adaptación de una ordenación pormenorizada preestablecida a las determinaciones, criterios e instrucciones introducidos por el planeamiento general, mediante la formulación de un Plan Especial de adaptación urbana, conforme a lo establecido por la legislación urbanística.

d) La mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida del medio urbano en un ámbito concreto, según las determinaciones, criterios e instrucciones que establecen estas Normas, mediante la formulación de un Plan Especial de mejora urbana.

e) Completar o reajustar la ordenación pormenorizada de los ámbitos sujetos a la formulación de un Estudio de Detalle, respecto a los aspectos propios del contenido de tal instrumento definidos legalmente, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

Art. 1.1.2. Criterios generales para el planeamiento de desarrollo en suelo urbano.

1. Dependiendo del ámbito de que se trate y de la finalidad a la que deba responder el planeamiento de desarrollo, en las fichas correspondientes se establecen las determinaciones e instrucciones que deben cumplir en cada caso los respectivos instrumentos de planeamiento.

2. Además, tanto los Planes Especiales cuya formulación viene determinada por el Plan General como aquéllos otros que puedan redactarse, deberán atender y ajustarse al contenido de estas Normas y de los instrumentos normativos que las desarrollen, así como a las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que corresponda.

3. Al planeamiento de desarrollo de la ordenación del suelo urbano, según su objeto y alcance, le será de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales para los Planes Parciales, así como las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que resulten de aplicación, y lo establecido en el capítulo siguiente.

Art. 1.1.3. Planes Especiales de Protección.

1. En los Cascos Históricos delimitados en los núcleos de Guía de Isora y Chío, y en los núcleos y ámbitos rurales para los que se determina en la Disposición Adicional Primera de las Normas Urbanísticas Generales, se formularán Planes Especiales de Protección en desarrollo de este Plan General. En los Conjuntos Históricos declarados como Bienes de Interés Cultural, los Planes Especiales deberán contar con su propio Catálogo de Protección.

2. Además, de la regulación contenida en el Título Tercero de estas Normas, en las fichas correspondientes a las áreas de suelo urbano de los citados ámbitos protegidos, se contienen las instrucciones, criterios y determinaciones para la formulación de los Planes Especiales de Protección.

3. Con carácter general, los Planes Especiales de Protección previstos para los expresados cascos históricos deberán contener, a su vez, las medidas que resulten necesarias para la mejora del medio ambiente urbano y, en su caso, y cuando sea posible, para el completamiento de las infraestructuras básicas y de las dotaciones.

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

Art. 1.2.1 Condiciones generales del planeamiento parcial de desarrollo.

1. Los parámetros de densidad, coeficiente de edificabilidad y aprovechamiento urbanístico, reflejados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado se aplicarán sobre la superficie total del sector excluida la superficie de dominio público, en su caso.

2. La determinación sobre la densidad establecida en la ficha correspondiente de cada sector residencial tiene carácter indicativo. El número máximo de viviendas resultará de la aplicación de los parámetros más restrictivos en relación a las tipologías edificatorias, la superficie útil y construida mínima de las viviendas así como la superficie de parcela mínima por vivienda que se establezcan para cada ámbito. La densidad máxima establecida en la ficha correspondiente de cada sector, según su uso característico, podrá disminuirse por el Plan Parcial que desarrolle su ordenación pormenorizada. Tal reducción se limita en los sectores residenciales, que deberán tener una densidad mínima no inferior al 80% de la establecida en la ficha correspondiente.

3. Los porcentajes mínimos establecidos en las fichas de los sectores en relación a las viviendas protegidas, tienen el carácter de ordenación estructural.

4. Para calcular el aprovechamiento urbanístico serán de aplicación los coeficientes de ponderación establecidos en estas Normas que no podrán ser alterados salvo que se cumplan las condiciones establecidas en Título 2, Capítulo 2 de las Normas Generales.

5. Los conceptos y definiciones incluidos en los Títulos Cuarto y Quinto de estas Normas no podrán ser alterados por el planeamiento de desarrollo, salvo determinación expresa establecida en la ficha correspondiente o por variaciones en la legislación o en el planeamiento insular o territorial que sean de obligado cumplimiento.

6. El instrumento de desarrollo deberá de incluir entre sus determinaciones las obras e instalaciones necesarias para la conexión a las redes generales (viario, saneamiento, depuración, abastecimiento de energía eléctrica...) y la ejecución de nueva planta o ampliación de los sistemas generales existentes conforme a las determinaciones de la legislación básica o sectorial, del planeamiento territorial o sectorial y de estas Normas.

Art. 1.2.2. Criterios generales de ordenación de los sectores.

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este Plan General y a las instrucciones que se expresen en la ficha del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este Título y en los siguientes de estas Normas, en todo lo que sea de aplicación.

2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de desarrollo, los siguientes criterios básicos:

   a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.

   b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en estas Normas.

   c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios. Se evitarán los bordes rectilíneos no adaptados a la topografía, utilizando los espacios libres como elementos de transición, en su caso.

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

   e) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios, de modo que se recupere en aquellos sectores de mayor densidad el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

   f) La orientación de las calles y plazas deberá atender a criterios ambientales tales como la necesidad de protegerlas del régimen dominante de vientos y la necesidad de radiación solar con el fin de incrementar el bienestar social.

   g) Deberá estudiarse la dimensión adecuada de los anchos de calles y plazas, en relación a las alturas permitidas de las edificaciones, para que se den las condiciones ambientales (nivel de soleamiento o umbría adecuado) idóneas tanto en las calles como en las viviendas.

h) La situación de las parcelas para dotaciones o equipamientos privados, que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, deportivos y culturales y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.

i) Se habrá de disponer de depósitos de abastecimiento de agua, dimensionados a razón de 1 m^3 por residente. Estos se realizarán a cargo del sector, bien directamente o bien mediante aportación económica que cubrirá la adquisición del suelo y el coste de ejecución de los mismos y de la red de conexión.

j) Se deberán proyectar redes separativas de riego.

k) Se proyectarán redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residuales urbanas.

l) La totalidad del viario, incluido peatonales, debe estar dotado de red de drenaje de las aguas pluviales asociadas al Periodo de Recurrencia T= 10 años.

m) En la intersección del viario urbano con los cauces, las calles se dotarán de interceptores transversales (bordillo-bordillo) capaces de evacuar los caudales de escorrentía asociados a un Periodo de Recurrencia T = 50 años.
En la citada intersección, se dispondrán además aliviaderos "calle - > cauce" capaces de evacuar a barranco los caudales asociados al Periodo de Recurrencia T = 500 años (situación en la que las calles tendrán comportamiento de canal).

n) Se deberá contemplar 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.

En todo caso, cualquier propuesta de encauzamiento (abierto o cerrado) deberá llevar aparejada la ejecución de azudes de retención de acarreos aguas arriba de los citados encauzamientos.

ñ) Se deberán garantizar la no transferencia de caudales de escorrentía urbana hacia el exterior del ámbito del Plan Parcial considerado, permitiéndose exclusivamente la continuidad de caudales a través del la Red de Drenaje Territorial (Barrancos) y/o Vías de Intenso Desagüe.

o) Si del grado de desarrollo de las infraestructuras generales fuera imposible, por inexistente o insuficiente, la conexión de la red de saneamiento del sector a la red general de saneamiento (colectores, estaciones de bombeo, depuradoras o emisarios),

se permitirá, con carácter provisional, el tratamiento mediante depuradoras autónomas que abarquen la totalidad del ámbito de la unidad de actuación, previendo, siempre, la conexión futura a la red de saneamiento general. Se considera en estos supuestos, al igual que para otros elementos ya contemplados en estas normas, en las normas generales y en la legislación sectorial preceptivo el informe del Consejo Insular de Aguas.

Art. 1.2.3. Condiciones generales de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano, urbanizable o rústico de su entorno, determinará el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contienen estas Normas y la ficha del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas de protección (espacios libres) en su caso.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas.

3. En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y, si procede, de las necesidades del servicio público de transportes.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstos. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de éstos según las previsiones que resulten exigibles.

6. Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su localización en las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de una dimensión mínima de 3,00 metros.

7. La red viaria se ajustará en la medida de lo posible a la topografía natural del terreno.

8. Se deberá prever el espacio adecuado para la ubicación de contenedores de residuos.

9. Los accesos a las carreteras se realizarán de acuerdo a lo establecido en los artículos 69 a 74, ambos inclusive, del Reglamento de Carreteras de Canarias.

10. Cuando el sector sea colindante a una carretera, se deberá contemplar la protección de la calidad de vida mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona de los ruidos y contaminación producidos en la carretera. Asimismo, se deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueran necesarios, zona de parada de vehículos y transporte público, semaforizaciones y demás equipamientos requeridos por la zona edificable colindante con la carretera.

Art.1.2.4. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales.

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área, para garantizar su óptima accesibilidad y separar entre sí las masas edificadas favoreciendo así la imagen de urbanización ajardinada.

2. Las espacios libres públicos deberán cumplir las prescripciones que para tal uso se contemplan en estas Normas, aumentando en lo posible la exigencia de que los Parques, Plazas y Áreas Ajardinadas deben estar dotados de vegetación de fuste. Tales espacios, en cualquier caso, combinarán zonas soleadas con zonas de sombra. Asimismo, contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.

3. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.

4. En relación con lo expresado en el número anterior, no podrá aprobarse ningún instrumento de planeamiento parcial ni Proyecto de Urbanización que no establezca las determinaciones precisas para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas, en la forma expresada anteriormente.

Art. 1.2.5. Dotación de aparcamientos.

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será la que se deriva de la legislación urbanística y de lo que establezcan estas Normas para cada uso y tipología.

2. En cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos como mínimo en los sectores residenciales.

3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas residenciales y de usuarios de las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Se ubicarán en los viarios u otros espacios de dominio y uso público al menos un 25% de los resultantes del apartado anterior. No se establece número máximo de aparcamientos.

Art. 1.2.6. Reserva de suelo para Sistemas Generales.

1. En las fichas respectivas de los sectores, en su caso, se contienen las determinaciones superficiales y las instrucciones sobre tales reservas de suelo, así como -en su caso- la definición del destino concreto de los Sistemas Generales que establece el Plan General.

2. En los Planos de Ordenación pormenorizada se contiene la ubicación o situación de determinados Sistemas Generales respecto al ámbito de los sectores a los que están adscritos. Tal determinación se considera vinculante, sin perjuicio de la definición de su delimitación concreta por el planeamiento parcial que desarrolle la ordenación. En otro caso, será el Plan Parcial –de acuerdo a los criterios e instrucciones de este Plan General- el que deberá concretar el destino y la ubicación del Sistema General que se adscribe al sector.

Art. 1.2.7. Reserva de suelo para Dotaciones públicas y Equipamientos privados.

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establecen las superficies mínimas para Dotaciones públicas (espacios libres y equipamientos públicos de carácter local), sin perjuicio de la regulación contenida en los otros números de este artículo y siguientes. El suelo de tales Dotaciones públicas será de cesión obligatoria y gratuita.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA ★ TENERIFE ★

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial de Canarias

En su caso, se establece la superficie mínima de equipamientos privados que se habrán de desarrollar.

2. Los Planes Parciales deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las superficies de los sectores para los que las fichas de los sectores no determinan un destino dotacional específico. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de los usos dotacionales que se contienen en estas Normas. En los sectores residenciales la concreción de tal elección deberá realizarse atendiendo a los déficits dotacionales existentes en los núcleos.

3. En los sectores de suelo urbanizable residencial la reserva de suelo destinado a Dotaciones Públicas locales por los planes parciales deberá cumplir las reservas de suelo fijadas en la ficha correspondiente, con independencia de que se disminuya la superficie neta y edificable.

4. El Dominio Público Hidráulico no será computable para el cumplimiento de las reservas prescritas en el apartado anterior. Cuando se autorizare la ejecución de obras de paso de cauce o de tramos soterrados podrán computarse a los antedichos efectos la nueva superficie creada sobre el Dominio Público Hidráulico Natural.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LOS SECTORES TURÍSTICOS

Art. 1.3.1. Condiciones específicas de los planes de desarrollo turísticos.

1. En las fichas correspondientes a cada sector de suelo urbanizable turístico no ordenado se determinan expresamente las condiciones para la admisión de categorías específicas de usos turísticos y en su caso, de los usos compatibles, así como las tipologías edificatorias admitidas y los parámetros de densidad y número máximo de plazas alojativas, edificabilidad y aprovechamiento urbanístico medio.

2. Además, en las citadas fichas también se establecen, en su caso, otras condiciones sobre los productos turísticos concretos que pueden desarrollarse en los mismos y las determinaciones e instrucciones para establecer la ordenación pormenorizada.

3. El Plan Parcial ordenará las áreas destinadas a uso turístico definiendo como elementos principales de su estructura las piezas urbanas destinadas a dotaciones, equipamiento y espacios libres

públicos, y los viales conectores entre las zonas destinadas a alojamiento y las de equipamiento, y de éstas entre sí, de acuerdo con la organización que se prevea para el ocio de los visitantes.

Asimismo habrá de contener la definición explícita, gráfica y literaria, y la justificación del modelo urbano basado en estos elementos de estructura, en relación con los productos turísticos previstos y adecuados a los recursos disponibles en su ámbito. Además contendrá la definición de las características paisajísticas, funcionales, formales y constructivas de los espacios libres públicos, adecuadas a la imagen del destino turístico, a la tipología de productos del ámbito, y al perfil de la demanda prevista.

4. En las zonas turísticas, cualquiera que sea su destino turístico, residencial o mixto del sector, el Plan Parcial habrá de aplicar en el suelo urbanizable los estándares de las infraestructuras y servicios, así como los objetivos y criterios para el diseño y ejecución de la urbanización turística fijados en la normativa sectorial vigente.

5. El Plan Parcial con destino turístico que no tenga por objeto actuaciones de rehabilitación o renovación urbana de áreas consolidadas, habrá de acreditar, para su aprobación, la disponibilidad y capacidad de los sistemas generales referidos a los siguientes servicios e infraestructuras:

a) Recursos e instalaciones de regulación y abastecimiento de agua.

b) Recursos e instalaciones de distribución de energía eléctrica.

c) Sistemas de depuración y evacuación de aguas residuales, con depuración y reutilización de los efluentes.

d) Redes de evacuación de aguas pluviales.

e) Sistemas de eliminación y vertido de residuos urbanos.

f) Red viaria y sistema de transporte público colectivo.

g) Servicio de extinción de incendios e infraestructura contra incendios.

h) Dotaciones de protección civil y salvamento.

6. El conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos como mínimo.

Gobierno de Canarias Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA TENERIFE

7. En los sectores de suelo urbanizable turístico no ordenado el planeamiento que los desarrolle deberá justificar el cumplimiento del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos y en especial los artículos 3, 5 y 13 y deberá cumplir con las determinaciones generales establecidas en el planeamiento territorial.

Art. 1.3.2. Reserva para Dotaciones Públicas y Equipamientos privados en sectores turísticos

1. En los sectores de suelo urbanizable turístico no ordenado, la reserva de suelo destinado a Dotaciones Públicas espacios libres y equipamientos públicos) y Equipamientos privados deberá cumplir como mínimo los estándares fijados en la legislación urbanística, y en la condiciones que se determinan en las fichas correspondientes de cada sector, incluidas en el Anexo de Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

2. Los Dotaciones Públicas y Equipamientos privados, en su caso, de los sectores turísticos se concretarán y definirán por el Plan Parcial pertinente atendiendo a las necesidades de esparcimiento y a los servicios que demandan los distintos productos turísticos y grupos de población de visitantes. También se deberá tener como objetivo la complementariedad de las dotaciones locales existentes en áreas o sectores colindantes o próximos, así como la optimización de los costes de funcionamiento y mantenimiento y la producción de los menores impactos ambientales.

3. Se entiende por equipamiento turístico complementario el conjunto de usos de carácter colectivo o general, de iniciativa y titularidad normalmente privada y con aprovechamiento lucrativo, integrando los dedicados a actividades turísticas complementarias de espectáculo, ocio, esparcimiento, deportes, congresos y otros, así como los dedicados tanto a actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares como a actividades comerciales, cuando se realicen en el interior de las zonas turísticas. En cualquier caso cuando los equipamientos no se vinculen directamente a un establecimiento turístico alojativo solamente podrá ser admitido cuando se justifique y garantice la viabilidad económica de tales actuaciones. Los usos terciarios no podrán computarse para alcanzar las superficies mínimas de equipamientos privados establecidas en las fichas correspondientes al sector o en estas Normas Urbanísticas.

Art. 1.3.3. Condiciones particulares de los establecimientos turísticos en sectores no ordenados

1. En los sectores turísticos no ordenados se aplicarán las condiciones establecidas en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y las determinaciones contenidas en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario; y planeamiento territorial, sobre las condiciones y parámetros mínimos de los establecimientos turísticos.

2. La disposición y tratamiento arquitectónico de cada establecimiento turístico conformará una imagen unitaria del producto que refleje su destino vacacional de calidad. Para ello, el conjunto de la parcela tendrá un tratamiento unitario, señalándose claramente sus límites y el lugar de acceso al establecimiento. Mediante la adecuada disposición y articulación de los volúmenes del resto de elementos del inmueble se conformarán distintos espacios secuenciales en la parcela, enriqueciendo especialmente las relaciones preceptúales entre las áreas de alojamiento y las de ocio, y facilitando tanto la percepción unitaria del conjunto como la identificación diferenciada de los distintos elementos que lo constituyan.

023

TÍTULO SEGUNDO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO 1. GESTIÓN URBANÍSTICA

Art. 2.1.1. Ámbitos de gestión.

1. Son ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable, que se delimitan en los Planos de Ordenación Pormenorizada correspondientes.

2. Podrán delimitarse nuevas unidades de actuación en los términos establecidos en la legislación urbanística, cuando se justifique tal necesidad y así lo acuerde el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte.

Art. 2.1.2. Unidades de Actuación.

1. Las Unidades de Actuación se delimitan conforme a los requisitos y para cualquiera de las finalidades reconocidas legalmente, y de forma que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

2. Las Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado, asentamientos rurales y en sectores de suelo urbanizable podrán ser discontinuas siempre que se garantice la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento y se refieran a un conjunto de parcelas que reúnan características homogéneas en cuanto a su tipología y grado de ocupación, o bien pertenezcan a la misma titularidad.

3. Los instrumentos de gestión urbanística podrán realizar reajustes del ámbito delimitado por el planeamiento, siempre que se justifique suficientemente su necesidad y se facilite con ello el desarrollo de la unidad. Tales reajustes del ámbito no podrán desvirtuar el sentido de la ordenación, ni alterar la clasificación del suelo, ni afectar de forma negativa a cualquiera de los propietarios incluidos en la unidad, salvo que se obtenga la conformidad de los mismos. En todo caso se admitirán dichos reajustes cuando supongan como máximo una variación del 5% -en más o en menos- de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento.

4. Cuando las unidades de actuación delimitadas provienen del planeamiento general que se revisa y su desarrollo se encuentra en proceso de ejecución, se determina el régimen transitorio para su gestión urbanística, salvo que en la ficha correspondiente se establezcan expresamente otras determinaciones.

5. La delimitación de las unidades de actuación coloca a los terrenos en situación de reparcelación, salvo que se establezca el sistema de ejecución pública por expropiación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y de edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

6. Será a cargo de las unidades de actuación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo, tanto locales como generales, y las exteriores para conectarse a los sistemas generales de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, depuración...), salvo determinación expresa en la ficha de la unidad de actuación.

7. Los proyectos de urbanización de las unidades de actuación habrán de contener y justificar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4 y 1.2.5 de estas normas urbanísticas, en todas aquellas determinaciones que atañen estrictamente a la ejecución de la red viaria, espacios libres, aparcamientos e infraestructuras.

Art. 2.1.3. Ámbitos de gestión del suelo urbanizable.

1. Los Sectores de suelo urbanizable, salvo determinación expresa contraria, se consideran a todos los efectos como ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento, definiéndose en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos las determinaciones de gestión aplicables a cada uno de ellos.

2. El planeamiento de desarrollo parcial podrá delimitar unidades de actuación dentro del ámbito que ordenen, con las mismas finalidades y condiciones expresadas en el artículo anterior, atendiendo a las instrucciones -en su caso- que realice el Plan General.

3. Será a cargo del sector la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo, tanto locales como generales, y las exteriores para conectarse a los sistemas generales de infraestructuras (abastecimiento de aguas, saneamiento, depuración...), salvo determinación expresa en la ficha del sector.

4. Los proyectos de urbanización de los sectores ordenados directamente por el Plan General habrán de contener y justificar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4 y

025

1.2.5 de estas normas urbanísticas, en todas aquellas determinaciones que atañen estrictamente a la ejecución de la red viaria, espacios libres, aparcamientos e infraestructuras.

Art. 2.1.4. Sistemas de Ejecución.

1. Las Unidades de Actuación y los Sectores de suelo urbanizable se gestionarán por el sistema de ejecución público que se determine expresamente o privado conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable, según las especificaciones, condiciones y determinaciones que se expresen en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

2. Cuando se delimite una unidad de actuación con posterioridad al Plan General, deberá optarse entre los sistemas de ejecución privada o pública, especificando en este caso el concreto sistema de ejecución elegido.

3. Los terrenos incluidos en una unidad de actuación o en un sector urbanizable quedarán afectados al cumplimiento de los deberes y las obligaciones inherentes al sistema de ejecución que se haya establecido para su gestión, debiendo inscribirse tal afección en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal de forma previa al inicio de cualquier proceso para su desarrollo, de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística en relación al concreto sistema de actuación elegido.

Art. 2.1.5. Cambio y sustitución del Sistema de Ejecución.

1. El sistema de ejecución previsto por el planeamiento podrá ser cambiado por otro, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose, en todo caso, a la forma y condiciones establecidas para ello por la legislación urbanística aplicable.

2. El Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema de ejecución privado por uno de ejecución pública por desistimiento de los titulares de la iniciativa, o en su caso, adjudicatario o adjudicatarios de la actividad de la gestión y ejecución, o por incumplimiento de cualquiera, incluso los referidos a plazos, de los deberes y obligaciones urbanísticas legales o voluntariamente asumidas, comprometiendo los objetivos del planeamiento y la organización temporal de la actividad de gestión y ejecución, con perjuicio para el interés general o para los intereses legítimos de terceros.

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

1. Los Sistemas de Ejecución Privada tienen por objeto la gestión y ejecución de las determinaciones del planeamiento en un sector de suelo urbanizable o de una unidad de actuación por los propietarios de los terrenos comprendidos en su ámbito, con arreglo a las disposiciones contenidas en la legislación urbanística.
2. En la ficha correspondiente a las unidades de actuación o sectores cuya gestión se determina por un Sistema de Ejecución Privada, se contienen -en su caso- las instrucciones y los plazos para el desarrollo del planeamiento en el ámbito correspondiente. En cualquier caso, y sin perjuicio de lo que establezcan las disposiciones legales y reglamentarias, serán de aplicación las reglas estipuladas en los artículos y capítulo siguientes.

3. En los sectores de suelo urbanizable ordenado y no ordenado y en las unidades de actuación la iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada se deberá presentar con los documentos y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos legal y reglamentariamente. Cuando se trate de sectores de suelo urbanizable no ordenado, se podrá admitir la presentación junto con el instrumento de planeamiento, de anteproyectos o proyectos básicos que contengan al menos la descripción de las obras a ejecutar, expresando los aspectos más relevantes de las mismas, los materiales a emplear y la calidad de los mismos, las etapas o fases de ejecución previstas, y el presupuesto de las obras, incluyendo tal contenido en la correspondiente memoria y planos.

