



C20/12/8

# TROPICAL HOTELES



TEXTO REFUNDIDO  
PLAN PARCIAL  
CLUB DE CAMPO  
GUIA DE ISORA

TENERIFE



Aprobado definitivamente por la  
CUMAC mediante acuerdo de

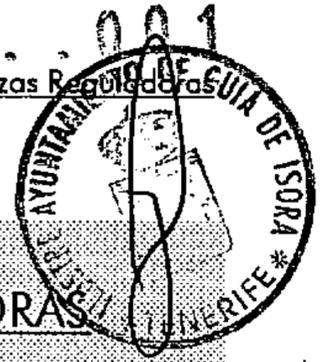
29 ABR. 1999

Documento N.º 4 - ORDENANZAS REGULADORAS

T.M.: GUIA DE ISORA

Fecha: FEBRERO 1999

MELVIN VILLARROEL ROLDAN  
ARQUITECTO  
Colg. N.º 616



DOCUMENTO N.º 4 - ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

Página

1.- GENERALIDADES

1.1.- OBJETO

1.2.- AMBITO TERRITORIAL

1.3.- MODIFICACIONES

1.4.- DESARROLLO

1.5.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

1.6.- RELACION ENTRE ESTAS ORDENANZAS Y LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

2.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

2.1.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.2.- INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA

3.- PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

3.1.1.- Condiciones generales de las edificaciones

3.1.2.- Tipologías edificatorias

3.1.3.- Aplicación de las condiciones de la edificación

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que la presente documentación técnica, sellada, rubricada y foliada del 01 al 138 (documento nº 4 - Ordenanza Reguladora) es conforme con el acuerdo de aprobación del Pleno, en sesión celebrada con fecha 9 de Marzo de 1.999, y refleja las prescripciones técnicas recogidas y aprobadas en sesión del mismo órgano de fecha 9 de Diciembre de 1.998, con relación al expediente: "Plan Parcial Club de Campo Guía de Isora".

En Guía de Isora, a los 15 de Marzo de 1.999.  
La Secretaría



Edo. D.º Isidro Santos García  
SECRETARÍA GENERAL





3.2.- CONDICIONES EN RELACION A LA PARCELA

3.2.1.- Parcela. Definición y tipos

3.2.2.- Relación entre edificación y parcela

3.2.3.- Segregación y agrupación de parcelas

3.2.4.- Condiciones de posición y ocupación de la edificación

3.2.5.- Referencias planimétricas de las parcelas

3.2.6.- Referencias altimétricas del terreno

3.2.7.- Otras referencias de la edificación

3.2.8.- Separación a linderos o retranqueos

3.2.9.- Separación entre edificios

3.2.10.- Ocupación o superficie ocupada

3.2.11.- Superficie ocupable

3.2.12.- Ocupación del subsuelo

3.2.13.- Ocupación por construcciones auxiliares

3.2.14.- Coeficiente de ocupación

3.2.15.- Area de movimiento de la edificación

3.2.16.- Superficie libre de parcela. Jardines o patios privados

3.2.17.- Adaptación topográfica





3.3.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO, VOLUMEN Y FORMA

3.3.1.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

3.3.2.- Superficie edificable computable

3.3.3.- Superficie edificable

3.3.4.- Coeficiente de edificabilidad

3.3.5.- Condiciones de volumen y forma

3.3.6.- Altura de la edificación

3.3.7.- Plantas de sótanos

3.3.8.- Altura de plantas

3.3.9.- Construcciones por encima de la altura máxima

3.3.10.- Altura de los edificios de uso dotacional

3.3.11.- Cuerpos volados. Definición y condiciones generales

3.3.12.- Elementos volados. Definición y condiciones generales



3.4.- CONDICIONES DE CALIDAD Y SEGURIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

3.4.1.- Calidad, seguridad e higiene de las edificaciones



3.5.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

3.5.1.- Normas básicas para dotaciones, servicios e instalaciones

3.5.2.- Dotación de agua potable

3.5.3.- Evacuación de humos

3.5.4.- Instalación de clima artificial

3.5.5.- Garajes

3.5.6.- Condiciones de los garajes

3.5.7.- Dotación de aparcamientos



3.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES

3.6.1.- Definición de las condiciones estéticas

3.6.2.- Disposiciones generales de estética urbana

3.6.3.- Condiciones generales de las fachadas

3.6.4.- Tratamiento de plantas bajas

3.6.5.- Mantenimiento de las fachadas

3.6.6.- Instalaciones en la fachada

3.6.7.- Modificación de fachadas existentes

3.6.8.- Condiciones generales de las cubiertas

3.6.9.- Cerramientos de parcelas o solares

3.6.10.- Muros de contención



3.7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN CIUDAD JARDIN

3.7.1.- Tipos de edificación en Ciudad Jardín

3.7.2.- Parcela mínima

3.7.3.- Retranqueo de la edificación

3.7.4.- Ocupación máxima

3.7.5.- Edificabilidad máxima

3.7.6.- Adaptación topográfica

3.7.7.- Altura reguladora máxima

3.7.8.- Planta sótano

3.7.9.- Planta baja

3.7.10.- Acceso parcela en Aislada 1

3.7.11.- Construcciones auxiliares

3.7.12.- Tratamiento de los espacios libres privados

3.7.13.- Condiciones particulares de la Ciudad Jardín Agrupada



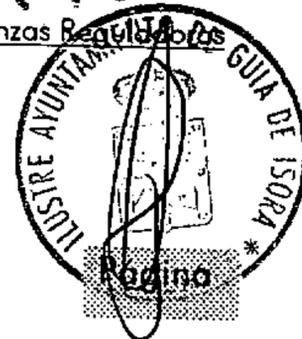
3.8.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION ABIERTA EN BLOQUE