Art. 2.1.7. Aplicación del Sistema de Cooperación.

1. En el Sistema de Cooperación los propietarios del suelo comprendido en un sector o en una unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y sufragan los gastos de urbanización, siendo el Ayuntamiento el que ejecuta las obras de urbanización, procediéndose a la reparcelación.

2. La totalidad de los gastos de gestión y ejecución serán a cargo de los propietarios afectados siguiéndose para su recaudación los procedimientos establecidos legalmente.

3. En la ficha correspondiente a las unidades de actuación o sectores cuya gestión se determine por el Sistema de Cooperación, se contienen - en su caso - las especificaciones concretas para el desarrollo de tal sistema en el ámbito correspondiente.

4. En los casos en que resulte posible, el Proyecto de Reparcelación se tramitará conjuntamente con el Proyecto de Urbanización, con el fin de agilizar los plazos de ejecución del planeamiento.

027

5. Una vez que transcurran los plazos establecidos en la legislación urbanística para que los propietarios que representen al menos el 50% de la superficie total de la unidad puedan presentar propuestas de reparcelación, sin que hubieran ejercido tal derecho, o desde que todos ellos comuniquen su intención de no hacerlo, el Ayuntamiento redactará de oficio el Proyecto de Reparcelación correspondiente y, en su caso, el de Urbanización.

6. El Ayuntamiento también podrá anticipar la ejecución de las dotaciones previstas, aún cuando no se ejecute simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso rodado y se justifique su integración al desarrollo futuro que se proyecte, y se actúe de conformidad con los procedimientos legalmente previstos y previa audiencia de los propietarios afectados por plazo de diez días.

7. Cuando todos los terrenos pertenezcan a un solo titular o todos los propietarios se constituyan en entidad urbanística de cooperación, las bases de actuación del sistema podrán establecerse mediante convenio urbanístico, aprobado previa información pública de veinte días de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

Art. 2.1.8. Convenios Urbanísticos incorporados al Planeamiento.

1. De acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística, podrán formalizarse Convenios Urbanísticos –previos los trámites administrativos oportunos y procedimientos establecidos legalmente- con la finalidad de concretar los términos y las condiciones de gestión urbanística de la unidad o sector.

2. El Plan General incorpora en su documentación un Anexo de Convenios Urbanísticos, donde se incluyen los convenios suscritos con anterioridad o durante el período de elaboración y tramitación del mismo.

3. Tales Convenios Urbanísticos se formulan con el fin de facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del planeamiento previsto, y concretar la participación de la iniciativa privada en la actuación urbanística. Estos convenios urbanísticos, en ningún caso, podrán sustituir a los documentos de gestión urbanística requeridos para cada concreto sistema de ejecución por la legislación urbanística.

4. Cuando así se determine reglamentariamente los convenios urbanísticos podrán tener el contenido y alcance exigible a un instrumento de gestión

5. La incorporación de tales Convenios Urbanísticos a la documentación del Plan General, de forma previa a un trámite de

información pública, supone el cumplimiento del principio de publicidad.

6. Los convenios urbanísticos en los que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento mediante el pago de la cantidad resultante de su valor económico, deberán incluir además la valoración pertinente de dicho aprovechamiento urbanístico practicada por los servicios municipales.

Art. 2.1.9. Plazos para la gestión y ejecución del planeamiento.

1. Los plazos máximos para la gestión y ejecución del planeamiento son los que se determinan a continuación salvo que las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, los convenios urbanísticos o el planeamiento de desarrollo establezcan uno distinto.

2. Sistema de Cooperación:

   a) El plazo para la iniciación del expediente será de tres meses desde la entrada en vigor de este Plan General.

   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 inicia el expediente reparcelatorio. 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) En el año siguiente a la presentación del Proyecto de Reparcelación, el mismo, debidamente aprobado, se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

   d) Para la realización material y completa de la urbanización: dos años desde el inicio de las obras, que comenzaran en el plazo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

   e) Para solicitar licencia de edificación: cuatro años desde la realización material y completa de la urbanización y siete años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

   f) Para iniciar y terminar las obras de edificación: dos años y cuatro años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

3. Sistemas de Ejecución Privados:

   a) En los sectores de suelo urbanizable no ordenado, el plazo para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada será el fijado para tramitar el correspondiente plan parcial que se ha establecido en la ficha de cada sector del Fichero de Ámbitos Urbanísticos. Conjuntamente se deberán presentar los documentos y propuestas de gestión y el anteproyecto de Urbanización.

   b) En los sectores de suelo urbanizable ordenado y en las unidades de actuación el plazo para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos legal y reglamentariamente será de un año, contados desde la entrada en vigor de este Plan General.

   c) En el año siguiente a la presentación del documento de gestión, el mismo se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

   d) Para la realización material y completa de la urbanización: dos años desde el inicio de las obras, que comenzaran en el plazo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

   e) Para solicitar licencia de edificación: cuatro años desde la realización material y completa de la urbanización y siete años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

   f) Para iniciar y terminar las obras de edificación: dos años y cuatro años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia

4. Para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado: cuatro años, desde la entrada en vigor de este Plan General.

Art. 2.1.10. Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, salvo que esté incluido o adscrito, en su caso, en ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización, en sectores de suelo urbanizable o en unidades de actuación delimitadas en suelo rústico de asentamientos rurales, en cuyo caso se aplicará para la obtención del suelo el sistema que se haya establecido en cada caso.

2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en los capítulos correspondientes del Título Quinto de estas Normas, dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones y las establecidas -en su caso- en las fichas correspondientes, deberán respetarse por los Planes Parciales que incluyan tales elementos o por los Planes Especiales que se formulen para su ejecución.

3. Salvo aquellos que ordena directamente el Plan General, los elementos de sistemas generales interiores a las áreas del suelo urbano y sectores de suelo urbanizable que el Plan General determina como sujetas a planeamiento de desarrollo requieren, previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Especial o Parcial.

Art. 2.1.11. Obras públicas ordinarias de urbanización.

1. Las obras públicas ordinarias de urbanización son las necesarias para ejecutar la ordenación pormenorizada establecida en este Plan General, en terrenos no incluidos en una Unidad de Actuación o Sector.

2. La obtención del suelo afectado por una obra pública ordinaria de urbanización (viarios y espacios libres), que conforman las alineaciones exteriores de la parcela, si no fuera de titularidad pública, se obtendrá por cesión gratuita o bien por expropiación u ocupación directa.

3. Los costos de las obras públicas de urbanización podrán repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por las mismas, mediante la imposición de contribuciones especiales, y previo el expediente administrativo correspondiente.

Art. 2.1.12. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en suelo urbano consolidado

En el suelo urbano consolidado no urbanizado en su totalidad, además de los requisitos contenidos en la legislación urbanística, junto con la solicitud de la licencia de edificación se deberá presentar Proyecto de Urbanización.

031

Art. 2.1.13. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado ordenado

En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado ordenado, además de los requisitos contenidos en la legislación urbanística, para poder simultanear las obras de edificación y urbanización, las mínimas de estas últimas a desarrollar serán todas las correspondientes a una etapa o fase concreta, además de las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos precisos, hasta el punto de enlace con las redes generales que estén en funcionamiento.

Art.2.1.14. Actuaciones aisladas privadas en asentamientos rurales

1. Para conceder licencia de edificación deberá estar garantizada la conexión a las redes generales de los servicios urbanísticos mínimos exigidos en la legislación urbanística. Si estas conexiones no existieran, la licencia de edificación podrá ser simultánea a la de urbanización de la conexión a estas redes generales.

2. Las licencias de ocupación no se podrán conceder hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización.

Art. 2.1.15. Proyectos de ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases genéricas:

   a) De urbanización.
   b) De edificación.
   c) De otras actuaciones urbanísticas.
   d) De actividades e instalaciones.

2. Las Ordenanzas Municipales podrán determinar, diferenciar y regular los tipos de proyectos de ejecución que resulten según su objeto, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en estas Normas.

TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 3.1.1. Patrimonio objeto de protección.

A los efectos de las determinaciones contenidas en este Plan General, se entiende por Patrimonio el conjunto de los elementos y espacios de valor natural protegidos legalmente, y de los bienes y lugares que constituyen la identidad histórica, arquitectónica, ambiental y cultural, del municipio que comprenden los espacios, sitios históricos, ambientes, conjuntos arquitectónicos, edificios y elementos característicos del proceso de formación urbana, de su memoria colectiva y de sus valores culturales, arqueológicos y etnográficos.

Art. 3.1.2. Normativa e instrumentos de protección y ordenación.

1. La protección, conservación y mejora del Patrimonio se formula mediante las condiciones y determinaciones contenidas en este Plan General y en la legislación aplicable, que serán desarrolladas por el Catálogo de Protección y los Planes Especiales de Protección, en su caso, en cuanto a los bienes de carácter arquitectónico y urbano, y a los ámbitos determinados en estas Normas.

2. La protección, conservación y mejora del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico será desarrollada por el Catálogo de Protección respectivo y los Planes Especiales de Protección, en su caso, en cuanto a los bienes de tal carácter.

3. Los bienes declarados de interés arqueológico, etnográfico o cultural se regirán por su legislación específica y por los instrumentos que desarrollen su ordenación, siendo de aplicación supletoria las presentes Normas y las Normas Generales.

Art. 3.1.3. Planes Especiales de Protección.

1. En desarrollo del presente Plan General se formularán los Planes Especiales de Protección que se determinan en las Disposiciones Adicionales de las Normas Generales.

033

2. Tales Planes Especiales deberán coordinar sus determinaciones con el contenido del Catálogo de Protección que se formule.

Art. 3.1.4. Catálogo de Protección.

1. En desarrollo del presente Plan General se redactará y tramitará un Catálogo de Protección, que deberá atender para su formulación a las determinaciones de este Plan General. En los ámbitos remitidos a Plan Especial de Protección, se deberá elaborar un Catálogo específico de los elementos a proteger que contenga.

2. El Catálogo de Protección tiene por objeto la descripción de las características, circunstancias y, en su caso, actuaciones a realizar sobre edificios, conjuntos, lugares, elementos y ámbitos con específicos valores arquitectónicos, históricos, artísticos, etnográficos, arqueológicos, naturales, paisajísticos o de otra índole que se pretenda conservar o mejorar, debiendo distinguir entre los bienes y espacios culturales, arquitectónicos, urbanos y naturales.

3. En los planos de ordenación pormenorizada se señalan los elementos etnográficos contenidos en el Inventario Municipal..

Art. 3.1.5. Régimen de los Bienes de Interés Cultural

1. Los elementos patrimoniales declarados Bienes de Interés Cultural, quedan sometidos al régimen de protección que se establece al efecto en la legislación aplicable en materia de patrimonio histórico de Canarias.

2. Los Bienes de Interés Cultural no podrán ser sometidos a ninguna intervención, interior o exterior, sin autorización del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico.

CAPÍTULO 2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Art. 3.2.1. Patrimonio arquitectónico protegido.

El Patrimonio arquitectónico protegido lo constituyen los edificios y construcciones que se incluyan en los Catálogos de Protección, que deberán precisar el nivel de protección de los mismos según lo dispuesto en el artículo siguiente.

Art. 3.2.2. Niveles de protección del patrimonio arquitectónico.

El Catálogo de Protección podrá determinar los siguientes niveles de protección, atendiendo al valor y carácter del objeto protegido:

a). Integral: Protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.

- Nivel 1 (Protección integral 1).
Comprende todos aquellos edificios que, por sus valores arquitectónicos y/o históricos, quedan sujetos al nivel máximo de protección, ya que representan hitos fundamentales para la identificación e imagen del casco. Su pérdida o alteración produciría un daño irreparable sobre los valores que representan.

- Nivel 2 (Protección integral 2).
Incluye las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico que por su calidad, antigüedad o representatividad de un periodo significativo, deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como de distribución interior, ya que lo tipológico y constructivo tiene en ellas un valor principal, conteniendo –en su caso- componentes de especial protección. Estos componentes pueden ser fachadas y patios interiores, escaleras, artesonados, solados, elementos de carpintería y otros acabados.

b). Ambiental: Protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.

- Nivel 3 (Protección ambiental 1).
Comprende los edificios de valor arquitectónico que, por su carácter o situación en relación con un entorno determinado, deben ser objeto de protección para preservar su repercusión favorable en el paisaje o en el ambiente urbano característico. Dicho valor incluye la volumetría y características estéticas del exterior así como la tipología en planta y su distribución interior principal.

- Nivel 4 (Protección ambiental 2).
Comprende las edificaciones cuyas fachadas o características volumétricas poseen valor arquitectónico que debe conservarse por su aportación al ambiente urbano o al paisaje rural, pero en las que su interior carece de valor reseñable o éste presenta un muy deficiente estado de conservación por lo que puede ser reformado íntegramente, siempre que esta reforma no modifique o desvirtúe el aspecto exterior.

c). Parcial:

- Nivel 5 (Protección parcial).
Protege aquellas partes o elementos específicos de los edificios que presentan valores históricos, artísticos o constructivos lo suficientemente relevantes como para ser objeto de protección.

035
AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA ILUSTRE TENERIFE
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Gobierno de Canarias

Dichas partes o elementos se protegen a todos los efectos con un nivel de protección equivalente al que corresponde al Nivel 2 (Protección Integral 2).

Art. 3.2.3. Protección de parcela.

El nivel de protección del edificio afecta, asimismo, a determinados espacios no edificados de la parcela en la que se localiza. Esta protección puede afectar:

- A los espacios directamente vinculados al edificio protegido, los cuales, de manera general, vienen delimitados por el perímetro construido.

- A otros espacios libres de la parcela.

Art. 3.2.4. Régimen de usos.

Con la finalidad de fomentar la conservación edificatoria se liberalizan las condiciones de uso de los edificios protegidos en cualquiera de los niveles previstos, con las limitaciones establecidas en el artículo que regula la sustitución de equipamientos existentes, y salvo aquellos usos prohibidos por estas Normas.

Art. 3.2.5. Condiciones generales de las obras en edificios protegidos.

1. En cualquiera de los tipos de obra de que se trate se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos del edificio.

2. Se recuperarán, siempre que sea posible y en cualquier tipo de obra, los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que se protege, en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería. La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que se puedan conservar.

3. Las obras tenderán a la recuperación del carácter original de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico o histórico de la edificación de que se trate.

4. En todos los niveles de protección se considera que la fachada tiene un valor urbano fundamental, por lo que además de las cualidades específicas que define cada nivel, las fachadas se protegen íntegramente.

5. Asimismo, en todos los niveles de protección se considera que los balcones, escaleras exteriores, hornos, lagares, aljibes y chimeneas tradicionales son elementos característicos de los modos arquitectónicos que se pretende conservar y, por tanto, dichos elementos se protegen íntegramente.

Art. 3.2.6. Definición de los tipos de obra permitidos.

Sin perjuicio de que establezcan ulteriores especificaciones para cada uno de los grados de protección, los Catálogos determinarán las intervenciones de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación permitidas en las unidades catalogadas, según las definiciones que a continuación se indican:

a) Medidas de conservación:

Son medidas de conservación las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.

b) Intervenciones de restauración:

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

c) Intervenciones de consolidación:

Son intervenciones de consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso al que sea destinado.

d) Intervenciones de rehabilitación:

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

037

e) Intervenciones de remodelación:

Son obras de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio para optimizar su uso o para adaptar éste a un fin diferente. Esta adecuación o transformación puede incluir la demolición o sustitución total o parcial de elementos estructurales de algunas partes del interior de edificio, siempre y cuando ello no conlleve la alteración de la configuración morfológica general del mismo o la pérdida de los valores arquitectónicos por los que ha sido protegido.

Art. 3.2.7. Obras permitidas en los distintos niveles de protección.

Las obras permitidas para cada edificación se indicarán en las instrucciones de las fichas del Catálogo de Protección.

Art. 3.2.8. Casos de ruina o derribo.

En caso de ruina o derribo de edificios catalogados se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística y de patrimonio histórico, así como en el planeamiento insular.

Art. 3.2.9. Supresión de elementos añadidos.

En cualquiera de los niveles de protección, se podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición o corrección de elementos añadidos o no acordes con la edificación original.

Art. 3.2.10. Condiciones estéticas de las ampliaciones de las edificaciones.

Las obras de ampliación de los edificios que se incluyan en el Catálogo de Protección se ajustarán a las siguientes condiciones específicas:

a) Habrán de respetar la disposición de los huecos originales, por lo que se prohíbe el adosamiento en caso de existencia de los mismos, habiéndose de respetar un retranqueo mínimo de 3,00 metros, salvo justificación expresa en la que se demuestre la escasa incidencia de dicho adosamiento sobre la edificación original.

b) Composición de la fachada

- Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de los huecos de las fachadas.

- Los huecos al exterior deberán ser de forma cuadrangular.

- La anchura mínima de la puerta de acceso al portal del edificio será de 1,20, metros y la relación alto/ancho de la misma estará entre los valores 1,75 y 2.

- Si existen otras puertas en la planta baja, su anchura mínima se fija en 0,90 metros y la altura se fijará por la del portal.

- Las dimensiones mínimas de los huecos de planta de piso, o de ventanas en plantas bajas, se establecen en 0,90 metros para el ancho y una relación alto/ancho comprendido entre los valores 1,4 y 1,6 metros. Si se tratara de puertas, balcones y similares, esta relación no incluye la parte equivalente al antepecho.

- Los dinteles de los huecos en cada planta estarán a la misma altura. Sólo en el caso de la existencia de semisótano podría la altura del dintel del portal no coincidir con el de las ventanas de planta baja. Los huecos del semisótano tendrán el mismo ancho que las ventanas de planta baja.

c) Materiales y acabados en fachadas

- El material de revestimiento en las fachadas será siempre el característico de las fachadas del edificio protegido. En todo caso, sólo se permite el enfoscado liso o el aplacado en piedra natural.

- El color utilizado para la terminación de las fachadas deberá ser similar al característico o dominante en las del edificio protegido. En ningún caso se permitirá el pintado sobre la piedra natural.

- La carpintería exterior deberá presentar el mismo color que la que presenta el edificio protegido.

d) Composición de la planta

- El núcleo de comunicación vertical (caja de escaleras y ascensores) deberá situarse, como mínimo a una distancia de 3,00 metros de la línea de fachada.

- Los lavaderos y tendederos no podrán situarse en las fachadas que den a espacio público.

e) Altura de la edificación

- En ningún caso podrá ser superior a la altura máxima de la crujía de la fachada principal de la edificación protegida.

f) Cubiertas.

- Las cubiertas de los edificios añadidos podrán ser planas o inclinadas, en este último caso, estarán rematadas en teja árabe o curva o bien con teja francesa o plana, en su color natural u oscurecido y con una pendiente comprendida entre el 35 y el 70%.

- La altura de la cumbrera no podrá sobrepasar en más de 3,50 metros la cara superior del último forjado, o la línea de cornisa o alero.

- Las cubiertas inclinadas de tejas se rematarán:

  a) Mediante cornisas constituidas por dos o tres capas de tejas embutidas o por una cornisa pétrea o de hormigón, cuyo vuelo será igual al canto de dicho elemento de remate.

  b) Mediante un paramento vertical, en cuyo caso el final del faldón deberá acusarse en fachada mediante una cornisa pétrea o de hormigón.

- No se permiten construcciones auxiliares sobre la cubierta. Los elementos técnicos tales como chimeneas, antenas y placas solares habrán de estar integrados en el diseño de la cubierta.

g) Cuerpos volados

- No se permiten los cuerpos volados.

CAPÍTULO 3. ESPACIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS

Art. 3.3.1. Espacios, vías y elementos protegidos.

Son espacios y elementos protegidos aquellos lugares, ambientes y elementos que se incluyan en el Catálogo de Protección correspondiente. Las vías en las que pervive el ambiente característico de un núcleo, podrán ser también objeto de protección.

040

Art. 3.3.2 Condiciones de los espacios, vías y elementos protegidos.

1. Se permiten actuaciones de mantenimiento, restauración y pequeñas modificaciones que no alteren la esencia y características del bien protegido.
2. No podrá modificarse el emplazamiento de los elementos protegidos cuando sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio en el que se encuentran o con el propio elemento.

3. En el caso de los espacios y vías que se protegen, si se produjesen obras de ampliación, su trazado se adaptará al del espacio original y deberá respetar en lo posible la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.

4. La inclusión de un espacio en el apartado correspondiente a Espacios y Elementos del Catálogo de Protección, supone la conservación de su entorno inmediato y del ambiente que genera, y una especial obligación de cumplimiento de las condiciones generales de estética.

5. Los espacios y elementos deberán cumplir las condiciones de uso propias de aquél para el que han sido previstos, siempre y cuando sean compatibles con sus condiciones de protección. El mobiliario a instalar en los espacios y vías protegidas deberá estar incluido en programas, planes o proyectos que estudien su adecuación al entorno y al ambiente que se protege.

6. Los jardines interiores que se incluyan en el Catálogo de Protección deberán ser conservados y protegidos. Cualquier actuación que se pretenda realizar en los mismos requerirá la licencia municipal.

7. Las zonas donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no recuperados, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, que no figuren en el Catálogo se incorporarán a éste tan pronto se constate su existencia, en el nivel que se determine, mediante expediente instruido al efecto.

TÍTULO CUARTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 4.1.1. 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 a 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 General y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial y en el planeamiento insular o territorial.

Art. 4.1.2. 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 a la parcela.
   b) Edificabilidad y aprovechamiento.
   c) Condiciones particulares de las diferentes tipologías.

Art. 4.1.3. 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 indistintamente de fachadas hacia el interior de la parcela y/o hacia el espacio público exterior.

Las edificaciones alineadas a vial podrán adosarse unas a otras formando fachadas continuas.

b) Abierta en bloque (AB)
Es aquélla en que la edificación se conforma por bloques situados de forma abierta dentro de la parcela y presentando fachada en todos sus frentes.

c) Ciudad Jardín (CJ)
Es aquella tipología en que las edificaciones son bloques de pequeño tamaño aislados en el interior de la parcela con jardín privado perimetral y una altura en ningún caso superior a las 2 plantas y con una baja intensidad edificatoria donde los usos predominantes son el residencial unifamiliar o agrupado.

d) Transición (TR)
Es la tipología con que se define aquellas zonas en las que se desarrollan tanto edificaciones adosadas como aisladas y que cuentan a su vez con el carácter y las singularidades de la implantación de la edificación en el paisaje rural, vinculada principalmente a la residencia y que se sitúa en áreas de suelo urbano o en Asentamientos Rurales.

e) Camino Rural (CR)
Es la tipología que, siendo de características similares a la de Transición, se desarrolla exclusivamente mediante edificaciones aisladas en parcelas de mayor dimensión situadas en asentamientos rurales.

f) Industrial (ID)
Son las edificaciones de uso industrial o asimilable al mismo. Se disponen aisladas o adosadas a algunos de sus linderos, según los diferentes supuestos que determinan estas Normas.

g) Equipamientos e Infraestructuras públicas.
Las edificaciones de equipamientos públicos (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

043

las condiciones que deben aplicarse a dichas edificaciones singulares.

h) Edificaciones con parámetros y condiciones singulares.
En los Planos de Ordenación pormenorizada también se señalan las parcelas en las que la edificación tiene unos parámetros y condiciones específicas respecto a su tipología, que se concretan en la ficha correspondiente al área de que se trate, así mismo se reflejan los Estudios de Detalle que se consideran vigentes.

En el caso de equipamientos o infraestructuras de titularidad privada, si no se determinan parámetros concretos por la singularidad de la actividad a desarrollar, deberá formularse un Estudio de Detalle.

Art. 4.1.4. Aplicación de las condiciones de la edificación.

1. 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, salvo indicación contraria señalada expresamente en estas Normas o cuando la edificación se encuentre en uno de los supuestos mencionados en los números siguientes de este artículo. Todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

2. Las edificaciones deberán cumplir las determinaciones específicas contenidas en las correspondientes fichas del área de que se trate.

3. En los ámbitos en los que se mantiene en su totalidad o en parte la ordenación establecida por un Plan Parcial o Especial aprobado, las edificaciones deberán cumplir las instrucciones y determinaciones que contenga la ficha del área correspondiente, que prevalecerán sobre las determinaciones establecidas en el documento de planeamiento al que se remite la ordenación del ámbito.

   Cuando las normas u ordenanzas de dicho planeamiento de desarrollo contengan remisiones a documentos de planeamiento generales revisados por este documento, se considerarán sustituidos por las determinaciones de este Plan General. De existir inconcreción o contradicción, serán de aplicación las presentes Normas.

4. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo serán de aplicación los parámetros y condiciones que para la edificación se establezcan en la normativa del respectivo instrumento de ordenación pormenorizada, siendo de aplicación, en cualquier caso, lo establecido en el artículo 1.2.1.5.

5. Las edificaciones situadas en suelo rústico deberán cumplir las condiciones contenidas en estas Normas y en las Normas Urbanísticas Generales que regulan el régimen urbanístico en dicha clase de suelo, según la categoría y el uso de que se trate, así como las que resulten –en su caso- del Proyecto de Actuación o de la Calificación Territorial.

6. En los supuestos ya expresados en los números anteriores de este artículo y para lo no regulado en las respectivas normativas u ordenanzas, serán de aplicación subsidiaria lo contenido en estas Normas sobre los parámetros y las condiciones generales de las edificaciones y las particulares de las diferentes tipologías.

7. 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 complementaria la regulación que contengan las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización y la Ambiental y de Actividades Clasificadas, que no podrán contradecir las determinaciones de este Plan General.

8. Cuando se pretenda aumentar la superficie edificable de una vivienda o local, por no haberse agotado la edificabilidad permitida en toda la parcela, se requerirá la presentación de un proyecto global de la parcela y que sea asumido por la representación cualificada de la propiedad conforme a la legislación específica. .

Art. 4.1.5. Dotación de aparcamientos.

1. Será obligatorio el establecimiento de garajes para aparcamiento de vehículos en todas las parcelas con uso de vivienda unifamiliar y en todo edificio de nueva construcción que se sitúe en un solar de frente igual o superior a 13,00 metros y de más de 250 m² de superficie de parcela, siempre que dicho solar dé frente a una vía de tráfico rodado, aunque éste sea restringido.

2. La dotación de plazas de aparcamientos será, como mínimo, la siguiente:

   - 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda.
   - 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos de uso de oficinas, uso industrial, equipamiento privado o dotaciones.
   - 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de uso comercial en categoría de pequeño comercio y 3 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el resto de las categorías del uso comercial definidas en el Título siguiente.

- 1 plaza por cada 100 m² construidos del uso de hostelería en la categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes y 3 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el resto de las categorías del uso de hostelería definidas en el Título siguiente.
- 1 plaza de aparcamiento por cada 3 plazas alojativas turísticas.

3. En las tipologías de edificación abierta y de ciudad jardín agrupada, al menos el 80% de la dotación de aparcamientos que resulte de aplicar los estándares mínimos establecidos en el número anterior, deberán ubicarse en planta baja o de sótano. Los que se sitúen en los espacios libres privados de parcela, estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen su impacto ambiental.

4. Quedan exceptuados de la aplicación de los números anteriores los edificios que se incluyan en el Catálogo de Protección, cuando el nivel de protección de los mismos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello, y en los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales.

5. 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.

6. En los usos en los 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 del mismo, aunque sin computar los espacios destinados a cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.

7. Para la implantación de equipamientos recreativos en espacios adaptados, edificados y complejos recreativos, así como para usos especiales y equipamientos relevantes será exigible un estudio complementario de tráfico y de la necesaria dotación de aparcamiento en función del número de asistentes o espectadores previsibles. Con carácter de recomendación se establece una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada cuatro asistentes o espectadores.

8. También será exigible la dotación de aparcamientos prevista en este artículo cuando se trata de autorizar un cambio o ampliación de uso así como el aumento del número de viviendas o plazas alojativas en un edificio existente, debiendo cumplir con los requeridos para el nuevo supuesto en caso de que sean mayores y manteniendo los anteriores en caso de que resulten unas menores exigencias por el cambio solicitado.

9. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá reducir la dotación de las plazas de aparcamiento en los casos en que se justifique la inviabilidad técnica por las condiciones singulares de la parcela o edificación existente.

CAPÍTULO 2. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA

Art. 4.2.1. Parcela, Solar y Unidad apta para la edificación.

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 ordenación pormenorizada y la regulación de estas Normas que sea de aplicación.

2. Las parcelas urbanas son las que se encuentran dentro de las áreas de suelo urbano o urbanizable, y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos a los que se remite la ordenación o a los que la desarrollen.

3. Se considera solar en suelo urbano consolidado, la parcela ya dotada con los servicios que determine la legislación y ordenación urbanística y como mínimo de los siguientes:

   - Debe tener acceso por vía pavimentada y todos los espacios que conforman las alineaciones exteriores o públicas deberán estar abiertas al uso público o, en su caso, inscripción de la existencia de servidumbre en el Registro de la Propiedad sobre aquellas parcelas que aún mantengan el dominio privado, estando previsto en el planeamiento su categorización como espacio público.

   - Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

   - Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, cuando no exista red de alcantarillado se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

Para los de mayor entidad se habrán de disponer estaciones depuradoras, que habrán de contar con autorización del Consejo Insular de Aguas

- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden y, en todo caso, por la que se produzca el acceso a la edificación.

4. Para poder considerar una parcela situada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable como solar, se habrán de haber cumplido con todas las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial, así como la de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución que resultaren de aplicación.

5. Las parcelas rústicas son aquellas que se encuentran en suelo rústico y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos de desarrollo de la ordenación o en los Proyectos de Actuación Territorial o Calificaciones Territoriales que se aprueben o autoricen en dicha clase de suelo.

   Se considera unidad apta para la edificación, el suelo rústico de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, afecta a la edificación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.

   Los servicios urbanísticos mínimos que debe tener la unidad apta para la edificación en los asentamientos rurales son:

   a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circundan.

   b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

   c) Evacuación de aguas residuales mediante la conexión con las correspondientes redes generales. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.

6. Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como tal.

7. En todas aquellas parcelas afectadas o colindantes a cauce de barranco, según se refleja en los planos de ordenación pormenorizada, con carácter previo a cualquier actuación se requerirá autorización expresa del Consejo Insular de Aguas.

Art. 4.2.2. Manzana.

Es la porción de suelo urbano, urbanizable o rústico de Asentamiento Rural 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 General o de los instrumentos a los que se remite o que las desarrollan. Cada manzana puede estar conformada por una o varias parcelas.

Art. 4.2.3. Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará necesariamente vinculada a una parcela, circunstancia que queda debidamente establecida con el señalamiento de los parámetros y condiciones urbanísticas aplicables en cada caso.

Art. 4.2.4. Parcelación. Segregación y agrupación de parcelas.

1. Se considerará parcelación toda agrupación y/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 urbanística y sectorial aplicable, y no cuenten con la pertinente autorización y/o licencia.

3. No se permitirán segregaciones que den como resultado parcelas que no cumplan con las dimensiones definidas como mínimas en estas Normas y en las Normas Urbanísticas Generales.

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.

5. Tampoco se permitirá la segregación de parcelas cuando los terrenos se encuentren incluidos en unidades de actuación, o en sectores de suelo urbanizable, salvo el supuesto de segregar la parte no incluida en sus ámbitos.

Art. 4.2.5. 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 de Ámbitos Urbanísticos, o en los documentos que regulan los Ámbitos de Ordenación Remitida o en los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan General.

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 Pormenorizada de los núcleos o áreas.

Art. 4.2.6. Referencias planimétricas de las parcelas.

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

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.

Un espacio libre público se podrá considerar como única alineación exterior de una parcela, cuando cuente con una franja de anchura libre mínima de 3,00 metros que permita el acceso de los vehículos de protección civil.

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 la posición obligatoria del frente del edificio. Coincidirá con la alineación exterior o pública cuando no se establezcan retranqueos en la ordenación pormenorizada.

e) Alineación virtual en la planta baja (soportales), es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en la planta baja del mismo.

f) Alineación virtual en planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en las plantas superiores a la baja.

Art. 4.2.7. 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. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil de la acera existente.

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. 4.2.8. 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. Las características de los mismos se establecerán en las Ordenanzas de Edificación, siendo de aplicación transitoria las determinaciones establecidas en las Disposiciones Transitorias de estas Normas.

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 ciega del edificio que se sitúa en el límite de la parcela, elevándose 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. 4.2.9. Separación a linderos o retranqueos.

1. La separación a los linderos o retranqueos es la distancia de cada punto del plano de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, 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, 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.

   b) Jardín delantero. Será un espacio ajardinado al menos en un 30% de su superficie, dotado de cerramiento en la alineación exterior.

   A falta de concreción en las condiciones particulares será de aplicación obligatoria esta última solución.

3. En aquellas parcelas que den frente a carreteras insulares se habrá de cumplir con lo establecido en el artículo 61 a 74 y 55.2 del Reglamento de Carreteras.

Art. 4.2.10. Separación entre edificios.

La separación entre edificios es la distancia que separa sus fachadas.

052

Art. 4.2.11. Fondo edificable.

Es el parámetro que determina la profundidad máxima en la que debe situarse la fachada o medianera posterior del edificio. Puede expresarse mediante la definición numérica concreta de la distancia de dicha profundidad máxima medida desde la alineación exterior o bien mediante su plasmación gráfica como alineación interior en los planos de ordenación pormenorizada.

Art. 4.2.12. Ocupación o superficie ocupada.

La ocupación es la superficie de parcela comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, incluyendo los cuerpos salientes en la edificación abierta y de ciudad jardín, sobre un plano horizontal.

Art. 4.2.13. 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. 4.2.14. Ocupación del subsuelo.

1. Para que los sótanos puedan ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, o superar el coeficiente de ocupación establecido, es necesario que así se disponga expresamente en la normativa particular de aplicación, salvo lo dispuesto en el número siguiente.

2. Los jardines privados intermedios que se sitúan entre edificaciones podrán ser ocupados en su subsuelo para la comunicación interior de garajes en actuaciones conjuntas.

Art. 4.2.15. Ocupación por construcciones auxiliares.

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

Art. 4.2.16. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Se fija por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será de aplicación este valor.

Art. 4.2.17. 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 la misma en la parcela.

Art. 4.2.18. Superficie libre de parcela. Jardines o patios privados.

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

Art. 4.2.19. 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) El nivel de la cota de suelo en las alineaciones exteriores con respecto a la rasante del viario o espacio libre público no podrá ser superior a 1,00 metros.

b) Los muros de contención visibles no podrán tener una altura superior a 4,00 metros.

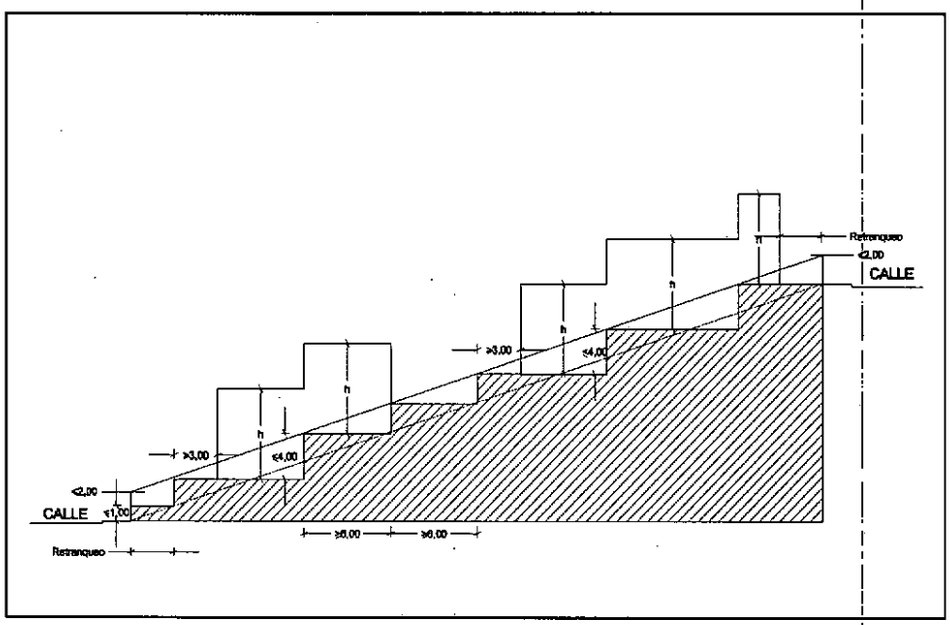
054
ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA * TENERIFE *
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial de Canarias

c) La altura máxima de coronación de los muros de contención 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. Cuando la parcela esté delimitada en su lindero inferior o superior por otra parcela o por suelo rústico, la recta de referencia sobre la que trazar la paralela a 2,00 metros, será la comprendida entre la rasante de la vía a que da frente la parcela y la cota natural del terreno en el lindero.

d) La anchura mínima de los bancales será de 6,00 metros, salvo en los espacios de retranqueo cuando éstos tengan una dimensión inferior.

e) La distancia mínima entre las fachadas del edificio y el muro de abancalamiento será igual o superior a 3,00 metros.

f) Serán de aplicación las determinaciones complementarias establecidas para cada tipología.



2. En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural.

3. En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudios de Detalle 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 topográfica coherente con los criterios de estas Normas, sin que ello produzca en ningún caso un aumento de la superficie edificable establecida.

Art. 4.2.20. Protección de cauces.

1. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de los cauces de los barrancos o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización-concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas.

2. Asimismo, las obras en los márgenes requerirán la previa autorización-concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

CAPÍTULO 3. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Art. 4.3.1. 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, salvo las excepciones contempladas en estas Normas; los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos; los elementos ornamentales en cubierta; la superficie bajo cubierta inclinada si tiene una altura inferior a 1,90 metros y la destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

4. Los pasillos, escaleras y demás elementos de circulación, computarán en su totalidad como superficie edificada, con independencia del cerramiento del que dispongan, salvo los pasillos descubiertos en planta baja.

5. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad.

6. Los porches, terrazas y balcones abiertos y cubiertos computarán como superficie edificable al 50 % de su superficie.

7. Respecto a aquellas plantas semienterradas en las que no se pueda abrir huecos de altura superior a 0,80 metros en alguno de sus lados, se excluye del cómputo de superficie edificable aquellas dependencias que no tengan un carácter habitable, entendiendo como no habitables, los garajes, almacenes o trasteros, instalaciones y servicios y zonas de servicio de las instalaciones

turísticas. Queda prohibido cualquier cambio de uso que prevea su cambio a espacio habitable, si la edificabilidad de la parcela está agotada o implica una reducción de las dotaciones de servicios o complementarias mínimas exigidas.

En cualquier caso computarán como superficie edificable los espacios situados a una distancia inferior a 6,00 metros de cualquier fachada en la que se pueda disponer un hueco superior a 0,80 metros de altura, con independencia del uso a que se destinen a excepción de los garajes.

Art. 4.3.2. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un sector, en su caso.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

   a) La conjunción de las determinaciones de posición, ocupación, volumen y forma, con relación a la parcela.

   b) El coeficiente de edificabilidad.

   c) El valor absoluto.

Art. 4.3.3. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia medido en proyección horizontal. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

   a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un sector o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria, y excluyendo los terrenos de dominio público existentes.

   b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable.

057

2. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; pero si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se derivase una superficie total edificable menor, éste será el valor de aplicación.

Art. 4.3.4. Superficie útil

1. Se entiende por superficie útil de una vivienda o pieza, la superficie de su espacio que tiene una altura no inferior a 1,90 metros. La superficie útil no incluye la ocupada por paramentos internos o perimetrales, fijos o móviles; por los elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos de sección superiores a 100 cm².

2. Cuando se establezca una superficie mínima útil para una vivienda o pieza, se aplicarán los criterios de cómputo de los diferentes espacios reflejados en el artículo 4.3.1.

Art. 4.3.5. Coeficiente de ponderación.

Con el fin de establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios para las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable no ordenado serán de aplicación los coeficientes de ponderación por tipologías y usos que a continuación se establecen:

Uso	Cu
Residencial	1,00
Residencial (VP)	0,85
Turístico	1,00
Industrial	0,75
Comercial	1,20
Oficinas	1,00
Hostelería	1,20
Equipamiento privado	0,50

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

Tipología	Ct
Alineada a vial 1, 2 plantas (AV1p y AV2p)	1,10
Alineada a vial ≥3 plantas (AV ≥3p)	1,00
Alineada a vial con jardín delantero y trasero 2 plantas (AVJ 2p)	1,20

Alineada a vial con jardín delantero y trasero ≥3 plantas (AVJ ≥3p)	*
Ciudad Jardín	**
Abierta (AB) (>0,00 m²c/m²s)	4,80
Abierta (AB) (>0,15 m²c/m²s)	3,20
Abierta (AB) (>0,25 m²c/m²s)	2,40
Abierta (AB) (>0,375 m²c/m²s)	2,00
Abierta (AB) (>0,50 m²c/m²s)	1,60
Abierta (AB) (>0,75 m²c/m²s)	1,40
Abierta (AB) (>1,00 m²c/m²s)	1,20
Abierta (AB) (>1,50 m²c/m²s)	1,10
Abierta (AB) (>2,00 m²c/m²s)	1,00
Transición (TR)	***
Industrial (IN)	****

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

** El coeficiente de ponderación de los diferentes tipos de ciudad jardín, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

*** El coeficiente de ponderación de las tipologías de transición rural y camino rural, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

**** El coeficiente de ponderación de los diferentes tipos de edificación industrial, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

Art. 4.3.6. Altura de la edificación.

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

2. Salvo otras prescripciones contenidas en la normativa particular, la limitación de altura que se establezca deberá:

   a) Cumplirse en cualquier fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje u otros usos autorizados el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.

   b) Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante del viario o espacio libre público (o cota del suelo en los casos que así se establezca) y la cara inferior

059

del forjado de la última planta, o en su caso, en la proyección horizontal de ésta sobre dicha vertical.

3. 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.

4. 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.

5. Por encima de la altura máxima de edificación autorizada conforme a las definiciones anteriores, sólo podrán admitirse las construcciones técnicas o auxiliares, que en conjunto no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la cubierta.

Art. 4.3.7. Plantas de sótanos.

1. La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 0,80 metros por encima del nivel de la cota de suelo o rasante de la acera, en su caso.

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 e instalaciones vinculadas a 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. 4.3.8. 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.

660
ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA ★ TENERIFE ★

Consejería de Medio Ambiente y O... Territorial Canarias

2. La altura, ocupación y superficie edificable de los edificios de dotaciones públicas que se sitúen en zonas de edificación Abierta, Ciudad jardín y Transición será libre, cuando no lo impida la normativa particular aplicable. Se habrá de respetar un retranqueo mínimo a linderos de 3,00 metros.

3. En los edificios de dotaciones públicas que se sitúen en zonas de edificación alineada a vial y ocupen una manzana completa, o al menos dos lados contiguos de una misma manzana, la altura de la planta baja será libre y podrá remodelarse en su coronación una fracción del volumen equivalente al de la última planta autorizada, cuando así convenga a la mejor solución de los enrases de cornisa por las diferentes calles, a la dotación de elementos de remate adecuados, a la singularización de su carácter, o a la integración de las instalaciones técnicas necesarias para su funcionamiento en el diseño de la envolvente global del edificio.

4. Si la Dotación se ubicara en suelo rústico deberán cumplirse también las exigencias, condiciones y limitaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales y en la legislación urbanística y sectorial aplicable y el planeamiento insular, debiendo proyectarse de forma que produzcan el menor impacto visual y la menor afección al territorio.

Art. 4.3.9. Cuerpos salientes. Definición.

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

2. Los cuerpos salientes 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 salientes cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos, pudiendo estar integrados como una mera continuidad de las diferentes estancias o espacios interiores, o bien, ser independientes de los mismos.

   b) Son cuerpos salientes abiertos los pasillos, escaleras, balcones y terrazas, sin cerramientos fijos en al menos uno de sus lados.

3. Se entiende por plano límite lateral del vuelo el plano vertical perpendicular a la fachada que limita lateralmente la admisibilidad de los cuerpos salientes.

661

AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA
ILUSTRE
TENERIFE

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Gobierno de Canarias

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 saliente.

Art. 4.3.10. Elementos salientes. Definición.

Son elementos salientes los vuelos de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada, tales como aleros, pilares, zócalos gárgolas, marquesinas, cornisas, etc.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL.

Art. 4.4.1. Tipos de Edificación alineada a vial.

Se pueden distinguir los siguientes tipos de edificación alineada a vial:

a) Edificación alineada a vial.

b) Edificación alineada a vial con jardín delantero.

c) Edificación alineada a vial con jardín delantero y trasero.

Art. 4.4.2. Parcela mínima.

1. Las parcelas deberán tener una longitud de fachada no inferior a 5,00 metros, deberá poderse inscribir en ellas un círculo de igual diámetro, y su superficie deberá ser igual o superior a 90 metros cuadrados.

2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad.

3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante.

4. A efectos de segregación, parcelación o reparcelación, las parcelas deberán de tener una longitud de fachada no inferior a 13,00 metros, deberá poderse inscribir en ellas un círculo de igual diámetro y su superficie deberá ser igual o superior a 250 m² de suelo. Se exceptúan de esta regla las parcelas cuya ordenación pormenorizada establece una altura no superior a dos (2) plantas de altura y uso residencial unifamiliar. Igualmente y previa justificación se podrán excepcionar la parcelas resultantes de proyectos reparcelatorios que actúan sobre fincas aportadas que no dan lugar a los mínimos establecidos en este apartado.

Art. 4.4.3. Alineaciones.

1. Las alineaciones de las edificaciones son las que se establecen en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes o a través de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas; o bien, en su caso, las que se determinan en el planeamiento de ordenación remitida o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo. Las alineaciones con frente a viario o espacio libre tendrán la condición de alineación de fachada.

2. Cuando se pretenda la sustitución de la edificación existente o no esté establecido en el planeamiento vigente, las edificaciones en esquina con frente a vial que no tengan establecido jardín delantero o que den a aceras menores de tres metros, habrán de disponer una alineación en chaflán, salvo en los supuestos de edificios que se incluyan en el Catálogo de Protección. La longitud del chaflán tendrá una dimensión mínima de 3´00 metros.

3. Cuando se pretenda la sustitución total de una edificación existente en una calle cuya alineación no sea recta, presentando entrantes y salientes, el nuevo edificio deberá alinearse con las edificaciones colindantes.

4. En los supuestos en que la parcela sea colindante con el suelo rústico y no se haya establecido alineación interior, la pared lindante con el suelo rústico se tratará como fachada, con apertura de huecos. Si el terreno rústico colindante perteneciera a otra propiedad la edificación se retranqueará 3,00 metros e igualmente se tratará la pared como fachada.

Art. 4.4.4. Retranqueos de la edificación.

1. El retranqueo mínimo para abrir huecos en cualquier planta será de 3´00 metros con respecto a cualquier otra edificación o parcela, salvo que ya existieran los mismos, todo ello sin perjuicio de lo

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA TENERIFE
0063

Gobierno de Canarias Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

dispuesto en estas Normas, en otras que resulten de aplicación y en la legislación civil.