3.8.1.- Parcela mínima

3.8.2.- Retranqueo de la edificación

3.8.3.- Ocupación máxima

3.8.4.- Edificabilidad máxima



#### 4.3.- USO TURISTICO

4.3.1.- Definición del Uso Turístico

4.3.2.- Categorías específicas del uso turístico

4.3.3.- Categorías pormenorizadas del uso turístico

4.3.4.- Condiciones generales de admisibilidad del uso turístico

4.3.5.- Ordenación detallada del uso turístico

4.3.6.- Compatibilidad de usos con el turístico

4.3.7.- Condiciones generales de los establecimientos turísticos



#### 4.4.- USOS TERCARIOS

4.4.1.- Definición de uso terciario

4.4.2.- Categorías específicas del uso terciario

4.4.3.- Categorías pormenorizadas del uso comercial

4.4.4.- Categorías pormenorizadas del uso de oficinas

4.4.5.- Categorías pormenorizadas del uso de hostelería

4.4.6.- Superficie de venta

4.4.7.- Condiciones generales de admisibilidad de los usos terciarios

4.4.8.- Usos compatibles con el comercio

4.4.9.- Condiciones de los establecimientos comerciales y de hostelería

4.4.10.- Condiciones de admisibilidad del uso de oficinas

4.4.11.- Condiciones particulares de los locales de oficinas



#### 4.5.- USOS DOTACIONALES

4.5.1.- Definición del uso dotacional

4.5.2.- Categorías específicas de los usos dotacionales

4.5.3.- Categorías pormenorizadas de los espacios libres públicos

4.5.4.- Condiciones generales de admisibilidad de los equipamientos dotacionales

4.5.5.- Usos compatibles con los equipamientos dotacionales

4.5.6.- Condiciones generales de los espacios libres públicos

4.5.7.- Acceso a los edificios desde los espacios libres



#### 4.6.- USOS DE INFRAESTRUCTURAS

4.6.1.- Definición de los usos de infraestructuras

4.6.2.- Categorías específicas y pormenorizadas de las infraestructuras

4.6.3.- Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras

4.6.4.- Condiciones específicas de las infraestructuras de energía

#### 4.7.- USO INDUSTRIAL

4.7.1.- Definición de uso industrial

4.7.2.- Categorías específicas de uso industrial

4.7.3.- Condiciones generales de admisibilidad del uso industrial

4.7.4.- Compatibilidad del uso industrial

### 5.- CALIFICACION DEL SUELO, DOMINIO Y REGIMEN



6.- ORDENANZAS PARTICULARES

SUBCONJUNTO EDIFICACION ALOJATIVA

6.1.- ZONA HOTELERA

6.2.- ZONA APARTAMENTOS TURISTICOS

6.3.- ZONA RESIDENCIAL

SUBCONJUNTO DE EQUIPAMIENTOS

6.4.- CLUB DE GOLF

6.5.- CLUB DE TENIS

6.6.- CLUB HIPICO

6.7.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL

6.8.- EQUIPAMIENTO SOCIAL



SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES

6.9.- CAMPO GOLF

SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES PUBLICAS

6.10.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

6.11.- ESPACIOS LIBRES. AREAS AJARDINADAS

SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES PRIVADAS

6.12.- ZONA DE PROTECCION COSTERA

6.13.- VIVERO

SUBCONJUNTO INFRAESTRUCTURAS TECNICAS

6.14.- INFRAESTRUCTURAS TECNICAS



## 1.- GENERALIDADES

### 1.1.- OBJETO

El presente Plan Parcial trata de ordenar de forma pormenorizada el sector de suelo apto para urbanizar, de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias (Texto Refundido) Reclasificación de suelo urbano y rústico a urbanizable, Jardín Tropical. Club de Campo.

El objeto de las ordenanzas reguladoras es reglamentar de forma detallada los usos del suelo y las condiciones de edificación que se realicen en su ámbito.

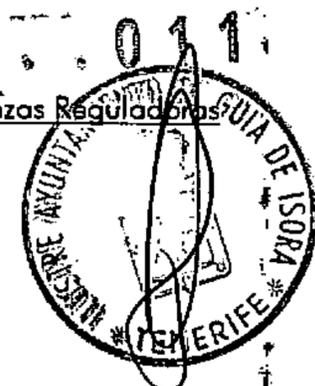


### 1.2.- AMBITO TERRITORIAL

El ámbito del Plan Parcial coincide con el del sector de suelo apto para urbanizar antedicho.

### VIGENCIA

Entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones.



1.3.- MODIFICACIONES

La tramitación de modificaciones se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas por la legislación urbanística.

Todas las modificaciones que se produzcan y que resulten aprobadas definitivamente se reflejarán en los planos o documentos correspondientes, extendiéndose diligencia de invalidación de los modificados, sin perjuicio de que conserven con el resto de la documentación aprobada para dejar constancia de las rectificaciones.