2. Los retranqueos de la edificación se señalan en los planos de ordenación pormenorizada.

3. Deberá respetarse un retranqueo de 3,00 metros respecto a paredes medianeras de edificios y elementos que se incluyan en el Catálogo de Protección, en los que existen huecos originales, aunque tal retranqueo no se desprenda de los planos de ordenación.

4. Si la diferencia de alturas entre edificaciones colindantes obedece a la normativa de aplicación, y no fuera menor de 3,00 metros, el testero que sobresalga se retranqueará del lindero 3,00 metros como mínimo y se tratará como fachada, con apertura de huecos.

Art. 4.4.5. Jardines delanteros.

En el caso de que la alineación de fachada no coincida con la alineación exterior, la superficie existente entre una y otra tendrá el carácter de jardín delantero. Mediante Estudio de Detalle cuyo ámbito sea todo un frente de manzana se podrá desarrollar el ensanchamiento de la acera de acuerdo a lo establecido en el artículo 4.2.9.2 a).

Art. 4.4.6. Jardines interiores.

En los jardines interiores no se permite más construcción que las pérgolas, templetes, piscinas y elementos singulares, siempre que sean diáfanos y su superficie no supere el 10% del jardín interior ni 30 metros cuadrados construidos como máximo. La altura máxima de las mismas se establece en 3,00 metros.

Se permitirá la instalación de canchas deportivas y áreas de juego. En cualquier caso, la superficie ajardinada no será inferior al 30% del área.

Art. 4.4.7. Planta baja.

El nivel de la planta baja podrá situarse hasta 0,60 metros por encima de la rasante de la alineación exterior, cuando el uso no sea residencial, y hasta 1,20 metros cuando el uso de la planta baja sea residencial. Se prohíben expresamente las entreplantas.

Art. 4.4.8. Planta sótano.

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos en fachada.

Los retranqueos a linderos solamente podrán ser ocupados en sótanos cuando se pretenda aumentar la dotación mínima de aparcamientos exigida y se garantice el ajardinamiento de su cubierta.

Art. 4.4.9. Altura máxima y mínima 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 rasante de la vía o espacio público a que da frente el solar en la alineación exterior y el borde inferior del último forjado, según las referencias siguientes, y salvo las excepciones señaladas expresamente en estas Normas.
   Una planta y/o 4,00 metros.

   Dos plantas y/o 7,30 metros.

   Tres plantas y/o 10,60 metros.

   Cuatro plantas y/o 13,90 metros.

   Cinco plantas y/o 17,20 metros.

2. El número máximo en plantas se refleja en los planos de ordenación pormenorizada; en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos, en los instrumentos de ordenación remitida o en los de planeamiento de desarrollo, según el ámbito y el supuesto de que se trate.

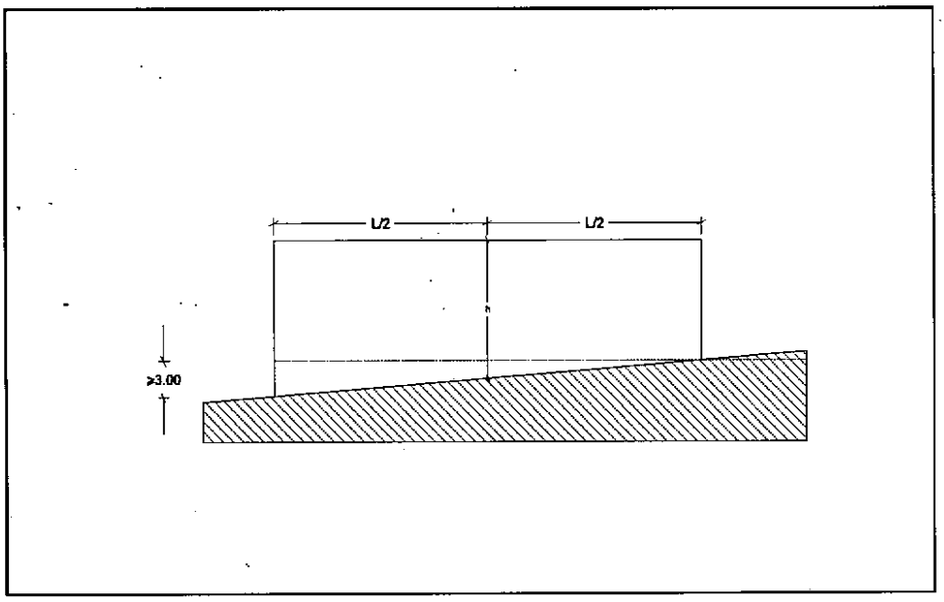
3. Cuando se pretenda desarrollar un edificio de aparcamientos será de aplicación exclusivamente la altura en metros.

4. La altura mínima permitida será de una menos de las máximas permitidas.

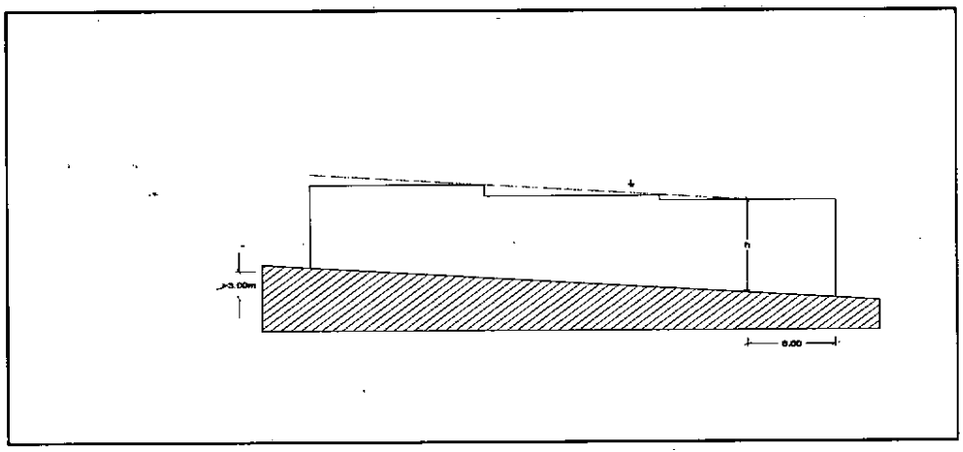
Art. 4.4.10. Medición de la altura.

La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los bordes de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 3,00 metros.

065



Si la diferencia de rasante fuera superior a 2,50 metros, la altura se medirá colocando la altura reguladora sobre la rasante a 6,00 metros del borde más bajo del solar, proyectando horizontalmente esta altura sobre la vertical levantada sobre el borde más bajo del solar y trazando una paralela a la rasante desde dicha proyección. La edificación se encontrará por debajo de esta paralela a la rasante. El escalonamiento que se produjera como consecuencia de esta ordenanza será obligatorio tratarlo como fachada.



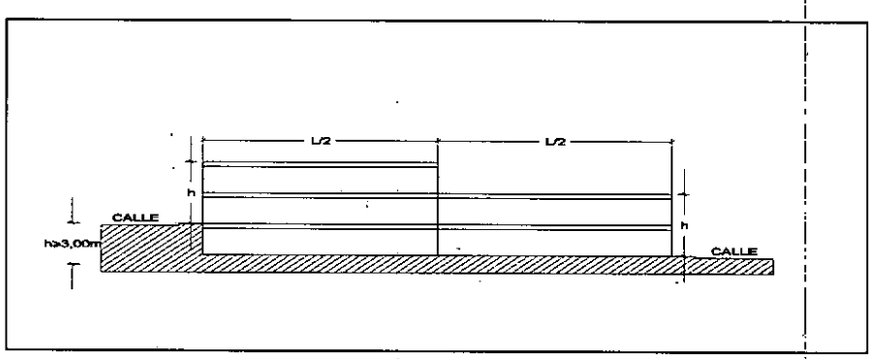
En los casos en que se persiga exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa de las distintas edificaciones correspondientes a un mismo tramo de calle, el Ayuntamiento o los particulares interesados podrán proponer Estudios de Detalle que puedan provocar alturas en metros puntualmente diferentes a las aquí reguladas, sin que ello produzca un aumento global del aprovechamiento.

Art. 4.4.11. Situaciones con tratamiento específico respecto a la altura.

1. Solares con frente a dos calles no adyacentes.

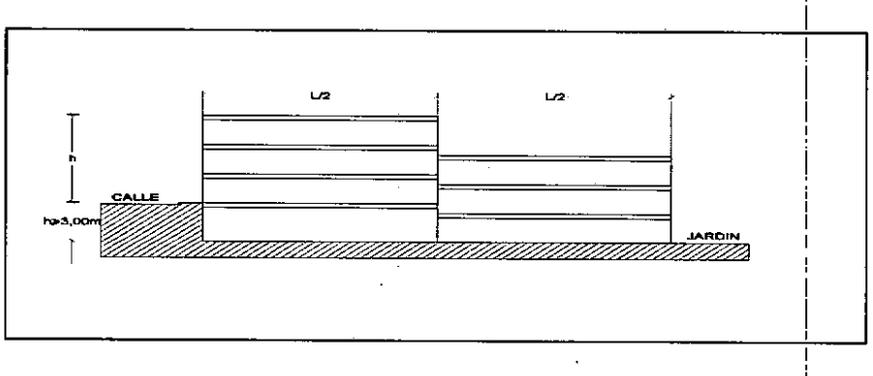
   En manzanas que no tengan señaladas alineaciones interiores, la regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana, por lo que los solares que den a dos calles pueden tener distinta regulación para cada una de ellas. Del mismo modo un solar que posea más fondo que la mitad del ancho de la manzana, puede poseer distintas regulaciones de altura.

   Cuando por aplicación de esto puedan quedar medianeras de más de 3,00 metros de alto, se abrirán huecos en el escalón, retranqueándose 3,00 metros del lindero del vecino, si lo hubiese.



2. Solares en manzanas con alineaciones interiores.

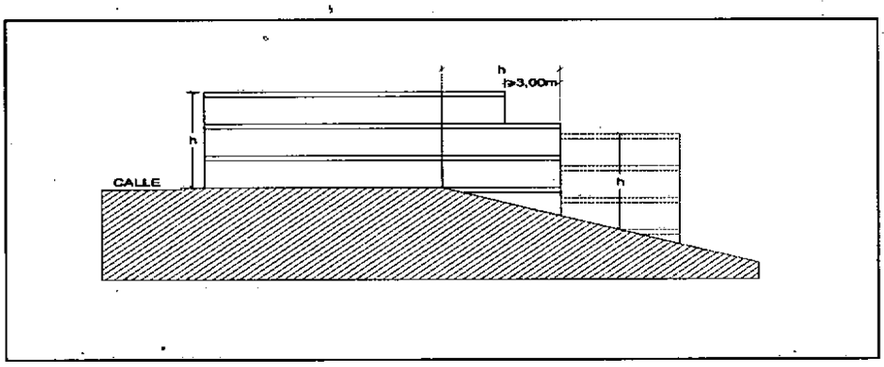
   Cuando existan señaladas alineaciones interiores, y la diferencia de nivel entre la rasante de la calle y el jardín interior sea mayor de 3,00 metros, la altura reguladora se medirá en ambas alineaciones, afectando cada una hasta la línea intermedia entre ellas.



3. Edificación en esquina.

   Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantenga en la otra en una distancia a contar desde la esquina, igual a dicha altura mayor. Si debido a ello se produjera una diferencia superior a una planta respecto de la permitida en la finca colindante, dicho paramento se retranqueará 3,00 metros del lindero y se tratará

como una fachada, con apertura de huecos. Si el salto se produjera dentro del propio solar, éste estará como mínimo a 3,00 metros del lindero e igualmente se tratará como fachada.



4. Adaptación topográfica.

Cuando las características del terreno lo posibiliten y se justifique mediante Estudio de Detalle, se permite construir una planta destinada exclusivamente a garaje sin que compute en el conjunto de la altura edificable, con la limitación de que la altura de dicha planta no supere los 2,50 metros de altura libre.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE

Art. 4.5.1. Parcela mínima.

Además de las restantes condiciones generales establecidas en estas Normas, la parcela mínima en la Edificación abierta en bloque deberá cumplir con una superficie mínima de 1.000 m², con un frente mínimo de 25 metros y su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo de 25 metros de diámetro.

Art. 4.5.2. Retranqueo de la edificación.

1. Cuando no se refleje expresamente en los planos de ordenación pormenorizada el retranqueo mínimo de la edificación, ésta se separará de las alineaciones exteriores un mínimo de 5,00 metros.

2. De los demás linderos, en su caso, se retranqueará una distancia mayor o igual a la mitad de la altura y nunca inferior a 3,00 metros.

3. Si se construye en un mismo solar más de una edificación, sin considerar para este caso a las construcciones auxiliares como tales, la separación entre ellas no será menor que la semisuma de las alturas, respetándose siempre un mínimo de 6,00 metros.

Art. 4.5.3. Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima será del 40% del solar, incluyendo la superficie destinada a construcciones auxiliares.

2. En los casos de edificaciones escalonadas, terrenos con pendiente superior al 20%, se permite una ocupación máxima del 50%.

3. En los sótanos se permite aumentar la ocupación máxima en un 10% de la superficie de la parcela. Cuando se pretenda aumentar la dotación mínima de aparcamientos exigida y se garantice el ajardinamiento de sus cubiertas, se podrá alcanzar una ocupación máxima del 60%. En ambos supuestos, se podrán ocupar en parte los retranqueos a linderos pero no los retranqueos a vial o espacio libre público.

4. Habrá de de destinarse a jardín un mínimo del 30% de la superficie de la parcela. Se habrá de disponer un árbol de porte cada 100 metros cuadrados de parcela, con un diámetro de tronco de 10 centímetros, medido a un metro de altura. El proyecto de edificación deberá llevar anexo el proyecto de ajardinamiento del espacio libre de la parcela.

Art.4.5.4. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida de las edificaciones es la que figura en la ficha del Ámbito correspondiente, o bien se encuentra establecida en los documentos de ordenación remitida o se determinará por los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Art. 4.5.5. Adaptación topográfica.

1. Serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 4.2.19.

2. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes.

Art. 4.5.6. Altura reguladora máxima.

1. La altura de la edificación abierta en bloque se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado.

2. La altura máxima permitida de las edificaciones es la que figura en los Planos de Ordenación pormenorizada de este Plan General, en la ficha del Ámbito correspondiente, o bien se encuentra establecida en los documentos de ordenación remitida o se determinará por los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

3. Será de aplicación el cuadro incluido en el capítulo anterior correspondiente a la Edificación alineada a vial que relaciona el número de plantas con la altura en metros de la edificación.

4. Lo dispuesto en el número anterior, no será de aplicación a la edificación abierta en bloque que se destine a equipamientos privados, al uso turístico en la categoría de hoteles o a edificios de uso exclusivo comercial. Para estos supuestos se aplicarán las siguientes relaciones entre número de plantas y altura máxima de la edificación:

Una planta:	4,00 metros.
Dos plantas:	7,50 metros.
Tres plantas:	10,80 metros.
Cuatro plantas:	14,10 metros.

Art. 4.5.7. Planta Baja.

El nivel de piso de la planta baja podrá situarse como máximo a 1,20 metros por encima del terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

Art. 4.5.8. Planta sótano.

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los criterios de ocupación establecidos.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN

Art. 4.6.1. Tipos de edificaciones en Ciudad Jardín.

Según la intensidad y las características de las edificaciones admitidas en la tipología de Ciudad Jardín, se distinguen los siguientes tipos:

1. Ciudad Jardín aislada: es la formada por una o varias edificaciones que conforman una vivienda unifamiliar en el interior de una parcela, con jardín privado perimetral. Se diferencian dos grados de intensidad edificatoria.

   Podrán adosarse dos viviendas situadas en parcelas independientes, siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplan el resto de parámetros, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

2. Ciudad Jardín agrupada: es el conjunto de edificaciones generalmente adosadas y que se desarrollan en base a un proyecto conjunto y unitario, conformando espacios de uso comunitario.

Art. 4.6.2. Parcela mínima.

1. En los diferentes tipos de edificaciones en Ciudad Jardín, se fijan las siguientes dimensiones y condiciones de parcela mínima:

	Superficie Mínima	Círculo Inscribible	Frente mínimo
CJ1 Aislada Grado 1	400m²	Ø 15 m	10 m
CJ2 Aislada Grado 2	200m²	Ø 12 m	9 m
CJ3 Agrupada	1.000 m²	Ø 25 m	20 m

2. Se exceptúan de lo anterior las parcelas residuales situadas entre dos ya construidas a la entrada en vigor de este Plan General, circunstancia que se deberá acreditar documentalmente mediante la inscripción en un registro público siempre que se puedan cumplir los restantes parámetros de aplicación.

3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del

aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que los propietarios utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad común.

Art. 4.6.3. Compatibilidad entre Ciudad Jardín Grado 2 y Agrupada.

Los tipos de Ciudad Jardín determinados como Aislada Grado 2 (CJ2) y Agrupada (CJ3), se consideran compatibles entre sí, de manera que al determinarse tales tipologías en los Planos de Ordenación pormenorizada podrá optarse por desarrollar cualquiera de ellas. La superficie mínima de parcela en la tipología CJ3 y sus condiciones de agrupación ha de entenderse inalterable, salvo que cumplan íntegramente los parámetros de la tipología CJ2 siempre que den frente a viario público.

Art. 4.6.4. Retranqueo de la edificación.

1. El retranqueo mínimo en los frentes colindantes con las vías o espacio públicos será de 5,00 metros, salvo en la Aislada Grado 2 y en las Agrupadas en las que se establece en 3,00 metros.

2. La edificación quedará retranqueada como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posterior, salvo en los casos permitidos de adosamiento.

Art. 4.6.5. Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 40%, incluyendo las construcciones auxiliares, salvo en la edificación aislada grado 1, en donde se establece una ocupación máxima del 30%.

2. En los terrenos con pendiente superior al 20% se permite aumentar la ocupación máxima en un 10% de la establecida para el tipo de edificación de que se trate.

3. En los sótanos se permite aumentar la ocupación máxima en un 10% de la establecida para el tipo de edificación de que se trate.

4. Habrá de de destinarse a jardín un mínimo del 30% de la superficie de la parcela. Se habrá de disponer un árbol de porte cada 100 metros cuadrados de parcela, con un diámetro de tronco de 10 centímetros, medido a un metro de altura. El proyecto de edificación

deberá llevar anexo el proyecto de ajardinamiento del espacio libre de la parcela.

Art. 4.6.6. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima se fija en 0,75 m² construidos por cada m² de solar, salvo para la edificación Aislada grado 1, en donde se establece una edificabilidad máxima de 0,50 m²c/m²s.

Art. 4.6.7. Adaptación topográfica.

1. Serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 4.2.19.

2. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes.

Art. 4.6.8. Altura reguladora máxima.

1. La altura de la edificación de ciudad jardín se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado.

   La altura máxima se fija en 7,00 metros y dos plantas de altura.

2. Lo dispuesto en el número anterior no será de aplicación a las edificaciones que se destinen a dotación pública, no existiendo en este caso limitación en la altura de las plantas dada la necesaria flexibilidad que requieren las características y necesidades funcionales de los usos a instalar en ellos.

3. En las edificaciones de uso turístico hotelero, cuando la planta baja se destine a zonas comunes de la instalación, en los edificios de uso exclusivo comercial y en los equipamientos privados, se aplicarán las siguientes relaciones entre número de plantas y altura máxima de la edificación:

   Una planta: 4,00 metros.

   Dos plantas: 7,40 metros.

4. Lo establecido en el número anterior no será de aplicación a los edificios que se incluyan en el Catálogo de Protección o aquellos que por situarse en su entorno se encuentren afectados por las determinaciones del propio Catálogo.

Art. 4.6.9. Planta Baja.

El nivel de piso de la planta baja podrá situarse como máximo a 1,20 metros por encima del terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

Art. 4.6.10. Planta Sótano.

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos.

Art. 4.6.11. Construcciones auxiliares.

En aislada grados 1 y 2 se admiten adosar a los linderos laterales las construcciones auxiliares (garaje, cuartos de herramientas, depósitos, instalaciones) siempre que estén comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad máxima permitidas, no superen la altura máxima de 3,00 metros y la longitud total de adosamiento sea inferior a 10,00 metros.

Art. 4.6.12. Condiciones particulares de la Ciudad Jardín Agrupada.

1. El Proyecto de Edificación habrá de ser único y abarcar el total de la parcela aunque se ejecute por fases.

2. En las parcelas de uso residencial la superficie de parcela no vinculable directamente a cada una de las viviendas (espacio libre común, zona deportiva, instalaciones, circulaciones, etc.), será al menos el 30% de la superficie de la misma sin que el viario rodado pueda superar en ningún caso el 10%.

3. Los vehículos de protección civil habrán de disponer de acceso libre a la parcela de tal forma que el acceso a la vivienda no se sitúe a una distancia superior a 30,00 metros de este punto, o bien, de cualquier viario o espacio libre de dominio público.

4. Una vez edificada la parcela se prohíbe la parcelación o segregación de la misma, salvo mediante modificación de planeamiento.

5. La máxima longitud de fachada que pueden alcanzar las agrupaciones es de 50,00 metros y el ancho máximo será de 15,00 metros.

6. Cuando se utilice la edificación escalonada no se limita el fondo, pero no podrá haber en ninguna vertical más de dos plantas superpuestas, ni el escalonamiento podrá superar las tres plantas.

7. La distancia entre dos fachadas longitudinales no podrá ser menor de 8,00 metros, ni entre dos testeros inferior a 6,00 metros.

8. El número máximo de viviendas será de una por cada 200 m² de solar.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE TRANSICION Y DE CAMINOS RURALES

Art. 4.7.1 Normativa de aplicación.

En las tipologías de Transición y de Caminos Rurales, para todos los aspectos no regulados en los artículos siguientes de este capítulo, serán de aplicación las condiciones particulares que regulan la Ciudad Jardín Aislada, salvo en el caso de parcelas situadas entre medianeras a las que se aplicarán las condiciones particulares de las edificaciones Alineadas a Vial en aquello no regulado en este capítulo.

Art. 4.7.2. Parcela mínima.

1. Las parcelas deberán tener una longitud de fachada, círculo mínimo inscribible y una superficie no inferiores a las que se determinan a continuación dependiendo de cada supuesto:

	Superficie mínima	Frente mínimo	Círculo mínimo
TR sin medianeras laterales	200 m²	9 m.	12 m.
TR con una medianera lateral	150 m²	9 m.	9 m.
TR entre dos medianeras	100 m²	5 m.	5 m.
Caminos Rurales	600 m²	20 m.	20 m.

2. Se exceptúan de lo anterior las parcelas residuales situadas entre dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa de habitabilidad.

3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante.

4. En los asentamientos rurales, a efectos de segregación, se limita la superficie de las parcelas resultantes a un mínimo de 400 m²s en la tipología de Transición y 1.000 m²s en la tipología de Caminos Rurales.

Art. 4.7.3. Alineaciones.

Las alineaciones de las edificaciones son las que se establecen en los planos de ordenación correspondientes o, en su caso, a través de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas, o bien se determinan en los instrumentos de ordenación remitida o serán señaladas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Art. 4.7.4. Retranqueos de la edificación.

1 Cuando se señale en los planos de ordenación pormenorizada un jardín delantero privado, la edificación habrá de retranquearse de la alineación exterior, como mínimo, la dimensión determinada en los mismos.

2. Las zonas reflejadas como jardín privado en los planos de ordenación pormenorizada no podrán ser ocupadas por la edificación salvo lo establecido para las construcciones auxiliares.

3. Para aquellas parcelas con tipología de Transición que no tengan señalado jardín delantero se podrá situar la edificación en la alineación exterior siempre que dicha alineación esté consolidada por la edificación existente y colindante. Para el resto de los supuestos la edificación deberá de retranquearse un mínimo de 3,00 metros de la alineación exterior y respetar la línea de edificación derivada de la legislación sectorial, que se refleja en los planos de ordenación pormenorizada.

4. En la tipología de Caminos Rurales el retranqueo mínimo será de 5,00 metros a vía y a linderos, salvo edificaciones existentes La edificación deberá respetar la línea de edificación derivada de la

legislación sectorial, que se refleja en los planos de ordenación pormenorizada.

5. Para el resto de los retranqueos de la edificación, en los casos en que no se reflejen expresamente en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes, serán de aplicación las determinaciones establecidas en los números siguientes de este artículo y, subsidiariamente, las condiciones particulares de la tipología a la que se asimile la edificación según lo establecido en el artículo 4.7.1.

6. La edificación se retranqueará como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posterior, salvo en los casos en los que se permita expresamente el adosamiento y en los supuestos en que existan edificios colindantes con paredes medianeras de altura superior a una planta. En este último supuesto, será obligatorio el adosamiento a las medianeras laterales existentes al menos en una profundidad de 3,00 metros medidos desde la alineación de fachada.

7. En los supuestos en que la parcela sea colindante con el suelo rústico de diferente categoría y no se haya establecido alineación interior, la pared lindante con el suelo rústico se tratará como fachada, con apertura de huecos. Si el terreno rústico colindante perteneciera a otra propiedad la edificación se retranqueará como mínimo 3,00 metros e igualmente se tratará la pared como fachada del mismo. El retranqueo tendrá la condición de jardín interior.

8. Podrán adosarse dos viviendas siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplan el resto de parámetros, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

Art. 4.7.5. Fondo edificable.

1. De no estar reflejada la alineación interior en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, el fondo máximo de la edificación no podrá ser en ningún caso superior a 25,00 metros medidos desde la alineación exterior de la parcela, ni podrá superar la distancia que resulte de la regulación sobre retranqueos que sea aplicable.

2. Se exceptúan de las anteriores condiciones las edificaciones existentes. No se admite el crecimiento de las mismas que incumplan los anteriores parámetros.

077

Art. 4.7.6. Superficie edificable.

1. La superficie edificable máxima es de 200 m^2 construidos por parcela, salvo que por la aplicación de otros parámetros y condiciones resulte una superficie edificable menor.

2. Quedan excluidas de la anterior limitación las construcciones vinculadas a la actividad agrícola y ganadera cuando estas se permitan, cuyo techo máximo edificable será definido por la aplicación sobre la totalidad de la parcela incluida en el ámbito del suelo urbano o del asentamiento rural, del coeficiente de edificabilidad de 0,10 m^2c/m^2s.

Art. 4.7.7. Altura máxima.

La altura máxima de las edificaciones se establece en 6,50 metros y dos plantas de altura.

Art. 4.7.8. Construcciones auxiliares.

1. Se admite adosar a los linderos laterales las construcciones auxiliares (garajes, cuartos de herramientas, depósitos e instalaciones) siempre que estén comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad máxima permitida, no superen la altura máxima de 3,00 metros y la longitud total de adosamiento sea inferior a 6,00 metros.

2. En aquellas parcelas en que se refleja exclusivamente la edificación existente, estableciendo el resto de la parcela como jardín privado, se permite ocupar en un máximo de 20 metros cuadrados la superficie calificada como jardín privado, siempre que no supere el 50% de éste, respetando lo establecido para los retranqueos de la edificación, con el fin de dotar a las edificaciones de dependencias que permitan alcanzar las condiciones mínimas de habitabilidad.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

Art. 4.8.1. Condiciones de la edificación industrial.

1. Las condiciones particulares de la edificación industrial son de aplicación a las parcelas para las que se determina dicha tipología

por este Plan General o, en su caso, por los instrumentos de desarrollo de la ordenación pormenorizada.

2. En cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones contenidas en las normativas sectoriales que sean de aplicación, por referencia genérica o específica de la actividad industrial concreta a que se destine la edificación, y las derivadas de la regulación de las actividades clasificadas.

Art. 4.8.2. Tipos edificatorios.

1. A los efectos de establecer las condiciones particulares que resulten adecuadas, se determinan distintos tipos edificatorios que pueden identificarse como tales en relación a las actividades industriales cuyas características, funcionamiento e intensidad crean la necesidad de ubicarse en edificios de condiciones y morfología propias.

2. Tales tipos edificatorios son los siguientes:

   a) Instalaciones de producción industrial.

      Son las edificaciones e instalaciones en las que se realiza una actividad industrial con procesos de producción o transformación cuyas características e impacto obligan a que estén ubicadas en sectores industriales especializados, o en suelo rústico cuando así se autorice.

   b) Naves Industriales y de almacenaje.

      Son las edificaciones en forma de naves, en las que se realiza la actividad industrial de producción o transformación para la que no se emplea maquinaria pesada y no se generan acciones contaminantes, siendo las propias de Talleres de reparación de bienes, de almacenaje de bienes y/o productos, o en las que se prestan servicios cuyas características conlleva su ubicación en este tipo de naves.

3. Cuando en los planos de ordenación pormenorizada se determina la tipología industrial, la misma está referida al tipo específico de Naves industriales y de almacenaje Grado 2, salvo que en la ficha correspondiente se exprese otra determinación.

Art. 4.8.3. Parcela mínima.

La superficie y el diámetro mínimo del círculo inscribible en la parcela, para cada uno de tales supuestos, son los que se indican a continuación.

	Superficie mínima	Círculo inscribible
Instalaciones de producción industrial	2.000 m^2	ø25 m
Naves Industriales. Grado 1	500 m^2	ø12 m
Naves Industriales. Grado 2	250 m^2	ø10 m

En ambos casos, el frente mínimo de parcela es el mismo que la longitud mínima del diámetro del círculo que debe poder inscribirse en la misma.

Art. 4.8.4. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela será del 60% para las instalaciones de producción industrial. Para las naves industriales la resultante de aplicar los retranqueos establecidos.

Art. 4.8.5. Retranqueos de la edificación.

1. El retranqueo frontal de la edificación se establece en los planos de ordenación pormenorizada. En aquellos casos en que no estén reflejados será de 5,00 metros.

2. El retranqueo posterior y el de los linderos laterales se establecen en 5,00 metros para las Instalaciones de Producción Industrial y en 3,00 metros para las naves industriales del Grado 1.

3. Salvo que vengan reflejados en los planos de ordenación pormenorizada, no se establece retranqueo lateral ni posterior para las naves industriales del Grado 2,

Art. 4.8.6. Adaptación topográfica.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 4.2.19., pudiéndose mediante Estudio de Detalle, adaptar sus determinaciones a las características de la edificación industrial.

Art. 4.8.7. Altura máxima.

1. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de 9,00 metros, salvo que se autorice una mayor en las fichas del área correspondiente, en la normativa de los instrumentos de ordenación remitida o en el de planeamiento que desarrolle la ordenación pormenorizada de un sector industrial.

2. Por encima de la altura máxima sólo son admisibles los elementos puntuales de instalaciones indispensables para el proceso industrial de la actividad que se trate. La cumbrera, en el caso de cubiertas inclinadas, no podrá sobrepasar la altura de 3,50 metros en relación a la altura máxima establecida.

3. La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de referencia de la planta baja, que no podrá situarse a una altura mayor de 1,50 metros respecto a la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

   La medición se efectuará desde la cota de origen definida en el párrafo anterior, hasta la cara inferior del último forjado o cercha.

081

TÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 5.1.1. 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. En el desarrollo de las funciones de ordenación urbanística que le son propias y de acuerdo a la capacidad competencial que legalmente le corresponde, este Plan General determina -dentro del contenido de su estructura general- el uso característico de los ámbitos urbanísticos que delimita en cada clase se suelo (áreas de ordenación de suelo urbano, sectores de suelo urbanizable y ámbitos ó categorías de suelo rústico).

3. 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. 5.1.2. Aplicación de la regulación de los usos.

1. En el desarrollo de las anteriores determinaciones de planeamiento, para los ámbitos con ordenación pormenorizada, en los planos correspondientes a dicha ordenación se determina el uso característico de las parcelas, espacios o edificaciones. En las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, se señalan –en su caso- las condiciones particulares de admisibilidad y compatibilidad de usos.

2. En los ámbitos de Ordenación Remitida serán de aplicación las determinaciones reguladoras de los usos que contenga el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, salvo que en las fichas de ámbitos urbanísticos se introduzcan otras determinaciones, en cuyo caso prevalecerán sobre las que contenga el planeamiento remitido. En cualquier caso, será de aplicación subsidiaria lo contenido en estas Normas.

3. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, el instrumento que desarrolle su ordenación pormenorizada podrá proponer nuevos usos específicos y pormenorizados, respecto a los regulados en estas Normas, siempre que lo justifique suficientemente y no se contradiga o desvirtúe con ello la clasificación sistemática que se desarrolla en el presente Título, que será de aplicación subsidiaria a la normativa que incorpore el planeamiento de desarrollo.

4. La regulación y las condiciones de los usos son de aplicación 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.

5. 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. 5.1.3. Ordenanza Municipal sobre actividades clasificadas.

1. En cumplimiento de la legislación sectorial, el Ayuntamiento tramitará y aprobará -previos los trámites pertinentes- una Ordenanza Municipal específica que desarrolle y concrete la regulación contenida en estas Normas respecto los usos o actividades clasificadas como molestas, insalubres nocivas o peligrosas por dicha legislación, entre las permitidas por el Plan General. Tal Ordenanza Municipal contendrá también los aspectos de carácter ambiental que deban ser regulados, y será complementaria a las presentes Normas Urbanísticas, debiendo formularse de conformidad a lo establecido en ellas y no podrán contradecir sus determinaciones.

2. En relación a lo anterior, el Ayuntamiento deberá aprobar también una Ordenanza Municipal de Hostelería y Espectáculos Públicos, al encontrarse entre las reguladas por la Ley 1/1998, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, que contempla expresamente tal competencia municipal en su artículo 9 y en su Disposición Adicional Cuarta.

Art. 5.1.4. 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 los mismos y de sus categorías específicas y pormenorizadas, desarrollándose su regulación y condiciones de admisibilidad y compatibilidad.

Art. 5.1.5. Usos característicos, pormenorizados y específicos.

1. Los usos característicos son los de carácter global, utilizados principalmente para determinar -dentro del contenido de la estructura general del planeamiento- el uso predominante al que se destinan los ámbitos urbanísticos de primer orden en los que se dividen o pueden dividirse los terrenos de cada clase de suelo: áreas de ordenación en suelo urbano, sectores de suelo urbanizable y ámbitos y categorías de suelo rústico.

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 aquéllos 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. 5.1.6. 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 los mismos, 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. 5.1.7. 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 pormenorizado, es la siguiente:

Usos Característicos:	Usos Pormenorizados
Residencial:	Unifamiliar Unifamiliar Agrupada Colectivo Mixto Rural
Turístico:	Hotelero Apartamento turístico Turismo Rural Turismo en establecimiento con oferta complementaria especializada Campamento turístico
Terciario:	Comercial Oficinas Hostelería
Industrial:	Producción Industrial Almacenes y Comercio mayorista Talleres artesanales o domésticos

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA TENERIFE 85

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial de Canarias

Primario:	Agrícola Ganadero Extractivo Forestal Pesquero y Acuicultura
Equipamientos:	Docente Sanitario Social/Asistencial Deportivo Cultural Administración Pública Defensa y Seguridad Investigación Cementerio y Tanatorio Religioso Otros equipamientos
Espacios libres públicos	
Infraestructuras:	Hidráulicas o de abastecimiento de agua Saneamiento Energía Telecomunicaciones Tratamiento de residuos Agropecuarias Estación de servicios Estación de Transporte Aparcamientos Red Viaria Portuarias Otras
Recreativos:	Esparcimiento en espacios no adaptados Esparcimiento en espacios adaptados Esparcimiento y ocio en espacios edificados Complejos recreativos
Medioambientales:	Conservación ambiental Estudios científicos Educación ambiental

Art. 5.1.8. Condiciones generales de admisibilidad de los usos.

1. En el suelo urbano o urbanizable residencial y turístico y en los asentamientos rurales solamente podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas

086
ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA TENERIFE

correctoras adecuadas, resulten admisibles según lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable, debiendo satisfacer -en todo caso- las condiciones particulares que se establecen en estas Normas Urbanísticas para el uso de que se trate.

2. Se consideran usos prohibidos los así definidos expresamente o los no admitidos como permitidos o autorizables por este Plan General, según lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en las fichas contenidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos. Además se consideran usos prohibidos, en cada caso, los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la tipología edificatoria o a la clase de suelo donde pretendan implantarse.

3. Para admitir la existencia de diferentes usos en 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 sean de aplicación en cada caso.

4. Los usos dotacionales y de infraestructuras se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas de cesión obligatoria, salvo que se determine expresamente el carácter privado de las infraestructuras 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.

5. 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 o 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. 5.2.1. 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, reuniendo los requisitos de habitabilidad, calidad y seguridad exigibles.

Art. 5.2.2. Categorías pormenorizadas del uso residencial.

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

Unifamiliar: Cuando la residencia se realiza en una parcela con acceso independiente desde el espacio libre o viario de dominio público en donde únicamente se puede desarrollar una vivienda.

Unifamiliar agrupada: Cuando se disponen dos o más viviendas, emplazadas de tal modo que la proyección en planta de cada una de ellas no se superponga a la de ninguna otra vivienda, independientemente de que en la parcela existan espacios libres o edificados de uso y/o dominio comunal.

Colectivo: Cuando la residencia se realiza en un edificio donde se disponen varias viviendas.

Mixto: Cuando la residencia se realiza en un edificio donde se disponen varias viviendas, siendo posible la existencia de otros usos independientes de las mismas.

Rural: Cuando la residencia se realiza en una vivienda unifamiliar ubicada en núcleos urbanos de carácter rural o en asentamientos rurales, que mantienen las características propias del uso residencial en el medio rural.

Art. 5.2.3. El uso específico de viviendas protegidas.

El uso residencial podrá estar referido como categoría específica o del tercer nivel a viviendas protegidas (VP), reguladas por la legislación sectorial específica. Este Plan General, en el suelo que cuenta con ordenación pormenorizada, determina expresamente las parcelas que han de ser destinadas obligatoriamente a la construcción de viviendas protegidas. En la ficha correspondiente a los sectores de suelo urbanizable residencial se expresa la instrucción vinculante de establecer un mínimo obligatorio de la superficie edificable sujeta a esta condición.

Art. 5.2.4. 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. En las fichas correspondientes a determinados ámbitos para los que este Plan General determina el uso residencial como característico (por ser el predominante o porque se derive del modelo de ordenación territorial), se establecen instrucciones específicas para los desarrollos y actuaciones del uso residencial.

3. Las condiciones de admisibilidad del uso residencial están a su vez relacionadas y vinculadas al cumplimiento de las determinaciones que para las edificaciones establece el Título Cuarto anterior.

4. En los proyectos de edificación residencial las viviendas de un dormitorio no podrán suponer más del 20% del número total de viviendas previstas. Toda vivienda habrá de tener una dimensión superior a 50 metros cuadrados de superficie útil, salvo que se establezca en la ficha del ámbito correspondiente una dimensión mínima superior.

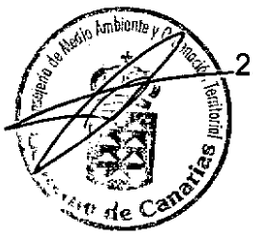
5. En las parcelas con uso específico de viviendas protegidas, no será de aplicación lo establecido en el número anterior.

6. Cuando en las fichas del ámbito correspondiente se establezca un número expreso de viviendas para una parcela o se exceptúe del cumplimiento de la norma general a las viviendas existentes con licencia previa, el número máximo de viviendas a desarrollar en los procesos de renovación o reforma, en ningún caso será superior a las reflejadas en cada ficha o de las autorizadas en las licencias en base a las cuales fueron construidas.

Art. 5.2.5. 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, salvo que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, o en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

089
AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA ILUSTRE TENERIFE



2. Con las categorías de uso Residencia Unifamiliar y Unifamiliar Agrupada, sólo se admiten como compatibles los siguientes usos:

   - Turismo Rural, en los asentamientos rurales y en las áreas de suelo urbano de Guía, Tejina y Chío, siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística. Una vez aprobado el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico, se permitirá exclusivamente en los edificios incluidos en el mismo.

   - Despacho profesional.

   - Talleres domésticos o artesanales, siempre que se cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, especialmente la que regula las actividades clasificadas, así como la Ordenanza Municipal que las desarrolle. Se limita al 25% de la superficie edificada total.

   - Los usos complementarios de garaje y auxiliares a las viviendas se admiten en todas las plantas habitables y en las de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.

3. En la categoría específica de Residencial Colectivo se determinan como compatibles los siguientes usos.

   - Residencial Unifamiliar y Unifamiliar Agrupada, debiendo cumplir las condiciones señaladas en estas Normas.

   - Despacho profesional.

   - El uso complementario de garaje se admite en la planta baja y en las de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en esta Normas.

4. En la categoría específica de Residencial Mixto se determinan como compatibles los siguientes usos:

   - Residencial Unifamiliar, Unifamiliar Agrupada y Colectivo, debiendo cumplir con las condiciones señaladas en estas Normas.

   - Turismo en establecimientos con análogas características a los Hoteles de Ciudad, con categoría igual o mayor a 3 estrellas, en el suelo urbano consolidado de Guía Casco. La capacidad máxima de cada establecimiento será de 120 plazas, con un máximo total en el núcleo de 220 plazas.

   - Turismo en categoría hotelera de Pensiones en el suelo urbano consolidado con tipología de Alineada a vial de los núcleos de Guía, Chío y Tejina. La capacidad máxima de cada

establecimiento será de 40 plazas, con un máximo de plazas en los núcleos de Chío y Tejina de 60 para cada uno. En Guía computarán dentro de los límites de los 220.

- Turismo Rural, en las áreas de suelo urbano de Guía, Tejina y Chío, siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística. Una vez aprobado el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico, se permitirá exclusivamente en los edificios incluidos en el mismo.

- 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 las siguientes tipologías edificatorias y situaciones: en las plantas bajas de las edificaciones con tipología Abierta en Bloque y en las plantas bajas y superior primera de las edificaciones con tipología Alineada a Vial. Se consideran compatibles los edificios de oficinas como uso exclusivo del edificio, sin que sea admisible ningún otro uso, salvo en la planta baja, que podrá ser destinada a los otros usos no residenciales expresados en este apartado.

- Los usos comerciales en las categorías de Centro Comercial y Galería Comercial, sólo se admiten en las plantas bajas de las edificaciones con tipología Alineada a Vial, o en edificios exclusivos, siendo compatible los usos de hostelería reflejados en el siguiente subapartado en cualquiera de sus plantas.

- 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 las plantas bajas de los edificios con tipología Alineada a Vial y Abierta con frente a viario o espacio libre público, 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 usos recreativos en las plantas bajas en la edificación alineada a vial y abierta, salvo los del grupo 4 del artículo 47 de la Ley 1/1998, de 8 de enero que no se admiten.

- Los Talleres artesanales y domésticos, situados en las plantas bajas, en las áreas de suelo urbano ordenado con uso característico exclusivamente residencial salvo los situados en zonas turísticas, así como almacenes con las condiciones y limitaciones que determinen estas Normas, la legislación

sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal que regule tales actividades.

- El uso de industria ligera ligada al sector de la alimentación, con una superficie edificable máxima de 250 m²c, siempre que sea compatible con el uso residencial, y en las condiciones y supuestos que permita la Ordenanza Municipal de Edificación y la de Actividades Clasificadas.

- El uso de Talleres Industriales sólo se admite como compatible con el uso Residencial Mixto cuando se sitúen en las plantas bajas de los edificios con tipología de alineada a vial. Esta compatibilidad se admite en los ámbitos de suelo urbano de uso característico residencial situados en zonas no turísticas y no sujetas a un Plan Especial de Protección.

- Los usos de equipamientos privados 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.

- En la tipología de edificación alineada a vial se permite el desarrollo de edificio exclusivo de aparcamientos, permitiendo en planta baja los otros usos permitidos en este apartado. Su viabilidad estará condicionada al estudio de tráfico pertinente.

- El uso complementario de garaje se admite en la planta baja y en las de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.

5. Con la categoría de Uso Residencial Rural, se admiten como compatibles los usos reseñados para el Residencial Unifamiliar y, además los siguientes:

   - Comercial, en las categorías de puestos de venta, mercadillo y pequeño comercio.

   - Oficinas en la categoría de locales de oficinas.

   - Hostelería, en las categorías de kioscos o terrazas, bares, cafeterías, pequeños restaurantes y restaurantes, con las limitaciones y condiciones que establecen estas Normas, la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal que la desarrolle.

   - El uso de industria ligera ligada al sector de la alimentación, con una superficie edificable máxima de 250 m²c, siempre que sea compatible con el uso residencial, y en las condiciones y supuestos que permita la Ordenanza Municipal de Edificación y la de Actividades Clasificadas.

- El uso de Talleres Industriales sólo se admite como compatible con el uso Residencial Rural cuando se sitúen en la planta baja. Esta compatibilidad se admite solo en los ámbitos de suelo urbano situados en zonas no turísticas.

- Usos primarios de agricultura tradicional y ganadería estabulada de autoconsumo y las complementarias autorizadas existentes, en las condiciones y con las limitaciones que determinan estas Normas, la legislación sectorial aplicable, el planeamiento territorial y la Ordenanza Municipal que regule tales actividades.

- Los usos recreativos: En las categorías de esparcimiento en espacios adaptados y no adaptados, cuando la regulación de los mismos contenidos en estas Normas no lo imposibilite y cuando sean acordes con el entorno. No se admiten los del grupo 4 del artículo 47 de la Ley 1/1998, de 8 de enero.

6. Se consideran compatibles con el uso residencial las infraestructuras vinculadas a los usos ambientales y aquellos otros que según la legislación sectorial sean compatibles con el uso residencial. Así mismo, se podrán desarrollar las infraestructuras de producción de energías renovables, acordes con las determinaciones de la legislación sectorial y el planeamiento territorial.

7. La Ordenanza Municipal correspondiente que desarrolle estas Normas podrá incluso establecer limitaciones y prohibiciones para las actividades de hostelería, recreativos y talleres industriales 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. 5.2.6. Sustitución del uso residencial.

El uso Residencial de una parcela o de un edificio podrá ser sustituido por el de cualquier uso dotacional público que resulte viable en tal ubicación, 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.

Art. 5.2.7. Condiciones específicas de compatibilidad del uso Turístico con el Residencial.

En las situaciones actuales de coexistencia de los usos Residenciales y Turísticos, las condiciones de compatibilidad del uso turístico con el residencial en áreas existentes en las que la actividad turística se ha desarrollado de forma importante, aunque no predominante, se establecen de forma individualizada para cada ámbito en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, sin perjuicio de la aplicación -en su caso- de las condiciones de compatibilidad de carácter general y las de admisibilidad de la actividad turística reguladas en el capítulo siguiente. Si en tales fichas no se establecieran condiciones específicas, se aplicarán exclusivamente las compatibilidades admitidas en el artículo anterior.

CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO

Art. 5.3.1. 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. 5.3.2. Categorías pormenorizadas del uso turístico.

El uso turístico se puede desarrollar, en cuanto a los usos pormenorizados o del segundo nivel y según las características de la explotación, en las siguientes categorías:

Hotelero: Edificios o edificaciones con acceso exclusivo para dicho uso y excluyente para otros, ocupando la totalidad o una parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo.