No se consideran modificaciones las alteraciones que puedan resultar en el margen de concreción que la Ley y el planeamiento general vigente reservan a los proyectos subordinados (como los proyectos de urbanización).

Tampoco se considera modificación la alteración puntual de las determinaciones de los planos indicativos (como los esquemas de infraestructuras), consecuencia de adaptaciones de detalle justificadas, en particular nos referimos a los esquemas de infraestructuras, rasantes del viario, etc.

1.4.- DESARROLLO

Formulado el Plan Parcial y aprobado definitivamente, procederá la tramitación del proyecto de compensación proyectos de urbanización, conforme al plan de etapas.

El proyecto de urbanización desarrollará los criterios generales enunciados en la memoria de ordenación.



### 1.5.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Salvo cuando se defina expresamente en estas ordenanzas, se adoptará la terminología empleada en las leyes, reglamentos, normas, planeamiento general y ordenanzas municipales vigentes.

### 1.6.- RELACION ENTRE ESTAS ORDENANZAS Y LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

En todo lo no regulado de forma expresa se aplicarán las normas urbanísticas del planeamiento de rango superior.





## 2.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

### 2.1.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

#### CALIFICACION

1 - El suelo del sector comprendida en el ámbito territorial del Plan Parcial está clasificado como suelo urbanizable con destino turístico

2 - El suelo delimitado se divide en las siguientes zonas:

#### A) ZONAS EDIFICABLES

- ☛ Zona Hotelera
- ☛ Zona Apartamentos Turísticos
- ☛ Zona Residencial (aislada 1 y aislada 2 )
- ☛ Club de Golf
- ☛ Club de Tenis
- ☛ Club Hípico
- ☛ Servicios de Interés Público y Social  
(Comercial, Deportivo y Social)

#### B) ZONAS LIBRES

- ☛ Red viaria y aparcamientos
- ☛ Espacios libres
- ☛ Protección costera
- ☛ Campo de Golf
- ☛ Vivero
- ☛ Infraestructuras Técnicas
  - . Potabilizadora
  - . Punto Limpio
  - . Depuradora
  - . Funicular
  - . Aljibe





## DERECHOS AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

1 - La efectividad y legitimidad del aprovechamiento urbanístico está condicionado al cumplimiento de los deberes y obligaciones derivados de este documento.

### 2.2.- INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA

#### INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA

1 - Para el desarrollo del planeamiento se procederá mediante las siguientes instrumentaciones:



- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

#### A) INSTRUMENTOS DE ORDENACION

##### PLANES ESPECIALES

1 - El Plan Especial será el instrumento de desarrollo específico de planeamiento parcial, desde un punto de vista particularizado, pudiendo tener como finalidad:



- a) El desarrollo de las infraestructuras.
- b) La protección, conservación o puesta en valor de algún elemento urbano o natural, y en especial su conservación y mejora en determinados lugares, incluyendo las actuaciones aisladas.
- c) El desarrollo de las actuaciones a realizar en el litoral, al poder corresponder su autorización o concesión a diferentes Administraciones.

2 - Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y la documentaciones que prevén los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como los derivados de la legislación y reglamentación sectorial que afecte.



### ESTUDIOS DE DETALLE

- 1 - Podrán redactarse, cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:
  - a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas, sin reducir en ningún caso la superficie viaria o de espacios libres ni originar aumento de aprovechamiento o alterar el uso predominante.
  - b) Ordenar los volúmenes arquitectónicos definiendo, en su caso el viario interior de carácter privado.



## B) INSTRUMENTOS DE GESTION

1 - El planeamiento parcial desarrolla el Sector que coincide con el ámbito territorial delimitado en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

### SISTEMA DE ACTUACION

1 - La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por el sistema de compensación previsto en el artículo 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

### PARCELACIONES URBANISTICAS

1 - Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

2 - No podrá otorgarse ningún tipo de licencias municipales hasta tanto se apruebe el correspondiente Proyecto de Parcelación Urbanística que, de todas formas, se sujetará a las limitaciones superficiales del planeamiento.

3 - Cuando la reagrupación de algunas parcelas lo requiera, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de un Estudio de Detalle que proponga la configuración arquitectónica del conjunto.



## C) INSTRUMENTOS DE EJECUCION

1 - La ejecución material de las determinaciones del planeamiento parcial y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante Proyectos Técnicos, que podrán ser como sigue:

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



### CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TECNICOS



- 1 - Los Proyectos contendrán los siguientes documentos: Memoria justificativa y descriptiva, Planos, Pliego de Condiciones y Presupuesto.
- 2 - Los Proyectos serán redactados y las obras dirigidas por Técnicos competentes.

### PROYECTO DE URBANIZACION

- 1 - Las obras de urbanización comprenderán los siguientes grupos:
  - \* Excavaciones y movimientos de tierras.
  - \* Pavimentación del viario.
  - \* Red de distribución de agua potable.
  - \* Red de riego e hidrantes contra incendios.
  - \* Red de aguas pluviales y residuales.
  - \* Red de distribución de energía eléctrica.
  - \* Red de alumbrado público.
  - \* Red de canalización de telecomunicación.
  - \* Pavimentación, acondicionamiento y jardinería de espacios libres y jardines.