Apartamento turístico: Establecimientos integrados por unidades alojativas con acceso común, en edificio en bloque o en conjunto de edificaciones, contando cada unidad con los servicios propios de la calificación turística de apartamento, en cualquiera de sus modalidades (apartamento, estudio, bungalow o villa), según la legislación sectorial turística y su desarrollo reglamentario.

Turismo Rural: Se considera turismo rural todo inmueble de uso turístico que cumpla con las condiciones establecidas reglamentariamente para ser considerado como tal.

Turismo en establecimiento con oferta complementaria especializada: Es el establecimiento hotelero que presta servicios de alojamiento turístico adaptados a un segmento específico y diferencial de la demanda y complementado con instalaciones para ofertar tal especialidad (turismo deportivo, terapéutico, de congresos, de naturaleza, etc.). De acuerdo con el Plan Insular y P.T.O.T.T., se consideran Complejos Turísticos los establecimientos que combinan la oferta alojativa con uno o más elementos de oferta complementaria al servicio de aquella; las dimensiones y características de la oferta complementaria debe tener entidad suficiente para ser consideradas como un establecimientos independiente capaz de definir al propio conjunto debiendo cumplir las condiciones establecidas por dichos Planes.

Campamento turístico: Es el espacio delimitado, dotado y acondicionado para su ocupación temporal con capacidad para más de diez personas que pretenden hacer vida al aire libre, con fines vacacionales o turísticos y utilizando como residencia albergues móviles (tiendas de campaña, caravanas u otros elementos fácilmente transportables), y en el que sólo caben edificaciones que puedan satisfacer necesidades colectivas de los acampados, tales como botiquín de primeros auxilios, supermercados, duchas, lavabos, etc y los edificios o módulos de planta baja dedicados exclusivamente a dormitorios del personal de servicio cuya superficie construida no exceda del 7% de la superficie total del campamento. La acampada libre se regula como uso recreativo: esparcimiento con equipo ligero en espacio no adaptado.

Art. 5.3.3. Categorías específicas del uso turístico.

1. El uso turístico hotelero puede presentarse en las siguientes categorías específicas o del tercer nivel, según los productos

turísticos y las definiciones que de los mismos contiene la normativa turística que las regula:

- De análogas características al Hotel de ciudad, según definición del P.T.O.T.T.
- Hotel
- Hotel Apartamento
- Pensiones

2. El uso de turismo rural puede presentarse en cuanto a los usos específicos o del tercer nivel, en las siguientes categorías de productos turísticos y las definiciones y limitaciones que de los mismos contiene la normativa turística que las regula:

   - Casa Rural.

   - Hotel Rural.

3. El uso turístico en establecimientos con oferta complementaria especializada puede presentarse también, en cuanto a los usos específicos o del tercer nivel, en diversas categorías de productos turísticos, según las características de los servicios ofertados, de acuerdo a lo establecido en la regulación específica que contenga la legislación aplicable y su desarrollo reglamentario, así como las determinaciones del planeamiento insular o territorial.

Art. 5.3.4. Condiciones generales de admisibilidad del uso turístico.

1. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento insular y territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, así como con lo establecido por este Plan General.

2. La definición de un área o sector como de uso turístico, supone la aplicación de los criterios, condiciones, parámetros y estándares del uso turístico que se contienen para dicho ámbito en este Plan General, en el planeamiento insular y territorial, en la legislación turística y su desarrollo reglamentario. En consecuencia, las condiciones de admisibilidad del uso turístico que establece el planeamiento municipal, de aplicación genérica o referida a ámbitos concretos, deberán entenderse siempre sin perjuicio de la aplicación de las normas e instrumentos de rango superior.

3. Los usos turísticos de las categorías de turismo rural o de turismo especializado vinculado a actividades propias del suelo rústico, sólo se admitirán a través de Calificaciones Territoriales o Proyectos de Actuación Territorial, en lugares o entornos relacionados por su

propia definición, sin perjuicio de las condiciones que para los mismos se establecen en estas Normas, en las Normas Generales, en el planeamiento insular y territorial o en la legislación sectorial turística.

4. El tratamiento diferenciado que necesariamente deben tener las áreas o sectores ordenados con uso característico turístico o residencial-turístico, ya existente en el término municipal, supone la conveniencia de señalar las instrucciones precisas para la ordenación que se formule. Tales condiciones o instrucciones particulares se contienen en las fichas respectivas de cada área o sector.

Art. 5.3.5. Condiciones particulares de admisibilidad del turismo rural.

1. La implantación y puesta en explotación de establecimientos de turismo rural se vincula a la recuperación del patrimonio arquitectónico, situado en las categorías de suelo rústico en que las Normas Generales así lo permiten y en los suelos urbanos de Guía, Chío y Tejina.

2. Sólo se admitirá la puesta en explotación de establecimientos de turismo rural o la ejecución de intervenciones dirigidas a tal finalidad, en los supuestos y situaciones que expresamente se permiten en la normativa sectorial de este uso específico, siempre que se cumplan las condiciones de estas Normas, de las Normas Generales y de las determinaciones del planeamiento insular y territorial.

Art. 5.3.6. Condiciones particulares de admisibilidad del uso turístico en establecimiento con oferta complementaria especializada.

Los establecimientos turísticos con oferta complementaria especializada sólo podrán admitirse en las condiciones y con los requisitos establecidos en la legislación sectorial y en el planeamiento insular territorial.

Art. 5.3.7. Condiciones particulares de admisibilidad de los campamentos de turismo.

Los campamentos de turismo sólo se admitirán en las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales.

Art. 5.3.8. Ordenación pormenorizada del uso turístico.

1. En los Planos de Ordenación Pormenorizada y respecto a los ámbitos que ordenan, se determina para cada parcela o manzana el uso principal, que en el caso del turístico se distingue entre los específicos de hotelero o de extrahotelero (Apartamento turístico), admitiéndose como usos secundarios los compatibles que resultan de los contenido en este Título y -en su caso- en las fichas correspondientes.

2. Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico hotelero, no se permite como compatible del mismo el uso turístico extrahotelero. Se establece para su admisibilidad la categoría mínima de Hotel de cuatro estrellas, salvo para los hoteles de ciudad en los que se establece una categoría mínima de 3 estrellas, y lo establecido para las instalaciones existentes en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, Disposiciones Adicionales y Transitorias de estas Normas y de las Normas Generales.

   En el supuesto de que la actividad se realice en la modalidad de Hotel Apartamento, las dotaciones complementarias mínimas del establecimiento serán las contempladas en la normativa turística para la modalidad de Hoteles.

3. Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico extrahotelero, se considera compatible el uso turístico hotelero, salvo en la categoría pormenorizada de Hoteles de Ciudad y Pensiones. La categoría mínima que se establece es la de tres llaves o similar que defina la normativa turística, salvo lo establecido para las instalaciones existentes en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, Disposiciones Adicionales y Transitorias de estas Normas y de las Normas Generales.

Art. 5.3.9. Compatibilidad de usos con el turístico.

1. Los usos compatibles con el uso turístico son los que se establecen en los siguientes números de este artículo, salvo que se determinen expresamente otras referencias en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos y sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

2. En las áreas y sectores residenciales turísticos o turísticos, no son compatibles otros usos que los expresamente reconocidos en estas Normas o en los instrumentos de planeamiento que establecen la ordenación pormenorizada, salvo otras determinaciones introducidas en las fichas de ámbitos urbanísticos.

3. Los usos comerciales se admiten exclusivamente en el interior de los establecimientos turísticos, sin acceso directo desde el exterior y como servicio complementario de la actividad turística, siempre que cuenten con la correspondiente autorización.

4. El uso de oficina sólo es compatible en aquellos locales donde se lleve la administración de las empresas que exploten los productos del área turística.

5. Los usos de hostelería se admiten en todas sus categorías, con las mismas condiciones y limitaciones señaladas para su compatibilidad con los usos residenciales, sin acceso directo desde el exterior y como servicio complementario de la actividad turística, salvo en las edificaciones existentes siempre que cuenten con la correspondiente autorización.

6. Se admitirán los usos recreativos como uso complementario de la actividad turística, cuando de la regulación de los mismos contenidos en estas Normas no lo impida.

7. Se admitirán todos los usos dotacionales, de equipamientos privados y de infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio del área turística, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad de los mismos y las que se establecen en estas Normas o en las fichas correspondientes. En cualquier caso, en las áreas turísticas no se dispondrán dotaciones, equipamientos privados o infraestructuras que presten servicio exclusivamente a usuarios exteriores, salvo justificación de su conveniencia y de que su uso no interferirá con las actividades turísticas.

8. Quedan prohibidos expresamente los usos industriales y primarios, salvo cuando éstos se vinculen al turismo rural o especializado; así como el uso residencial.

9. El uso de aparcamiento se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, así como en los espacios libres de la parcela, limitándose en este último supuesto a un 20% como máximo de las plazas mínimas a desarrollar.

10. Se podrán desarrollar las infraestructuras de producción de energías renovables, acordes con las determinaciones de la legislación sectorial y el planeamiento territorial.

Art. 5.3.10. Condiciones generales de los establecimientos turísticos.

Salvo que se establezcan condiciones más restrictivas en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario, en el planeamiento insular o territorial, o en su caso, en las respectivas fichas de los ámbitos turísticos, los establecimientos turísticos deberán cumplir con las condiciones generales que se establecen en los artículos siguientes y con las particulares que se señalan en los correspondientes a la tipología en la que se desarrollen.

Art. 5.3.11. Condiciones particulares de los establecimientos de turismo rural.

1. Los proyectos de turismo rural deberán contener y desarrollar acciones concretas de rehabilitación o reutilización de inmuebles que se incluyan en el Catálogo de Protección, así como medidas de recuperación socioeconómicas del ámbito en el que inciden, y de inserción funcional en el modelo de ordenación del asentamiento o ámbito rural, cumpliendo las condiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas Generales.

2. En los proyectos de turismo rural deberá cumplirse con las condiciones de admisibilidad señaladas en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, admitiéndose la ampliación de las edificaciones existentes, para dar las adecuadas condiciones de habitabilidad al inmueble, en un 25% de su superficie edificable siempre que, de las determinaciones de ordenación pormenorizada de este Plan General y del Catálogo de Protección, sea ello posible.

3. La capacidad máxima alojativa de los establecimientos de turismo rural es la que se establece para cada categoría pormenorizada en la normativa sectorial aplicable.

4. La superficie de la parcela o finca rústica a disposición de los clientes alojados en el establecimiento rural que en ella se sitúe no será inferior a la que resulte de las obras de reutilización o rehabilitación y/o de eventual ampliación de inmuebles existentes, siempre que la parcela vinculada permita resolver los requisitos propios de la instalación. Sólo se admitirá la exclusión de parte de la finca del uso turístico (por segregación o cualquier otro procedimiento) si la superficie que resta es como mínimo igual al producto del número de plazas por 100 m².

Art.5.3.12. Condiciones particulares de los campamentos de turismo.

Los campamentos de turismo habrán de cumplir las determinaciones establecidas en la legislación sectorial y las que, en su caso, establezca el Plan Territorial Especial de Ordenación de los Campamentos Turísticos.

CAPÍTULO 4. USOS TERCIARIOS

Art. 5.4.1. 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. 5.4.2. 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,, reprografía, 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. 5.4.3. Categorías específicas del uso comercial.

1. A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías, en relación al 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^2 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.

101

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial Gobierno de Canarias

- 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 m².

- Comercio medio: Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 250 y 1.500 m².

- Galería comercial: Agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie de venta total (la suma de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es inferior a 2.500 m².

- Centro comercial: Agrupación de varios establecimientos comerciales independientes en un inmueble común, con servicios y circulación general compartida, sin que ninguno de los mismos tenga una dimensión superior a 1.500 m².

- Grandes establecimientos comerciales: Aquellos establecimientos con una superficie de venta al público superior a los 1.500 m². La clasificación de los mismos atenderá a lo establecido en la legislación sectorial.

2. Salvo que dicha legislación 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, espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías, mostradores y trasmostradores. Se considera superficie de venta también la zona de cajas y la zona entre éstas y la salida si en ella se prestan servicios inherentes o de apoyo a la actividad comercial del establecimiento o se exponen o venden 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. 5.4.4. Categorías específicas del uso de Hostelería.

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades de Hostelería:

102

- Kioscos y/o 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.

- Las salas de fiestas, discotecas y disco-pub y cualquier otra actividad encuadrable en el grupo 4 de la Ley 1/1998, de 8 de enero de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas se regulan en el uso recreativo.

Art. 5.4.5. Categorías específicas del uso de oficinas

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

- Despachos profesionales: Local independiente en el que realizan trabajos profesionales, situado en un edificio exclusivo o en el que predominan otros usos, o bien como anejo a la vivienda del titular, sin que se pueda superar la superficie de 250 m^2 construidos destinada al uso de oficina.

- 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.

AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA ILUSTRE TENERIFE

103

Art. 5.4.6. Condiciones generales de admisibilidad de los usos terciarios.

1. 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.

2. Los usos terciarios se admiten en las áreas o sectores en los que se determine expresamente en la ordenación pormenorizada de este Plan General, de los instrumentos de ordenación remitida o del planeamiento de desarrollo, que habrá de ser conforme con las determinaciones que se establecen en estas Normas.

3. En el suelo rústico serán admitidos en las categorías y condiciones recogidas en las Normas Urbanísticas Generales.

Art. 5.4.7. 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. De conformidad con 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 kioscos, terrazas, puestos de venta y mercadillos, 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 para las que se determine el uso comercial como característico y donde se establezcan como compatibles de otros usos, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en estas Normas para cada caso.

   c) Las categorías de Mercadillo y Centro Comercial, se admiten en parcelas para las que se determine el uso comercial como

característico. El Centro Comercial, también se admite donde se establezca como compatible de otros usos.

d) En relación a la categoría de Gran Establecimiento Comercial, se prohíbe su desarrollo en suelo rústico y su localización deberá establecerse mediante revisión del Plan General al tener el carácter de elemento estructurante territorial. Las condiciones para su implantación, desarrollo y demás requisitos serán los establecidos en el planeamiento insular o territorial, en la legislación sectorial de aplicación y en las Directrices Generales de Ordenación.

3. En todo caso, la concesión de licencia de edificación y apertura de los mercadillos, centro comercial, galería comercial y gran establecimiento comercial deberá supeditarse a la demostración previa, mediante estudio técnico, de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y a la concreción de las medidas y acciones a realizar en tal sentido.

4. El uso de hostelería, en cualquiera de sus categorías pormenorizadas, podrá ubicarse en áreas urbanas, en sectores o en ámbitos de suelo rústico, siempre que no se prohíba expresamente en estas Normas Urbanísticas en las Normas Urbanísticas Generales, en las fichas correspondientes a las áreas o sectores, o en la regulación que contengan los instrumentos de Ordenación Remitida o de desarrollo, o su incompatibilidad se derive por aplicación de la legislación sectorial que sea de aplicación. La Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas podrá establecer otras condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que serán igualmente de obligado cumplimiento.

5. En las actividades encuadradas en los grupos 1, 2, 3 y 4 relacionados en el artículo 47 de la Ley 1/1998, de 8 de enero de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas no se podrán instalar mostradores que den directamente a espacios de uso público, salvo excepción expresamente contemplada en las Ordenanzas Municipales.

Art. 5.4.8. Usos compatibles con el comercio y la hostelería.

Con carácter general y sin perjuicio de la normativa sobre actividades clasificadas, se consideran usos compatibles en parcelas que tiene como principal el comercial o de hostelería, los señalados a continuación, salvo que se determinen otras referencias en las fichas correspondientes a las áreas o sectores, o en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo:

AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE TENERIFE
105

Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente y Ordenación Territorial Gobierno de Canarias

- El uso de oficina es compatible con el uso comercial, en las categorías de despachos profesionales, locales de oficina y agrupaciones de oficinas.

- El uso de oficina sólo es compatible con el uso de hostelería en aquellos locales donde se lleva la administración de las empresas.

- Se admitirán los usos recreativos en la categoría de esparcimiento en espacios edificados, cuando la regulación de los mismos contenida en estas Normas no lo imposibilite.

- Se admitirán todos los usos de dotaciones públicas, de equipamientos privados y de infraestructuras, que por su funcionalidad y características estén al servicio de la instalación comercial o de hostelería, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad que se establecen en estas Normas.

- Quedan prohibidos expresamente los usos industriales y primarios, a excepción de la industria ligera ligada al sector de la alimentación.

- El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en estas Normas. El almacén deberá estar directamente vinculado a las instalaciones situadas en las plantas bajas y superiores a las que complementa.

- Los usos de comercial y de hostelería son compatibles entre sí de forma genérica, salvo prohibición expresa en la ficha del área correspondiente.

- Las infraestructuras de producción de energías renovables, acordes con las determinaciones de la legislación sectorial y el planeamiento territorial.

- Se podrán desarrollar las infraestructuras de producción de energías renovables, acordes con las determinaciones de la legislación sectorial y el planeamiento territorial.

Art. 5.4.9. Condiciones de admisibilidad del uso de oficinas.

1. 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 para la parcela o edificación en que se ubiquen.

2. Se podrán desarrollar las infraestructuras de producción de energías renovables, acordes con las determinaciones de la legislación sectorial y el planeamiento territorial.

Art. 5.4.10. Usos compatibles con el de oficinas.

En las parcelas determinadas con uso principal de Oficinas por la ordenación pormenorizada, serán compatibles los siguientes usos:

- Comercial: En las categorías de pequeño y medio comercio, cuando se ubiquen en planta baja.
- Hostelería: En las categorías de Bar, Cafetería, pequeño Restaurante y Restaurante, cuando se ubiquen en planta baja.
- Las dotaciones públicas.
- Los equipamientos privados.

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL

Art. 5.5.1. Definición de uso industrial.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos o bienes, así como la prestación de servicios relacionados con lo anterior.

Art. 5.5.2. Categorías específicas del uso industrial.

En base a las distintas características de las actividades industriales que pueden desarrollarse, el uso industrial se divide en las siguientes categorías específicas del segundo nivel.

1. Producción Industrial: Son aquellos edificios e instalaciones donde se llevan a cabo procesos de transformación de bienes para su uso final, o para la obtención de insumos intermedios, mediante procesos seriados o, en todo caso, no propios de las actividades incluidas en la categoría de artesanía y oficios artísticos. Se establecen las siguientes categorías:

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio Gobierno de Canarias

AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA ILUSTRE TEJEDA 107

a) Industria vinculada a los usos primarios: cuando se transforman y preparan para el consumo productos o bienes provenientes de las actividades de usos primarios definidas en el capítulo siguiente y cuya producción se origina en la propia zona (establecimientos de preparación de leche y sus derivados a partir de la producción ganadera local, bodegas de elaboración de vino etc.).

b) Industria ligera: cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por combustión, fundición o procesos similares.

c) Talleres industriales: cuando la actividad se refiere a la reparación de bienes y productos.

d) Industria pesada y/o ligada al sector extractivo y construcción: cuando las características de los procesos de producción hacen que no puedan adscribirse a las categorías anteriores.

2. Almacenes y comercio mayorista: corresponden a aquellos espacios en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos cuyo destino es ser insumos de la producción industrial o entregarse a minoristas (no pueden albergar actividades de venta al pormenor). No serán almacenes los locales que, emplazados en una parcela con otro uso principal al cual se adscriben, se destinan a guardar bienes vinculados a la actividad de ese uso y no superen los límites dimensionales establecidos en la regulación del uso principal.

3. Talleres Artesanales o Domésticos: son propios de aquellos en los que se realizan exclusivamente actividades para la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, de muy limitada dimensión en cuanto a superficie, trabajadores, maquinaria y potencia eléctrica (≤2 kw cada uno). En esta categoría, las actividades deber ser compatibles con los requerimientos ambientales de un entorno residencial. Se incluirá en esta categoría la venta directa de los bienes producidos artesanalmente, siempre que la actividad se realice en el mismo local y no ocupe una superficie mayor del 50% del total.

Art. 5.5.3. Condiciones generales de admisibilidad del uso industrial.

1. Los usos industriales, en cualquiera de sus categorías, deberán cumplir con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en la legislación básica sectorial que le sea de aplicación, así como con las condiciones establecidas en el Título Cuarto de estas Normas respecto a la tipología industrial y las condiciones y limitaciones establecidas en la regulación que contenga las Ordenanzas de Actividades Clasificadas y Ambiental.

2. Los usos industriales sólo están admitidos en los ámbitos y parcelas en los que se señale expresamente, o cuando se admitan como compatibles. Cuando el uso característico de una parcela sea el Industrial según los planos de ordenación pormenorizada y, la ficha correspondiente del ámbito de que se trate no exprese las categorías específicas que pueden desarrollarse en la misma, se considerarán como categorías autorizadas las de industria ligera, talleres industriales, almacenes y comercio mayorista.

3. Las industrias vinculadas a los usos primarios se admiten en áreas de suelo urbano cuando se permitan expresamente, en el suelo rústico de acuerdo al Título Quinto de las Normas Urbanísticas Generales y en sectores de suelo industrial cuyo planeamiento de desarrollo lo prevea.

Art. 5.5.4. Compatibilidad del uso industrial.

Se consideran compatibles con el uso industrial, el de oficinas y el comercial en la categoría de pequeño y medio comercio, siempre que lo permita la legislación sectorial aplicable a ambos usos y al principal de carácter industrial, dependiendo de su categoría. Así como, las infraestructuras de producción de energías renovables, acordes con las determinaciones de la legislación sectorial y el planeamiento territorial.

Art. 5.5.5. Condiciones de los Talleres artesanales o domésticos.

Serán de aplicación a los Talleres artesanales o domésticos, las condiciones de la vivienda a que estén anexos y las resultantes de aplicar la Ordenanza Municipal y la normativa sectorial correspondientes a la actividad concreta y a las características de la misma.

Art. 5.5.6. Condiciones de las industrias pesadas o contaminantes.

1. El inicio o modificación de cualesquiera actividades potencialmente contaminantes requerirá la autorización de las Administraciones competentes, tras la verificación de que cumplen los límites de emisión establecidos legalmente para cada tipo contaminante.

2. En los proyectos de instalación, ampliación o modificación de instalaciones o industrias pesadas se adoptarán los procedimientos y las medidas correctoras más adecuadas para que los contaminantes emitidos a la atmósfera, respetándose siempre los niveles de emisión exigidos, se dispersen de forma que no se rebase en el ambiente exterior de la factoría los niveles de calidad del aire establecidos en la normativa vigente.

3. No se autorizará la ampliación de ninguna industria que no satisfaga los niveles de emisión que le sean aplicables, salvo que, junto con el proyecto de ampliación, presente otro de depuración de las emisiones ya existentes, adoptando aquellos equipos contra la contaminación que sean técnicamente viables para la instalación existente, o bien cuando las nuevas instalaciones correspondientes a la ampliación de una planta ya existente, se ajusten a unos niveles de emisión más estrictos que los exigidos con carácter general para las nuevas industrias, de forma que el promedio de las emisiones de la instalación ampliada no rebase las correspondientes a una totalmente nueva.

Todo lo anterior, se entiende sin perjuicio de la elaboración de los pertinentes estudios de impacto ambiental que sean exigibles y la concreción en el proyecto de cuantas medidas correctoras se propongan en dicho estudio, además de la aplicación obligatoria de cuantas limitaciones o condiciones se deriven de la legislación aplicable, de la Ordenanza Municipal correspondiente, y del planeamiento insular, en su caso.

CAPÍTULO 6. USOS PRIMARIOS

Art. 5.6.1. Definición de usos primarios.

1. Son usos primarios aquéllos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo con ellas productos de consumo que no requieren procesos de transformación -salvo de importancia mínima- o bienes que sirven de insumos a determinadas actividades industriales.

2. Estos usos son los propios del suelo rústico y el ejercicio de las actividades que comprenden implica la ejecución de intervenciones de transformación que, por tanto, serán siempre admisibles en las intensidades y características normales de la categoría concreta que se permita, siempre en base a criterios de sostenibilidad de los recursos empleados.

3. Estos usos primarios deben distinguirse, por su diferente intensidad, entre los que se realizan como actividad económica generadora de ingresos de aquéllos dirigidos al autoconsumo.

Art. 5.6.2. Categorías pormenorizadas de los usos primarios.

Según la naturaleza de las actividades que comprenden, los usos primarios pueden incluirse en alguna de las siguientes categorías pormenorizadas o de segundo nivel:

1. Agrícolas: Comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales.

2. Ganaderos: Comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo. Se incluyen también en esta categoría la actividad apícola consistente en la técnica de cría y aprovechamiento económico de la abeja.

3. Extractivos: Comprenden el conjunto de actividades minero-extractivas consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico. No se incluyen en este uso las extracciones de agua ni el aprovechamiento de recursos minerales cuando han sido extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.

4. Pesqueros y de Acuicultura: Se incluyen en esta categoría las actividades directamente relacionadas con el medio marino y con el litoral, tales como las pesqueras, las de marisqueo, y las acuícolas o de cultivo de animales o plantas marinos. La importancia de contemplar estos usos en un instrumento de ordenación urbanística viene dada por la incidencia que tienen sobre el litoral determinadas labores comprendidas en los mismos y porque algunas de tales actividades se realizan íntegramente en tierra. Los usos contemplados en esta categoría de actividades acuícolas distinguen entre las realizadas mediante instalaciones flotantes en el mar y las plantas de cultivos marinos situadas en el interior del espacio litoral.

Art. 5.6.3. Categorías específicas y condiciones del uso agrícola.

La división del uso agrícola en categorías específicas del tercer nivel, se realiza desde la óptica de su relación con el territorio, por lo que tal clasificación está basada en las diferentes características e intensidades de las intervenciones de transformación que requieren las actividades comprendidas en este uso. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías específicas del uso agrícola:

Agrícola tradicional:

Es el ejercicio de la actividad agrícola en terrenos preparados de forma tradicional para el desarrollo de este uso y cuya intensidad productiva es moderada.

Las transformaciones del terreno derivadas de este uso podrán ser las que tradicionalmente se han realizado en la Isla, por lo que las intervenciones permitidas en esta categoría incluyen el abancalamiento y roturación del terreno y su vallado, siempre que las obras se adapten a las características del entorno (materiales, altura de muros y cerramientos, superficie de huertas etc.), de acuerdo a los establecido en las Normas Generales y las de remoción de ejemplares, plantación y recolección de cultivos, así como las obras de demolición, conservación y mejora de caminos, instalaciones o edificaciones existentes, todo ello de acuerdo a lo establecido en las Normas Generales.

Asimismo, podrán autorizarse en terrenos con este uso, las intervenciones de nueva ejecución de instalaciones si se justifica la necesidad de emplazarse junto a los cultivos (cuartos de aperos, pequeñas bodegas o queserías, estanques, etc.), en las condiciones expresadas en el Título Quinto de las Normas Urbanísticas Generales, así como las que resulten de las Ordenanzas Municipales y de los planes sectoriales y territoriales que sean de aplicación, y previa la autorización pertinente.

- Agrícola Intensivo:

a) Agricultura intensiva sin protección de cultivos: sistema de explotación que persigue la manipulación artificial de los factores de producción con el fin de forzar los ciclos naturales de los cultivos para la obtención de mayores rendimientos económicos. Son compresibles de este concepto las Infraestructuras de regadío asociadas a las parcelas, el aporte artificial de sustrato edáfico (en caso necesario), el empleo de abonos y productos pesticidas y la implantación de especies apropiadas a este tipo de explotación, con las condiciones y limitaciones propias de las legislaciones ambiental y sectorial de aplicación.

b) Agricultura intensiva con protección de cultivos: sistema de explotación similar al de la agricultura intensiva sin protección de cultivos, al que se le añade la posibilidad del control climático a través de sistemas de protección que van desde los métodos menos intervencionistas (acolchados, enarenados, microtúneles, etc.) hasta los más (invernaderos de cubierta plástica o malla, umbráculos, o cultivos sin suelo, etc.).

El ejercicio de la actividad agrícola de producción intensiva, se desarrollará en las condiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas Generales, así como las que resulten de las

112

Ordenanzas Municipales y de los planes sectoriales y territoriales que sean de aplicación, y previa la autorización pertinente.

Art. 5.6.4. Categorías específicas y condiciones del uso ganadero.

El uso ganadero puede dividirse en categorías específicas o de tercer nivel, lo que se realiza en base a la relación con el territorio de las distintas actividades que comprende, dependiendo de las características e intensidades de cada una y de su incidencia en la transformación del territorio. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías específicas del uso ganadero:

- Ganadería extensiva. Pastoreo:

  Es la actividad que se desarrolla mayoritariamente en el campo abierto, permitiendo a los animales desplazarse por amplias zonas y alimentarse de los pastos naturales; sin perjuicio de que se recojan en rediles.

  El pastoreo no conlleva más intervenciones propias que las de conservación y, en su caso, mejora de instalaciones y edificaciones existentes, así como las de ejecución de nuevos vallados, siempre con los métodos y formas del entorno y justificando su necesidad según las características de los rebaños.

- Ganadería estabulada:

  Se definen los siguientes tipos de explotación de acuerdo con las determinaciones del planeamiento territorial especial de la actividad ganadera.

  Autoconsumo: Son aquellas cuyo destino de la producción o de los bienes tienen como fin natural el abastecer las necesidades del titular y su familia.

  Complementarias: Son aquellas que no constituyen una unidad productiva capaz de arrojar beneficios suficientes para el sustento del titular, entendiéndose por tanto como un complemento de la renta de aquellas personas vinculadas con este tipo de explotación.

  Profesionales A: Son aquellas que constituyen una unidad productiva capaz de arrojar beneficios suficientes para el sustento del titular.

  Profesional B: Son aquellas que necesitan un mayor número de mano de obra, generalmente contratada, para poder efectuar correctamente las tareas propias de la actividad.

113

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial Gobierno de Canarias

AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA ILUSTRE TENERIFE

Industrial: Son explotaciones con una vocación similar a la profesional B, pero que cuentan con un mayor número de animales, por lo que requieren de la incorporación de mano de obra especializada y si cabe, una gestión técnica y económica más exhaustiva.

La relación entre los diferentes tipos de explotación y las especies se regulan en el planeamiento territorial especial de la actividad ganadera. El número máximo de animales permitido por este Plan General para las instalaciones de autoconsumo serán los siguientes:

Especie / Tipo explot.	Conejos	Caprino/ Ovino	Porcino (Ciclo Cerrado)	Porcino (Cebo)	Vacuno	Aves
Autoconsumo	20	6	1	2	2	15

Otros animales se asimilarán a los anteriores conforme a las determinaciones del planeamiento territorial.

Art. 5.6.5. Condiciones del uso extractivo.

El uso extractivo se podrá realizar en los términos establecidos en la Disposición Adicional Cuarta de las Normas Generales.

Art. 5.6.6. Condiciones de los usos pesqueros y de acuicultura.

Las instalaciones de acuicultura sólo se permitirán en los lugares y en las condiciones que expresamente establezcan los planes territoriales especiales o los planes especiales del litoral.

Art. 5.6.7. Condiciones de admisibilidad de los usos primarios.

Las condiciones de admisibilidad de los usos primarios son las que se derivan de la legislación sectorial aplicable, de lo determinado en estas Normas y en las Normas Generales según la clase y categoría de suelo, la tipología edificatoria, y el uso pormenorizado y específico en el que se desarrollen, así como de las determinaciones del planeamiento insular o territorial y legislación sectorial de aplicación.

Art. 5.6.8. Compatibilidad de usos con los primarios.

La compatibilidad de usos en cada una de las categorías de usos primarios son los derivados de las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas Generales, según la clase y categoría de suelo rústico de que se trate, y en los artículos anteriores de este mismo Título.

CAPÍTULO 7. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Art. 5.7.1. 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 titularidad pública como privada.

Art. 5.7.2. Categorías pormenorizadas del uso de Equipamientos.

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

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. Se entenderán comprendidas en este uso las instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas, vinculadas 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.

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.

9. Cementerio y Tanatorios:

   Equipamiento e instalaciones destinadas a servicios funerarios. Salvo ubicación expresa en los planos de ordenación, los tanatorios se permiten únicamente como compatibles de las dotaciones públicas y de los equipamientos privados religiosos.

10. Religioso:

    Centros destinados permanentemente a la celebración de los diferentes cultos y servicios religiosos, siempre que el acceso a los mismos sea libre y gratuito. Estos equipamientos son siempre de titularidad privada.

11. Otros equipamientos:

    Equipamientos no incluidos en los anteriores y que se engloban en una categoría común, que bien son de carácter singular (centros de

visitantes, perreras, etc.) o bien no tienen un destino preestablecido, y que por tanto son polivalentes.

Art. 5.7.3. 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. 5.7.4. Categorías específicas de los espacios libres públicos.

Los espacios libres públicos se dividen 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:

- Parque Periurbano:

  Grandes espacios públicos (de más de10 Has) situados al exterior de núcleos urbanos y rurales, que podrán ser soporte de de usos recreativos, que podrán actuar como disuasores de la inadecuada utilización para tal fin de los espacios naturales protegidos.

- Parques Urbanos/Deportivos:

  Espacios libres públicos destinados a la estancia 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.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA ★ TENERIFE ★
117
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial Gobierno de Canarias

- Espacios libres de protección:

  Espacios libres públicos que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental y el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano.

Art. 5.7.5. 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. 5.7.6. Condiciones generales de admisibilidad de las Dotaciones Públicas y los Equipamientos privados.

1. Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación 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 General o del instrumento de ordenación remitida o de desarrollo; estableciéndose, la categoría concreta y en su caso, el posible carácter privado del equipamiento.

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. Los edificios se atendrán a las normas e instrucciones aplicables a tales instalaciones por la legislación sectorial vigente y los respectivos planes sectoriales, en su caso.

Art. 5.7.7. 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. Los equipamientos públicos docentes, culturales, sanitarios, social-asistenciales, deportivos y Administración Pública, son compatibles entre sí y podrán sustituirse una por otra, siempre que se justifique suficientemente que está cubierta la demanda del que va a eliminarse y mediante acuerdo plenario. Tal cambio de uso no se considerará modificación del planeamiento.

Art. 5.7.8. Usos compatibles con los Equipamientos.

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, así como, las infraestructuras de producción de energías renovables, acordes con las determinaciones de la legislación sectorial y el planeamiento territorial.

2. En las parcelas o edificaciones destinadas a equipamientos públicos y privados culturales, social-asistenciales, deportivos y religiosos podrán autorizarse como compatibles los usos terciarios, hasta la categoría de pequeño comercio y en la de 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.

3. En los equipamientos se admite la vivienda de quien la custodie o mantenga.

Art. 5.7.9. Compatibilidad de usos en los espacios libres públicos.

1. En los parques y plazas se admiten las edificaciones destinadas a uso dotacional y las instalaciones para uso dotacional complementario de actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las primeras no supere el 10% y las segundas no sobrepasen el 40% de la superficie del parque o plaza correspondiente. Además, se admite el uso comercial o de hostelería en la categoría de Puestos de venta o Kioscos, siempre que la superficie construida por las mismas no sobrepase el 5% de la superficie del parque o plaza correspondiente, la altura máxima de las edificaciones será de 5,00 metros, equivalente a una sola planta.

2. En el subsuelo de los parques y plazas se admite el uso de aparcamiento y equipamientos de titularidad pública siempre que se garantice el ajardinamiento de dichos espacios y se cumplan las determinaciones establecidas en el artículo siguiente.

3. En los espacios libres públicos se admite el uso de infraestructuras que deberán disponerse enterradas o semienterradas, con las limitaciones establecidas en la legislación sectorial, siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en el artículo siguiente.

Art. 5.7.10. Condiciones generales de los espacios libres públicos.

1. Los espacios libres públicos deberán cumplir con lo especificado en los títulos correspondientes de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate y el uso característico al que estén asignados las áreas o sectores en los que se ubiquen. Además deberán cumplir con la normativa reguladora de la accesibilidad y la supresión de barreras físicas.

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.

   f) Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezcan la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado. En todo caso, no serán computables a estos efectos las superficies de pendiente media superior al 25%, exigiéndose a partir de pendientes del 15% la justificación técnica y económica de las obras precisas para su adecuación.

g) Los espacios libres públicos deberán prever el acceso de personas y vehículos de servicios y protección civil a los edificios que tengan como único acceso dicho espacio, disponiendo como mínimo una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3,00 metros.

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: campos de juegos 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, la retención de contaminantes y la corrección de impactos visuales.

CAPÍTULO 8. USOS DE INFRAESTRUCTURAS.

Art. 5.8.1. Definición de los usos de infraestructuras.

Los usos 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. 5.8.2. 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:

121

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. Se establecen los siguientes tipos:

- Grandes infraestructuras de almacenamiento: instalaciones de almacenamiento y regulación de grandes volúmenes de agua. Cabe distinguir entre presas de embalse (de altura superior a 15 metros o volumen mayor de 100.000 m3 destinada a cerrar el paso y almacenar el agua en un cauce) y balsas de regulación (depresión natural del terreno adecuada artificialmente).

- Captación de agua subterránea: instalaciones que perforan el terreno para alcanzar el acuífero subterráneo y extraer el agua, tales como pozos, sondeo y galerías en sus distintas tipologías y combinaciones.

- Tomaderos: pequeñas presas dispuestas en los barrancos junto con un canal de derivación, construidas para aprovechar la escorrentía superficial y dirigirla hacia infraestructuras de almacenamiento.

- Estanques: depósitos descubiertos de almacenamiento de agua destinados mayoritariamente al riego agrícola.

- Depósito regulador: infraestructura cubierta, de almacenamiento y regulación para el abastecimiento de poblaciones.

- Estaciones de tratamiento: plantas e instalaciones en las que con tecnologías específicas se mejora la calidad de las aguas para alcanzar las exigencias de cada tipo de consumo. Se incluyen en este grupo las desaladoras, tanto de agua marina como subterránea.

- Conducciones de transporte: que llevan el agua extraída hacia las redes de aducción o infraestructuras de almacenamiento; se incluyen los bajantes de galerías y elevaciones de pozos.

- Conducciones agrícolas: todas aquellas que transportan agua para el riego de los cultivos (salvo las correspondientes a la reutilización de aguas residuales) incluyendo los canales de trasvase y las tuberías de distribución.

- Conducciones de abasto: todas aquellas que transportan agua desde los depósitos reguladores hasta su consumo humano.

- Conducciones de aguas depuradas: todas aquellas que transportan aguas que han sido depuradas para su reutilización en el riego agrícola y/o de zonas verdes.

2. Saneamiento:

   Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas. Se establecen los siguientes tipos:

   - Red interior de saneamiento: conjunto de conducciones o instalaciones que discurren bajo la trama urbana, permitiendo la evacuación de aguas residuales y pluviales; forman la red de recogida de aguas, desde las acometidas domiciliarias hasta la entrega a los colectores generales.

   - Colectores generales: tuberías a las que confluyen las redes de alcantarillado de un ámbito territorial para ser transportadas a una planta de tratamiento.

   - Fosas sépticas: instalaciones individuales de depuración de aguas residuales, en la que se da un tratamiento primario basado en la decantación y digestión anaeróbica de los fangos resultantes, para ser luego vertidas al subsuelo mediante pozo drenante.

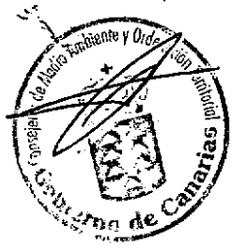
   - Depuradoras de aguas residuales: instalaciones que reciben aguas residuales y las someten a un tratamiento de depuración física, biológica y/o química para su ulterior vertido o reutilización a través de redes de distribución específicas.

   - Emisarios submarinos: Conducción cerrada de transporte de aguas residuales tratadas, desde la estación de tratamiento hasta una zona de inyección en el mar, de forma que se cumplan los correspondientes objetivos de calidad de las aguas receptoras.

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. Se establecen los siguientes tipos:

   - Producción de energías renovables: Instalaciones destinadas a la producción de energía de carácter renovable (eólica, solar, etc.).



- Generador eléctrico: instalación que, independientemente de la tecnología y fuente de energía (combustión, eólica, solar) tiene por finalidad la producción de electricidad para su consumo final autónomo (en una vivienda o grupo de viviendas, etc.), sin aportación a la red general.

- Líneas de transporte: conducciones a través de las cuales se transporta la energía eléctrica con tensión igual o superior a 66 kilovoltios; se incluyen tanto las torretas de sustentación y los cables en el caso de tendidos aéreos, como las canalizaciones, anclajes, protecciones y cables en el caso de que se dispongan de forma subterránea, submarina o en superficie.

- Líneas de distribución: conducciones por las que se transporta la energía eléctrica con tensión igual o superior a 6 kv.

- Líneas de conexión: conducciones que transportan la energía eléctrica a menos de 6 kv para su consumo final.

- Centro de transformación: instalación en la que sólo confluyen líneas de distribución y donde, por tanto, la transformación del potencial eléctrico se mantiene dentro del rango de la media tensión.

- Transformadores: instalaciones en las que confluyen líneas de Media Tensión para transformar el potencial eléctrico a Baja Tensión.

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. Se establecen los siguientes tipos:

- Estaciones Base de comunicación: incluyen aquellas instalaciones destinadas a la operación, producción y/o conmutación de señales electromagnéticas de cualquier operador autorizado para la prestación se servicios públicos de voz, datos y/o imágenes.

- Torres de comunicación: grandes elementos verticales para la recepción y/o emisión de señales electromagnéticas que dan cabida a distintos operadores de servicios de telecomunicaciones y a componentes, sistemas y/o elementos múltiples de frecuencias diversas.

- Antenas: elementos para la recepción y transmisión de ondas radioeléctricas o señales electromagnéticas que, sin tener las características de la categoría anterior, completan la red insular

124
ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA TENERIFE

de telecomunicaciones. No se considerarán en este apartado las antenas domésticas.

- Líneas troncales: comprenden las conducciones y cables que conforman la red insular de las correspondientes redes de telecomunicación.

- Líneas secundarias: comprenden las conducciones y cables que completan las redes subinsulares sin formar parte de la categoría anterior. No se consideran en este grupo las líneas de distribución de señal en el interior de las edificaciones.

- Otras infraestructuras de telecomunicación: en esta categoría se incluye cualquier elemento no incluido en los anteriores apartados.

5. Tratamiento de Residuos:

Son infraestructuras de gestión de residuos las que se destinan al tratamiento, reciclado, reutilización, recuperación y/o eliminación de los residuos (salvo las correspondientes a las aguas residuales), mediante los métodos más adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente. Se establecen las siguientes subcategorías:

- Punto limpio: área acotada para la recepción de residuos que son entregados directamente por los particulares. Son de acceso libre de los particulares, su emplazamiento puede ser próximo o interior a los núcleos de población, y ser áreas de almacenamiento temporal de los residuos antes de transportarlos a dónde se reciclan o eliminan.

- Planta de transferencia: espacio acotado de acceso restringido a los servicios de recogida de basuras (si bien, en determinadas condiciones pueden admitir la entrega por particulares) para el almacenamiento temporal de residuos y, en su caso, la separación entre ellos, para optimizar los costes de transporte a las instalaciones donde se reciclan o eliminan.

- Plantas de Tratamiento de Residuos de Construcción y Demolición: instalaciones donde se realiza el tratamiento final de los residuos de construcción y demolición, procediendo a extraer de los mismos las fracciones reciclables y los residuos peligrosos, obteniéndose finalmente una mezcla de residuos inertes que serán depositadas en las canteras o huecos adjuntos a las plantas de tratamiento de residuos.

- Vertedero de inertes: espacio acotado destinado al depósito final de residuos inertes (escombros, principalmente) que pueden utilizarse para lograr rellenos de hondonadas y /o canteras agotadas en labores de recuperación topográfica del

125

territorio; tales espacios tendrán la calificación de uso temporal, vinculados al cumplimiento de objetivos de rehabilitación ambiental y complementando la funcionalidad del sistema insular de gestión de residuos.

- Complejo Ambiental: espacio acotado de acceso normalmente restringido a los servicios de gestión de residuos cuyo fin principal es el enterramiento de los residuos sólidos urbanos, salvo los que por sus características tienen otro destino. En el área del vertedero controlado pueden integrarse como usos complementarios otras actividades de gestión, separación y reciclado (fabricación de compost, entre otras).

- Áreas de acumulación de chatarras: espacio acotado en donde se depositan residuos metálicos (principalmente objetos de gran dimensión: vehículos, electrodomésticos, etc) para la separación y reutilización de sus componentes y el tratamiento previo a su eliminación (normalmente mediante prensado).

6. Agropecuarios:

   Instalaciones y espacios construidos destinados a prestar servicios centrales a actividades del sector primario.

7. Estación de Servicio:

   Instalaciones y espacios acotados, con acceso directo desde un viario, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos; aunque pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a éstos. En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en las Normas Generales, en el planeamiento insular o territorial y en la legislación sectorial aplicable. La superficie mínima establecida en el artículo 5.3.5.4 de las Normas Generales no será de aplicación para las estaciones de servicio ubicadas en suelo urbano.

8. Estación de Transporte:

   Espacios y construcciones adaptados para servir de parada a vehículos de transporte público de viajeros (guaguas, taxis, etc.), con el fin de que permanezcan estacionados mientras están fuera de servicio, en reparación, o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías.

   En tales espacios confluyen las líneas del transporte público, por lo que tienen carácter de intercambiadores modales, pudiendo complementarse con usos de aparcamiento y aquellos otros de

servicio al viajero (puestos de venta, bares, etc.) y necesarios para dicha actividad (oficinas).

9. 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.

10. 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:

    - Autopistas y autovías: vías destinadas a la circulación exclusiva y rápida de vehículos en altas intensidades de tráfico que cumplan las condiciones establecidas en la legislación vigente de carreteras.

    - 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

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Gobierno de Canarias

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA
TENERIFE

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 o a periodos limitados de tiempo.

- 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.

- Vías rurales: vías que discurren por suelos rústicos, permitiendo un nivel de circulación vehicular controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos.

- Pistas: vías relativamente ajustadas a la topografía y con ancho medio no mayor de 5,00 metros, cuya función es configurar la red secundaria de acceso a los usos primarios del territorio (agrarios, ganaderos, etc.), admitiendo circulación restringida de vehículos a motor.

- Senderos: vías por las que no debe ni, generalmente, puede circular un vehículo a motor, dado que discurren de forma ajustada a la topografía del terreno.

11. Portuarias:

    1. Las Infraestructuras Portuarias con las instalaciones construidas para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones y el acceso de personas y mercancías a éstas.

    2. El uso portuario comprende las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones (diques, espigones, etc.), la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo, la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio, y los edificios e instalaciones que se emplacen dentro de estos perímetros, salvo que sus usos fueran incompatibles con el portuario, y según la delimitación que se realice de su zona de servicio de acuerdo a la legislación sectorial.