- \* Señalización.
- \* Redes de enlace de los servicios con las redes municipales o generales del municipio.

2 - La pavimentación de calzadas y aceras se realizará con las características adoptadas por el Ayuntamiento.

3 - La red de abastecimiento de agua se calculará para un consumo de 1,5 l/sg./Ha. y con unas presiones de servicio de la red comprendidas entre 5 atm., como mínimo, y 8 atm., como máximo, bajo tubería enterrada. Se dotará a la red de un sistema eficiente de cloración.



4 - Los hidrantes contra incendios se ajustarán al modelo dictaminado por el Ayuntamiento.

5 - Las bocas de riego no se encontrarán separadas más de 50 m., derivándose de la red general con sus correspondientes llaves de paso.

6 - La red de evacuación de aguas y saneamiento tendrá una sección mínima de 30 cm. y pendientes mínimas en los ramales iniciales del 1 % y, en los demás, determinadas de tal manera que las velocidades mínimas no sean inferiores a 0,5 m./sg. En los extremos de los ramales se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza. Se dispondrán rejillas captadoras de las aguas de lluvia, para cuyo vertido podrá emplearse un sistema separativo.

7 - La red de suministro de energía eléctrica se ajustará a las condiciones de la Empresa Suministradora, al igual que la red de alumbrado público. La iluminación de las vías será entre 10-15 luxes, con una uniformidad (relación de mínima a media) superior a 0,15 para las vías principales y de 7 luxes, con uniformidad mínima de 0,15, en las restantes vías y jardines.



8 - La red de canalización telefónica se ajustará a las recomendaciones de la CTNE.

9 - Jardinería: Las zonas verdes o jardines de uso público se ajardinarán con arbustos y arbolado de especies resistentes y copadas, con preferencia de especies locales.

10 - Todo lo anteriormente descrito deberá cumplirse respecto a las medidas correctoras establecidas en el Contenido Ambiental.



PROYECTOS DE EDIFICACION

1 - Estos Proyectos se clasificarán como sigue:

a) Obras de nueva edificación (de nueva planta, ampliación, reconstrucción o sustitución).

b) Obras en los edificios (de acondicionamiento, reestructuración, restauración, conservación o mantenimiento y consolidación).

c) Obras de demolición (total o parcial).

PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS

1 - Se referirán estos Proyectos a aquellas actuaciones relacionadas con otras construcciones, ocupaciones y formas de afectación del suelo, vuelo o subsuelo, no incluidas en los artículos vigentes, pudiendo clasificarse como obras civiles singulares, actuaciones estables o actuaciones provisionales.

### PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

1 - Estos Proyectos tendrán por objeto definir la maquinaria o instalaciones que deban ubicarse en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada y su adaptación a la reglamentación sectorial correspondiente.





### 3.- PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

#### 3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

##### 3.1.1.- Condiciones generales de las edificaciones

1. Las condiciones generales de la edificación que se establecen son aquellas a las que ha de sujetarse cualquier edificación, en sus propias características y en su relación con el entorno, salvo en los supuestos recogidos en estas Ordenanzas.

2. Las condiciones generales de la edificación, hacen referencia a los siguientes aspectos:



- a) Condiciones en relación a la parcela.
- b) Condiciones de edificabilidad, aprovechamiento, volumen y forma.
- c) Condiciones de calidad, seguridad e higiene.
- d) Condiciones de dotaciones y servicios.
- e) Condiciones de estética.

##### 3.1.2.- Tipologías edificatorias

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

- a) Abierta en bloque

Es aquella en que la edificación se conforma por bloques situados de forma abierta dentro de su parcela y presentando fachada en todos sus frentes.



b) Ciudad Jardín

Es la tipología que agrupa los diferentes supuestos o variantes de edificaciones aisladas de viviendas de carácter unifamiliar.

c) Edificaciones con tratamiento específico

Las edificaciones de equipamientos dotacionales, de infraestructuras, de uso exclusivo comercial, o recreativas, deben tener un tratamiento específico en cuanto a las condiciones generales y particulares de la tipología en la que se desarrollen.

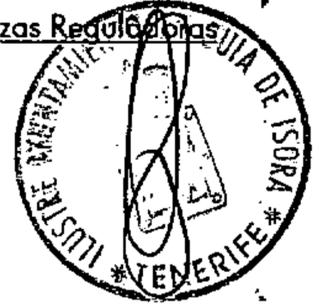


3.1.3.- Aplicación de las condiciones de la edificación

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 total de edificios existentes, salvo indicación en contra contenida en estas Ordenanzas o cuando la edificación se encuentre en uno de los supuestos a los que se hacen mención. Todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación sectorial que pudiera ser de aplicación.

2. 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 ordenanzas que resulten aplicables.

3. Igualmente, será de aplicación la regulación que contenga la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización, en lo que pueda afectar en cada supuesto.



3.2.- CONDICIONES EN RELACION A LA PARCELA

3.2.1.- Parcela. Definición y tipos

1. Se entiende por parcela la unidad mínima de suelo sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística. En las parcelas, 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 y la normativa urbanística que sea de aplicación.

2. Cuando así se determine en las Ordenanzas Particulares de cada zona se redactará un Estudio de Detalle que especificará la distribución predominantes y alternativos, previstos, volúmenes edificables, número máximo de camas turísticas y número mínimo de plazas de aparcamiento.



3.2.2.- 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.

3.2.3.- Segregación y agrupación de parcelas

1. Tan solo se permitirán segregaciones y agrupaciones de parcelas en la zona residencial siendo la parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>. En la zona Hotelera y de Apartamentos Turísticos no se permitirán segregaciones.



Los supuestos de segregación no podrán dar lugar a parcelas con superficie inferior a la mínima indicada en cada caso. Tampoco se admitirán segregaciones que den lugar a parcelas en las que no pueden cumplirse todas las ordenanzas generales y particulares de la edificación.

En los supuestos de agregación se cumplirán todas las ordenanzas generales y particulares de la edificación planteadas para la parcelas originales.

2. No serán divisibles las parcelas cuyas dimensiones no permitan que su segregación de como resultado parcelas iguales o mayores a las que estén definidas como mínimas, ni cuando las parcelas estén vinculadas o afectadas a construcciones o edificaciones existentes o autorizadas en ellas.



3. La segregación de fincas o parcelas en la que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad, según el planeamiento, que haya sido ya consumida por las construcciones existentes.

3.2.4.- 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 que desarrollen.

2. Las Ordenanzas 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 alimétricas derivadas de los Planos de Ordenación Detallada.



### 3.2.5.- Referencias planimétricas de las parcelas

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio, con las siguientes referencias:

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 el espacio libre público al que de 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.



El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los linderos de la parcela de su propiedad.

b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres públicos.

c) Alineación interior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela.

d) Alineación de fachada: es la línea que señala el límite a partir del cual tienen que levantarse obligatoriamente las construcciones. Podrá coincidir con la alineación exterior o pública.



e) Alineación virtual en 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.

3.2.6.- 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. Ordenanzas emplean las siguientes referencias altimétricas:



a) Rasante: es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación exterior.

b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de suelo urbanizado: es la altitud relativa de cada punto del terreno resultante después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.



3.2.7.- Otras referencias de la edificación

En la regulación de la edificación contenida en estas Ordenanzas se emplean también otras referencias, 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 entre aquéllas y el terreno no urbano.

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



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

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

e) Plantas superiores: son las plantas situadas por encima de la planta baja.



3.2.8.- 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. En aquellos casos en que las Ordenanzas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al fondo de la parcela, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar el fondo, se medirán las separaciones en la forma que mejor asimile los resultados a los de su entorno.



3. Las posibilidades de uso del retranqueo frontal será la del jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal, dotado de cerramiento en la alineación exterior.

3.2.9.- Separación entre edificios

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

3.2.10.- 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, sobre un plano horizontal. A efectos de medición no computarán los muros de contención. La ocupación de parcela será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable que se determine.



3.2.11.- 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.



3.2.12.- Ocupación del subsuelo

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.

3.2.13.- Ocupación por construcciones auxiliares

Son edificaciones auxiliares todas aquéllas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, cuartos de aperos, pérgolas, invernaderos, etc. En ningún caso estas construcciones auxiliares pueden albergar usos residenciales. Sólo se permiten construcciones auxiliares en aquellas zonas y tipologías en las que se admita expresamente.



3.2.14.- Coeficiente de ocupación

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Se fijará 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.

3.2.15.- Area 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.



3.2.16.- Superficie libre de parcela. Jardines o patios privados

Es el área libre de construcciones resultante de aplicar las condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela. En ella sólo podrán existir las construcciones que excepcionalmente permita la normativa específica de aplicación, según la tipología de que se trate.

3.2.17.- Adaptación topográfica

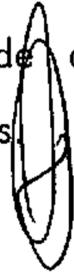
1. Cuando por desniveles del terreno una parcela deba de presentar muros de contención visibles, su altura no podrá ser superior a 5,00 metros. Para desniveles aún mayores se precisarán abanalamientos a cuarenta y cinco grados (45), siendo la dimensión mínima de los bancales 2,50 metros y estar



necesariamente ajardinados. La separación a linderos establecida se medirá desde la coronación del muro de contención superior.

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, incluso alterando las limitaciones establecidas para cada tipología, 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 Ordenanzas.





3.3.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO, VOLUMEN Y FORMA

3.3.1.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

3.3.2.- 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 las Ordenanzas, las plantas intermedias diáfanas, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, los pórticos o porches en plantas bajas porticadas -excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos- los elementos ornamentales en cubierta, los cuerpos volados que no se encuentren totalmente cerrados y la superficie bajo cubierta inclinada si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

4. Respecto a las plantas situadas por debajo de la baja, se computará como superficie edificada toda aquélla que se encuentre a una distancia inferior a 12,00 metros de cualquier fachada en la que exista o se pueda crear un hueco al exterior de 0.8 metros de altura medidos desde la cara inferior del forjado y sea posible desarrollar usos habitables (viviendas, comercios, oficinas, etc.). El resto de



la superficie tendrá la condición de sótano y no se computará como superficie edificable. Por lo tanto, los únicos usos permitidos en estas superficies no computables serán los contemplados para los sótanos.

5. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad. Se permitirá cerrar lateralmente uno o dos lados y la cubierta sin que estos computen.



3.3.3.- Superficie edificable

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

2. Su dimensión será mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, ocupación, volumen y forma, en relación a la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.
- c) El valor absoluto.