    3. Dentro de las infraestructuras portuarias pueden considerarse las siguientes categorías específicas de acuerdo a lo establecido en la legislación sectorial:

       Puerto: el conjunto de obras, infraestructuras e instalaciones, así como superficie de agua abrigada y la superficie terrestre

128

incluida en su zona de servicio, que permiten realizar las operaciones exigidas por la flota y sus usuarios.

Instalación marítima: el conjunto de obras e infraestructuras que, sin llegar a disponer de los requisitos y consideración de puerto, se sitúan en el litoral y cuya construcción no exige obras de abrigo o de atraque de carácter fijo, y no supone alteración sustancial del medio físico donde se emplaza, tales como embarcaderos, varaderos, fondeadotes y otras similares.

Dársena: el espacio portuario de agua abrigada en el que se realizan actividades y maniobras marítimas, y que está destinado a un uso portuario predominante.

Instalaciones portuarias: las obras civiles de infraestructuras y las de edificación o superestructura, así como las instalaciones mecánicas y redes técnicas de servicio construidas o ubicadas en el ámbito territorial de un puerto y destinadas a realizar o facilitar el tráfico portuario.

Puerto deportivo: recinto de agua abrigada, natural o artificialmente, así como la superficie terrestre contigua e instalaciones y accesos terrestres, que permitan realizar las operaciones requeridas por la flota deportiva y sus usuarios con independencia de otras instalaciones portuarias.

Zona portuaria de uso náutico-recreativo: parte de un recinto portuario preexistente que se destina a la prestación de servicios a las embarcaciones deportivas.

Art. 5.8.3. 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, además de por las condiciones establecidas en estas Normas, en las Normas Generales y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.

2. Dada la fragilidad de los recursos naturales y paisajísticos, se determina que toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquéllas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA TENERIFE
129

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial de Canarias

3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.

4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

Art. 5.8.4. Condiciones específicas de las Infraestructuras de energía eléctrica.

1. Los trazados en suelo rústico no de asentamiento rural en que necesariamente deba optarse por tendidos aéreos se proyectarán manteniendo en lo posible una cota de trazado y evitando cambios de cota innecesarios. El proyecto deberá optimizar las luces de los vanos para obtener una máxima adaptación al relieve por el que discurre. Será de aplicación lo contenido en las disposiciones que regulan los tendidos y las infraestructuras de energía eléctrica y lo que establezca la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas.

2. Cualquier nuevo tendido eléctrico aéreo de alta y media tensión deberá guardar una distancia a toda edificación residencial o dotacional según lo establecido en la legislación sectorial y en el planeamiento insular.

3. Los actuales tendidos de alta y media tensión que atraviesen suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales deberán soterrarse. Igual condición será de aplicación a los nuevos tendidos.

4. Los proyectos de ejecución de nuevas subestaciones y centros de transformación se proyectarán y tramitarán junto con las líneas de transporte y distribución que confluyan en ellos, siendo inseparable la tramitación de ambos proyectos.

Art.5.8.5. Condiciones específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable, en las Normas Generales, en el planeamiento territorial y en la Ordenanza Municipal correspondiente.

130
AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA * TENERIFE *

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Gobierno de Canarias

CAPITULO 9. USOS RECREATIVOS

Art. 5.9.1. 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. 5.9.2. 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 que podrán estar destinados en su totalidad o en parte 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 General y no lo prohíba expresamente la legislación urbanística o, en su caso, el planeamiento insular 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.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA
131

Art. 5.9.3. Categorías específicas de los usos recreativos.

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Gobierno de Canarias

1. Categorías específicas del esparcimiento en espacios no adaptados.

Los usos de esparcimiento en espacios no adaptados, por su propia naturaleza, no conllevan el ejercicio de ninguna intervención de transformación. Sin embargo, a efectos de regulación diferenciada de sus condiciones de implantación y de admisibilidad sobre terrenos concretos, cabe distinguir al menos tres categorías específicas del tercer nivel, según las características del ejercicio de estas actividades:

- Esparcimiento elemental:

  Comprende las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos.

  Pueden citarse a título enunciativo: la contemplación de la naturaleza, senderismo, montañismo, baño, etc.

- Esparcimiento con equipo ligero:

  Comprende las actividades deportivas y de ocio vinculadas al medio natural terrestre o marino, y para cuyo ejercicio se emplean animales, medios, instrumentos, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizado.

  No formarán parte de esta categoría las actividades recreativas organizadas en grandes grupos y/o con asistencia de público.
  Se señalan, a título enunciativo: paseos ecuestres, bicicleta de montaña, escalada, caza deportiva, submarinismo, pesca deportiva desde tierra, surf, windsurf, navegación a vela, vuelo en parapente o en ala delta, vuelo de cometas, aeromodelismo, etc.

  Fuera de los campamentos de turismo no podrán instalarse conjuntamente más de tres tiendas de campaña o caravanas, sin que en ningún caso pueda exceder de diez el número de acampadores, ni prolongarse la acampada en el mismo lugar más de tres días. Se entenderá que la acampada es conjunta cuando entre los grupos de tiendas exista una distancia inferior a 500 metros. Queda prohibido acampar en terrenos susceptibles de ser inundados, en aquellos que por cualquier causa resultasen peligrosos o poco saludables, en un radio inferior a 150 metros de los lugares de captación de agua potable para el abastecimiento de poblaciones, así como a menos de un kilómetro de campamentos de turismo o de los núcleos urbanos o lugares concurridos.

132
AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA ★ ILUSTRE ★ TENERIFE
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial Gobierno de Canarias

- Esparcimiento con vehículos de motor:

  Comprende las actividades deportivas y de ocio realizadas individualmente o en pequeños grupos, sin asistencia de público, y para cuyo ejercicio se utilizan vehículos a motor.

- Esparcimiento con asistencia de público:

  Comprende cualquiera de las actividades incluidas en alguna de las actividades anteriores cuando se ejercen de forma organizada y con asistencia de público.

  A título enunciativo, se pueden señalar las siguientes actividades: regatas de vela o de embarcaciones a motor, campeonatos de natación en mar abierto, de surf o windsurf, carreras de campo a través, competiciones de vehículos a motor (rallys) carreras ciclistas, campeonatos de juegos deportivos en playas, romerías, concentraciones y actos públicos al aire libre, etc.

2. Categorías específicas del esparcimiento en espacios adaptados.

   Los usos de esparcimiento en espacios adaptados se dividen en categorías específicas del tercer nivel dependiendo de las características de las actividades para cuyo ejercicio se adapta el espacio, y las dimensiones e intensidades de transformación del medio que implican.

   Entre estas categorías específicas, a título meramente enunciativo, se distinguen las siguientes: parques relacionados con usos rústicos, zoológicos, jardín botánico, centros ecuestres, instalaciones para prácticas deportivas al aire libre, campos para el aprendizaje y entrenamiento de golf, tiro al plato, tiro con arco,, etc.

3. Categorías específicas del esparcimiento en espacios edificados.

   Los usos de esparcimiento en espacios edificados pueden dividirse en categorías específicas del tercer nivel según la naturaleza de las actividades que comprenden.

   A título meramente enunciativo, se distinguen las siguientes: cines, salas de espectáculos, casinos, salas de juego, discotecas y disco - pub, etc.

   En relación a las categorías específicas vinculadas al grupo 4 del artículo 47 de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas se establecen las siguientes determinaciones:

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA TENERIFE
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial Gobierno de Canarias
33

El uso de discoteca, sala de fiesta y cualquier otra actividad encuadrable dentro del Grupo 4, requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de edificación o de actividad, y con objeto de valorar la incidencia sobre el medio ambiente urbano, la redacción de un Plan Especial, que deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones:

a) Descripción de la actividad. Se detallarán las características de la actividad que pueda incidir sobre el medio ambiente, o desvirtuar las características del ámbito donde se localice, debiéndose especificar:

- Tipo de actividad.
- Superficie edificada y superficie de parcela si se trata de un edificio exclusivo.
- Equipos fijos que puedan transmitir ruidos y vibraciones a las viviendas inmediatas, incluyendo equipos de acondicionamiento, refrigeración y ventilación.

b) Características de emplazamiento:

- Usos existentes en los edificios colindantes e inmediatos.
- Utilización actual de los locales colindantes (incluyendo el superior o inferior si lo hubiese), indicando expresamente la existencia o no de viviendas, cuando se trate de una actividad a implantar en situación diferente a la de edificio exclusivo.
- Consideraciones estéticas: morfología urbana, tipologías edificatorias, materiales, vegetación, etc.
- Utilización por la población del espacio público circundante.

c) Repercusiones ambientales con expresa referencia a las siguientes que sean de aplicación en cada caso e incidiendo en los efectos producidos por la acumulación del uso:

- Ruido, vibraciones, luminosidad, emisiones a la atmósfera.
- Incidencia sobre el tráfico y en la demanda de plazas de aparcamientos en la zona.
- Efectos acumulativos: se valorará de forma cualitativa los efectos derivados de acumulación del uso en el ámbito de ordenación considerado.

- Efectos en las relaciones e interacciones sociales: tránsito peatonal, seguridad ciudadana, permeabilidad o aislamiento entre zonas, etc.

- Impacto en las condiciones estéticas del entorno.

d) Medidas correctoras: Se justificará expresamente el cumplimiento de la normativa sectorial que sea de aplicación en cada caso. Descripción de las medidas correctoras necesarias para eliminar las posibles repercusiones ambientales:

4. Categorías específicas del esparcimiento en complejos recreativos.

El uso de esparcimiento en complejos recreativos se divide en categorías específicas del tercer nivel atendiendo a las características y funcionalidad de las distintas actividades que comprende.

A título enunciativo, pueden señalarse las siguientes: parques de atracciones, parques acuáticos, parques temáticos no relacionados con usos rústicos, hipódromos, centros hípicos, canódromos, velódromos o similares no techados, complejos deportivos, clubes náuticos, de tenis u otros clubes deportivos de gran dimensión, campos de golf, circuitos de karting, etc.

Los campos de golf y similares habrán de garantizar un consumo mínimo de recursos, en particular de agua, así como un menor impacto territorial, a cuyo fin incluirán la recuperación paisajística del lugar y adaptarán, en su caso y de acuerdo con el entorno en que se sitúen, la morfología de campos áridos.

Art. 5.9.4. Condiciones de admisibilidad de los usos recreativos.

1. Este Plan General admite expresamente los usos recreativos que se delimitan y definen para ámbitos o parcelas concretas en la planimetría de ordenación pormenorizada o en la de estructura general.

2. Las edificaciones destinadas a usos recreativos y los espacios adaptados para ellos en los que resulte posible, deberán cumplir las determinaciones legales y reglamentarias de accesibilidad y supresión de barreras físicas.

135

3. En todo caso, dichas edificaciones y espacios, así como las actividades a realizar en ellos, deberán cumplir las condiciones, limitaciones y medidas correctoras derivadas de la legislación de espectáculos públicos y actividades clasificadas, -y en su caso- de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.

Art. 5.9.5. Excepciones a la calificación de usos recreativos.

1. Los espacios adaptados o edificados que se destinen a usos recreativos de forma permanente y sean de titularidad pública, tendrán la consideración de Dotaciones Públicas a los efectos de su régimen urbanístico.

2. Los espacios destinados de forma permanente a usos recreativos que estén ubicados y vinculados a un complejo turístico dentro de la unidad de explotación, serán calificados como uso turístico.

Art. 5.9.6. Compatibilidad de los usos recreativos.

1. La amplitud de la casuística que comprenden los usos recreativos impide establecer determinaciones precisas y concretas sobre la compatibilidad con otros usos. Sin embargo, en los epígrafes siguientes de este artículo, se establecen determinaciones genéricas al respecto.

2. El uso de esparcimiento en espacios no adaptados será compatible exclusivamente con los usos propios del espacio de que se trate y con los usos medioambientales definidos en el capítulo siguiente, siempre que no lo prohíba expresamente este Plan General para el ámbito de que se trate, o no lo permita la legislación urbanística o sectorial, y -en su caso- el planeamiento insular o territorial correspondiente.

3. En los espacios, edificios o complejos destinados de forma permanente al uso recreativo, quedan prohibidos los usos industriales y los residenciales.

4. En tales espacios de uso recreativo permanente son compatibles las oficinas -únicamente en la dimensión necesaria para atender a la gestión de las actividades que se desarrollen- y el uso comercial en las categorías de puestos de venta o pequeño comercio, así como el uso de hostelería en las categorías de kioscos, bares y restaurantes, condicionándose sus dimensiones en función de las características propias del espacio o complejo recreativo y su capacidad de acogida de asistentes y lo establecido en el artículo 5.9.3.3.

5. Los usos de equipamiento son compatibles con los recreativos cuando sea conveniente su existencia por la naturaleza y características de la actividad que se desarrolla o cuando con ellos se complemente u optimice la funcionalidad del uso recreativo.

6. Los usos complementarios compatibles establecidos en los apartados 4 y 5 anteriores se limitarán al 25% de la superficie edificable total máxima permitida.

CAPÍTULO 10. USOS MEDIOAMBIENTALES

Art. 5.10.1. Definición de los usos medioambientales.

Son usos medioambientales aquéllos que se concretan en el ejercicio de actividades vinculadas al territorio y a su medio, y cuyo fin es la conservación, protección, estudio y divulgación de los recursos naturales. Para que una actividad se adscriba a esta categoría genérica de usos debe ser ejercida o controlada por personal propio o al servicio de la Administración Pública, salvo que los órganos competentes en la gestión de los espacios naturales otorguen autorización expresa a personas distintas, de acuerdo a la regulación concreta de tales espacios.

Art. 5.10.2. Categorías pormenorizadas de los usos medioambientales.

Los usos medioambientales se dividen -según su naturaleza y características- en las siguientes categorías pormenorizadas del segundo nivel:

1. Usos de conservación medioambiental:

   Comprenden las actividades que tienen por objeto el mantenimiento y protección de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento.

2. Usos científicos sobre los recursos naturales:

   Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquéllas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento.

137

3. Uso de educación ambiental:

Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos.

Art. 5.10.3. Categorías específicas de los usos medioambientales.

1. Entre los usos de conservación medioambiental pueden distinguirse, sin propósitos exhaustivos, las siguientes categorías específicas de tercer nivel:

   - vigilancia ambiental.
   - limpieza y adopción de medidas directas de corrección de impactos.
   - extinción de incendios, así como cualesquiera que, con carácter de emergencia, se realicen ante catástrofes naturales.
   - silvicultura de protección o de conservación, entendida como el ejercicio de diversas técnicas de tratamiento sobre las masas forestales con la finalidad de disminuir riesgos de incendios y de aparición de plagas y enfermedades, o para la mejora de masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad.
   - repoblación forestal a fin de recuperar espacios deteriorados con la plantación de especies autóctonas.
   - control de poblaciones animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.

2. Entre los usos científicos sobre los recursos naturales pueden distinguirse, también a título enunciativo, las siguientes categorías específicas:

   - observación y, en su caso, a la recolección de especímenes o muestras;
   - cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios;
   - experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas;
   - observación y control astronómicos;
   - estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.

3. Entre los usos de educación ambiental pueden distinguirse al menos las siguientes categorías específicas del tercer nivel:

   - las de interpretación de la naturaleza que consisten en el simple disfrute del espacio natural, normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano medio.

   - las de educación en la naturaleza, que implica la dirección por personal cualificado y la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica.

Art. 5.10.4. Condiciones generales de los usos medioambientales.

1. El ejercicio de actividades adscritas a usos medioambientales no puede suponer la ejecución de intervenciones que impliquen alteraciones significativas de las condiciones naturales del territorio, salvo las imprescindibles para evitar procesos destructivos sobre los recursos.

2. En cualquier caso, los usos medioambientales deberán estar autorizados o permitidos por un instrumento de ordenación de los recursos naturales o de ordenación del ámbito en el que pretendan desarrollarse, y deberán someterse a las condiciones establecidas en los mismos, y en la legislación urbanística, sectorial y ambiental de aplicación.

   En consecuencia, la admisibilidad de este uso en un ámbito territorial no implica por sí sola que se permita la ejecución de obras de movimiento de tierras, de instalaciones, de viario o de edificación. Por tanto, como criterio general, el uso de los espacios adaptados artificialmente (especialmente edificios) en cuyo interior se desarrollen actividades de carácter medioambiental se considerará dotacional, en la categoría que corresponda.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. Ordenanzas de Edificación y Urbanización

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General las Ordenanzas de Edificación y Urbanización deberán ser complementadas y desarrolladas para abordar todos los aspectos señalados en el artículo 40 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Además, las Ordenanzas municipales de Edificación establecerán condiciones de calidad ambiental y arquitectónica para la nueva edificación y rehabilitación de la edificación existente, considerando las diferentes áreas y singularmente las turísticas como conjuntos que requieren de una especial calidad arquitectónica y fijando, en función de las diferentes características, determinaciones concretas en las siguientes materias:

a) Dotación de instalaciones de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos, fomentando el uso eficiente de las energías implantadas mediante cogeneración u otras, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de instalaciones domóticas.

b) Calidad de diseño arquitectónico en sus aspectos compositivos y en la calidad y durabilidad de los materiales empleados, procurando que los nuevos edificios sirvan como referentes por su grado de inserción en el paisaje urbano y su calidad arquitectónica y ambiental.

c) Sostenibilidad del diseño y la construcción, propiciando el desarrollo de proyectos innovadores desde el punto de vista de la utilización de materiales y soluciones arquitectónicas bioclimáticas que minimicen el consumo energético.

SEGUNDA. Ordenanzas Ambientales y de Actividades Clasificadas.

El plazo para la aprobación de la Ordenanza Ambiental y para la adecuación a las determinaciones de este Plan General de las Ordenanzas de Actividades Clasificadas será de un año desde su entrada en vigor.

140

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUIA DE ISORA ★ TENERIFE ★

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial Gobierno de Canarias

TERCERA Modificación de la legislación sectorial

Las definiciones y parámetros numéricos recogidos en estas Normas, que son reproducción de lo dispuesto en la legislación sectorial, en el supuesto de modificación de la misma, se considerarán sustituidos por las nuevas determinaciones de dicha legislación y reglamentación sectorial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Régimen Transitorio de la Gestión Urbanística.

Todos los procesos de gestión urbanística que se encuentren en curso de ejecución y para los que el Plan General determina la continuidad de los mismos conforme al régimen con el que se iniciaron, se consideran de régimen transitorio a todos los efectos y continuarán sus trámites y procedimientos de conformidad con lo establecido en los respectivos instrumentos, salvo que se introduzcan otras determinaciones en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo.

SEGUNDA. Régimen Transitorio de Ordenanzas de la Edificación.

1. De acuerdo a las determinaciones del Plan Territorial Turístico:

   a) En las áreas y sectores situados en el ámbito de ordenación del planeamiento territorial turístico, los cerramientos de parcela respecto al espacio público y los colindantes se resolverá con elementos transparentes, preferentemente vegetales. En su caso, las vallas de cerramiento en todos los linderos no tendrán una altura superior a 2,00 metros medidos en la rasante de la acera o del terreno urbanizado en relación a los colindantes, pudiéndose resolver con elementos ciegos hasta 1,00 metros, complementándose el resto con protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar. Cuando en las alineaciones exteriores y linderos se dispusieran muros de contención, sólo se admitirán protecciones diáfanas que podrán alcanzar 1,50 metros sobre su coronación.

   b) En el proyecto de ajardinamiento del espacio libre de la parcela, aún cuando el solar sea sensiblemente horizontal, se detallarán, en su caso, los abancalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, las medidas necesarias para su conservación y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.

2. Para que pueda considerarse una superficie como ajardinada tendrá que tener una capa de tierra vegetal de altura no inferior a 0,35 metros. Cuando se exija arbolado esta dimensión será superior a 0,80 metros y el ancho del alcorque será superior a 1,50 metros.

142

3. Hasta tanto se desarrolle la ordenanza prevista, en aquellas parcelas con uso residencial mixto y residencial rural se admite como compatible el uso de talleres industriales siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

   - Superficie útil: menor a 350 m^2.
   - Potencia máxima: 30 Kw.
   - Altura libre mínima: 3,00 metros en suelo urbano
     Según normativa de la tipología de aplicación en asentamiento rural.
   - No se permitirá la utilización del espacio libre público.
   - Instalaciones necesarias en la edificación:
     - Evacuación de humos por conducto independiente mínimo: 300 mm ∅.
     - Preinstalaciones de aire acondicionado.
     - Previsión de habitáculo para sala de máquinas con preinstalación de local al habitáculo, pudiendo estar fijo el habitáculo en sótanos (no en asentamientos rurales).

4. Hasta tanto se apruebe la ordenanza correspondiente, además de las categorías prohibidas en estas Normas, el desarrollo del uso industrial como compatible del residencial mixto o en las parcelas con uso industrial inserto en áreas residenciales, queda condicionado al cumplimiento de las siguientes limitaciones.

   a) Emisión de ruidos. No se podrán superar los siguientes valores:

      - 60 dBA por el día y 50 dBA por la noche.

   b) Emisión de partículas. No se podrán superar los límites establecidos en la legislación sectorial.

   c) No se permiten aquellas que emitan efluentes que requieran de un tratamiento especial previo a su incorporación a la red de evacuación de aguas residuales.

TERCERA. Régimen Transitorio de Ordenación Pormenorizada en las Áreas Mixtas según Plan Territorial de Ordenación del Turismo, hasta tanto se desarrollen los Planes Especiales que adapten su ordenación a las determinaciones del mismo.

1. Se permitirá en dichos ámbitos la permanencia de los usos o actividades y el agotamiento de la vida útil de las instalaciones, construcciones y edificaciones, construidas conforme al planeamiento en su momento vigente, incluso la ejecución de las obras precisas para su conservación y la consolidación y habilitación de usos compatibles, cuando de ellas no resulte incremento de la capacidad alojativa, turística y residencial.

143

A estos efectos, la conservación edificatoria tiene por objeto mantener los inmuebles en las adecuadas condiciones de ornato y funcionalidad requeridas por el uso al que se destinan. Estos trabajos y obras constituyen una actuación de reforma que supone el mantenimiento de las características tipológicas y funcionales básicas del inmueble en su estado anterior, motivo por el cual, los inmuebles sometidos a un proceso de conservación, mantendrán la aplicación de los estándares y demás determinaciones que en esa situación previa le eran aplicables. Las obras de conservación y mejora cumplirán las condiciones siguientes:

- No se producirán incrementos de la superficie edificable existente en la parcela.

- No se modificarán los elementos constitutivos de la tipología del edificio.

- No se producirá aumento de la capacidad alojativa existente del inmueble, medida en número de viviendas o plazas turísticas, considerando a estos efectos, que una vivienda computa como tres plazas turísticas hoteleras o una unidad de apartamento, salvo determinaciones más restrictivas derivadas de la legislación sectorial de vivienda o de las determinaciones que se establezcan en la Ordenanza Municipal de Edificación.

- En caso de introducirse nuevos usos no alojativos en algún espacio del inmueble cumplirán las condiciones de compatibilidad establecidas en este Plan General.

- En los procesos de conservación no será aplicable la posibilidad de traslado de plazas turísticas sobrantes.

2. Se entenderá como renovación edificatoria, y por lo tanto no encuadrables en el concepto de conservación, la adecuación de los inmuebles a los objetivos de calidad y, en su caso, destino conforme a las determinaciones del planeamiento, mediante la rehabilitación o reestructuración completa de la edificación existente, conservando en mayor o menor grado los elementos estructurales y accesorios del edificio, o mediante su demolición y nueva construcción.

   Los edificios renovados cumplirán las determinaciones que este Plan General establece para la parcela y área en que se encuentren, así como los estándares de densidad, infraestructuras y equipamientos que determine la legislación sectorial, y en su ausencia, este documento.