3.3.4.- Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia medida en proyección horizontal. Definida de la siguiente forma:

a) Edificabilidad bruta: Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie total del sector, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria.



b) Edificabilidad neta: Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o, en su caso, la superficie de la zona.

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.

### 3.3.5.- Condiciones de volumen y forma

Las condiciones de volumen y forma definen la configuración exterior de los edificios y se establecen mediante los parámetros contenidos en los artículos siguientes de este Capítulo.



### 3.3.6.- 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. La limitación de altura que se establezca deberá:

a) Cumplirse en cualquier proyección vertical de 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 (o cota del suelo en los casos que así se establezca) y la cara inferior 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 a las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de escalera se excluyen de esta condición.



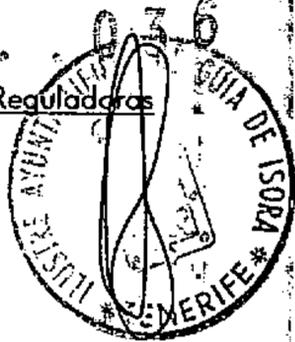
3.3.7.- Plantas de sótanos

1. La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de ochenta (80) centímetros por encima del nivel del suelo exterior definitivo.

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 comercial. Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en las plantas superiores, instalaciones técnicas, y similares. Su altura mínima entre suelo y techo será de 2,20 metros.

4. Los sótanos no computarán para definir la altura máxima edificable, en cuanto al número máximo de plantas.



### 3.3.8.- Altura de plantas

Salvo las excepciones que se establezcan en la Normativa Particular:

1. La altura libre mínima y máxima entre piso y techo de la planta baja será de 3,20 y 3,50 metros, respectivamente, cuando se destine a usos públicos o comerciales. Las instalaciones necesarias que hayan de disponerse en falsos techos o pavimentos flotantes, habrán de permitir una altura libre mínima de 3,00 metros. La altura libre mínima será la misma que en el apartado siguiente cuando se destine a otros usos.

2. La altura libre mínima y máxima entre piso y techo de cualquier planta situada por encima de la baja será de 2,50 y 3,00 metros respectivamente, admitiéndose en locales destinados a oficinas no abiertas al público su reducción por falso techo de instalaciones hasta 2,25 metros.

3. En edificios de uso exclusivo comercial, de servicios o de infraestructuras, se podrá alcanzar 3,50 metros de altura libre máxima en cualquiera de las plantas.



### 3.3.9.- Construcciones por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima de edificación autorizada, se podrán admitir las siguientes construcciones:

a) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de 1,50 metros la altura máxima.

b) Las cubiertas inclinadas, en las que la altura de la cumbrera no podrá sobrepasar en más de 3'5 metros desde la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero, y deberá encontrarse bajo un plano que forme un ángulo menor o igual a 30 grados del plano de la cara superior del último forjado.



c) Los elementos de la cubierta plana (forjado, cámara de aire, pavimento, etc.)

d) En cualquier caso, las cajas de escalera, cuarto de máquinas e instalaciones auxiliares no podrán tener una altura superior a 2,50 metros sobre el plano de la cubierta y su dimensión interior no excederá de 1,80 metros de ancho, se efectuará en el caso justificado de exigencias técnicas que requieran por su propia reglamentación una altura mayor.

e) El conjunto de las construcciones anteriores, incluidos elementos arquitectónicos y elementos emblemáticos en la cubierta no podrán ocupar más del 20%.

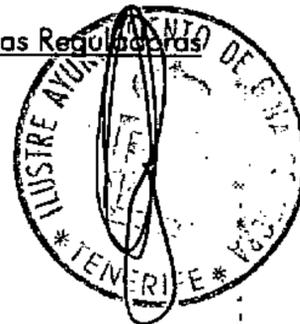
f) Los depósitos de agua quedarán protegidos de las vistas mediante las correspondientes obras de fábrica o cerrajería, debiendo cumplir las condiciones de estética contenidas en estas Ordenanzas.



2. La normativa particular de cada tipología regulará, en función de las diferentes características de cada una de ellas, las condiciones o limitaciones específicas de las construcciones consideradas en este artículo.

3.3.10.- Altura de los edificios de uso dotacional

1. La altura máxima edificable de los equipamientos deportivo y social, que por sus características singulares requieran sobrepasar la altura máxima, ésta será libre, debiéndose regular mediante estudio de detalle.



3.3.11.- Cuerpos volados. Definición y condiciones generales

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

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

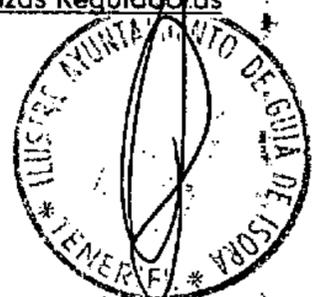
a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos y están integrados como una mera continuidad de las estancias o espacios interiores.

b) Son cuerpos volados abiertos los balcones o balconadas. Se entiende por balcón el saliente al aire libre que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve e independiente de la misma y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja.

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

4. Se entiende por plano límite frontal del vuelo el plano vertical paralelo a la fachada en todo su desarrollo que limita el vuelo de cualquier tipo de cuerpo volado.





3.3.12.- Elementos volados. Definición y condiciones generales

Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada. Los elementos volados de tipo funcional, tales como persianas, rejas, viseras, etc., no podrán exceder la alineación de la fachada a una altura de la acera inferior a tres (3) metros.





3.4.- CONDICIONES DE CALIDAD, SEGURIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

3.4.1.- Calidad, seguridad e higiene de las edificaciones

1. Las edificaciones contendrán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia y seguridad de los materiales empleados y de sus sistemas de montaje, fabricación en obra o colocación.

2. Las viviendas deberán cumplir las condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad establecidas por la normativa reguladora de tales aspectos aplicable en Canarias.

3. Los alojamientos turísticos deberán cumplir con la legislación y reglamentación sectorial que le sea de aplicación.





3.5.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

3.5.1.- Normas básicas para dotaciones, servicios e instalaciones

1. Las instalaciones deberán ajustarse, en todo caso, a las normativas y disposiciones generales y sectoriales de obligado cumplimiento y a lo dispuesto en estas Ordenanzas.

2. Toda edificación deberá cumplir con las dotaciones, servicios e instalaciones que determine la normativa sectorial aplicable en razón del uso.



3.5.2.- Dotación de agua potable

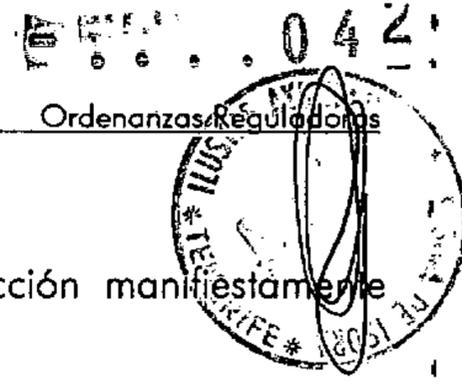
1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua potable con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. Las viviendas dispondrán de una dotación mínima de 125 l/hab./día.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3.5.3.- Evacuación de humos

1. En ningún edificio se permitirá instalar salida libre de humos de combustión por fachada, patios comunes, balcones o ventanas, debiendo conducirse por chimeneas apropiadas a la instalación de que se trate y cumpliendo la normativa sectorial de aplicación a la misma.

2. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos



causa perjuicios al vecindario o tiene sistemas de corrección manifiestamente mejorables.

3.5.4.- Instalación de clima artificial

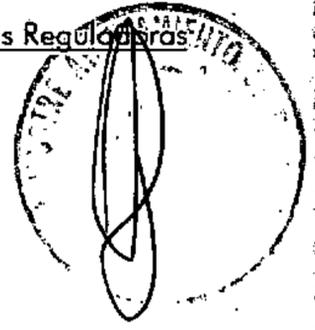
1. Siempre que sea posible se procurará compatibilizar los sistemas de clima artificial con la iluminación y ventilación naturales, cumpliendo las condiciones establecidas al respecto para cada uso y buscando la solución de diseño que conduzca a un menor consumo energético y a la mejor integración de las fachadas en el paisaje urbano.

2. Las instalaciones de ventilación se justificarán por su capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida en aquéllos donde se prevea la acumulación de gases tóxicos y a las condiciones higiénicas que implica la renovación del aire.



3. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y las instrucciones que para su aplicación puedan emitir los departamentos municipales competentes en la materia.

4. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo conducirse mediante chimenea hasta la cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres metros y no producirá goteos u otras molestias sobre dicho espacio público.



3.5.5.- Garajes

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

a) En las plantas bajas o de sótano de los edificios, salvo en los supuestos prohibidos en la normativa particular.

b) En edificaciones autorizadas bajo el viario o los espacios libres públicos.



3.5.6.- Condiciones de los garajes

1. Los garajes deberán cumplir con las normativas sectoriales que sean de aplicación, con especial atención al cumplimiento de la relativa a la accesibilidad y supresión de barreras físicas, y con las determinaciones contenidas en estas Ordenanzas. Por lo menos el dos por cien (2%) de estas plazas cumplirán condiciones dimensionales y de accesibilidad adecuadas para usuarios minusválidos.

2. Los accesos habrán de cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en la normativa que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas y de accesibilidad a las mismas, con independencia del uso concreto a que se destine la edificación.

3. La altura libre de los garajes será como mínimo de 2,20 metros medidos en cualquier punto de su superficie, con tolerancia hasta 2,00 metros en puntos localizados de paso de instalaciones.



3.5.7.- 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 ancho igual o superior a 10 metros y de más de 500 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante, siempre que dicho solar dé frente a una vía de tráfico rodado, aunque éste sea restringido.

2. El número de plazas de aparcamiento será, como mínimo, de una por vivienda y/o 100 m<sup>2</sup> construidos de superficie comercial, de equipamiento o de oficinas, y de un aparcamiento por cada 4 plazas alojativas de uso turístico.

3. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de explotación privada no vinculados a las viviendas o locales del mismo.



4. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá reducir la dotación de plazas de aparcamiento en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de aparcamientos y en los que la tipología del edificio no permita la dotación de las plazas que serían exigibles por el nuevo uso.

5. En los usos en que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, aunque sin computar los espacios destinados a cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.

6. Para la implantación de usos especiales o para aquéllos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, el Ayuntamiento podrá determinar una mayor dotación de plazas de aparcamiento, previo informe justificado de los servicios técnicos municipales.



7. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen obligatoriamente como dotación de las viviendas o los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos se expresará tal circunstancia en la correspondiente Licencia Municipal.

8. También serán exigibles las dotaciones de aparcamientos previstas en este artículo cuando se trate de producir un cambio de uso en un edificio existente, debiendo cumplir con las requeridas para el nuevo en caso de que sean mayores y manteniendo las anteriores dotaciones en caso de que el nuevo tenga unas menores exigencias.





### 3.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES

#### 3.6.1.- Definición de las condiciones estéticas

1. Condiciones estéticas son las que se establecen para las edificaciones y cualquier otro acto o intervención con incidencia en el terreno en el que se producen, con el propósito de que las transformaciones de los terrenos previstas o permitidas por el planeamiento se realicen con el debido cuidado y respeto al paisaje urbano o rústico. La Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización deberá desarrollar la regulación de las condiciones de estética urbana de este capítulo.

2. Las condiciones estéticas que se establecen, en la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización, son de aplicación a todas las obras, actuaciones o intervenciones sujetas a licencia o autorización municipal.



#### 3.6.2.- Disposiciones generales de estética urbana

1. El cuidado del paisaje urbano y rural, así como el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios -en conjunto o individualmente- como a los terrenos o espacios no edificados, es uno de los objetivos prioritarios de las Ordenanzas. Por lo tanto, cualquier actuación o intervención que pudiera afectar a la percepción de la imagen del paisaje deberá contar con la pertinente licencia o autorización municipal.

2. Las nuevas construcciones y cualquier modificación del exterior de las existentes, incluida las cubiertas, los patios y las fachadas traseras, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular que pueda ser de aplicación, se pondrá especial cuidado



en armonizar sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, colores y tonalidades.

3. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse para la concesión de la pertinente licencia que el proyecto incluya un análisis sobre el medio en que se localiza la edificación a construir o modificar, con utilización de perspectivas axonométricas o montajes fotográficos u otros documentos gráficos en relación al conjunto de las calles o plazas y espacios libres a los que aquélla da frente, o respecto a los lugares que permitan su vista.

4. El Ayuntamiento podrá requerir a la propiedad la ejecución de las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Ordenanzas mediante los procedimientos establecidos legalmente.



3.6.3.- Condiciones generales de las fachadas

1. Se consideran como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación, o por otra causa, queden medianeras al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color que los de la fachada principal.

2. El tratamiento de las plantas bajas, la coronación de los edificios y la composición, proporciones y tamaños de los huecos deberán responder fundamentalmente a las características morfológicas generales del entorno donde se emplacen. A este respecto, la composición de huecos no podrá obedecer a la transposición simple del uso interior a la fachada, evitando en especial la expresión exterior directa de las dependencias de servicio.



3. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar al decoro y a la buena imagen de la vía pública.

4. La Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización podrá establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y reforma de fachadas o de tratamiento de medianeras.

### 3.6.4.- Tratamiento de plantas bajas

1. El tratamiento de las plantas bajas se someterá a las determinaciones siguientes:



#### a) Obras mayores de nueva planta

Las plantas bajas tendrá un tratamiento similar al resto del edificio, con expresión clara y precisa de los huecos y macizos que la componen, quedando su tratamiento definido en el proyecto de edificación.

No se admitirán fachadas incompletas, en las que aparezcan exclusivamente los elementos estructurales, sin una definición precisa del tratamiento de la planta baja. El diseño, carácter compositivo y tratamiento de las plantas bajas guardará relación y coherencia con el resto del edificio, evitando la superposición de calidades manifiestamente diferentes en un mismo edificio.

#### b) Obras menores de reforma

Las obras menores de reforma que se realicen en las plantas bajas, relativos al tratamiento unitario de toda la edificación, para lo cual se aportará documentación gráfica y fotográfica suficiente. Se aportará similar documentación



de los edificios colindantes al que es objeto de la reforma, cuando éstos se encuentren catalogados.

3.6.5.- Mantenimiento de fachadas

Las operaciones de limpieza, pintado y/o conservación de la fachada deberán comprender a su totalidad, con el fin de preservar el aspecto unitario de la misma.



3.6.6.- Instalaciones en la fachada

1. En las fachadas se prohíben todas las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire; evacuación de humos o extractores, cajeros automáticos, vitrinas, antenas, etc... Sólo se permitirán las cajas de registros de luz, agua y teléfonos cuando por exigencias de la normativa sectorial correspondiente sea imposible una localización alternativa.

2. Se prohíben expresamente los tendidos aéreos de electricidad, telefonía o cualquier otro. Además, deberán resolverse las situaciones existentes en los supuestos previstos y de acuerdo a lo establecido en estas Ordenanzas

3. Las instalaciones de elementos o soportes publicitarios o de información se registrarán por lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales.

3.6.7.- Modificación de fachadas existentes

1. Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto que garantice un resultado homogéneo y respetuoso con el conjunto arquitectónico.



2. La adecuación como fachada de una pared medianera existente deberá realizarse de forma conjunta en todo el edificio. Cuando en dicha pared medianera existiera un patio, deberá solucionarse la adecuación mencionada mediante una falsa fachada que guarde relación con el conjunto.

3.6.8.- Condiciones generales de las cubiertas



1. Las cubiertas de los edificios deberán tener el mismo tratamiento que sus fachadas verticales, cuidando el resultado formal y visual de las mismas. Debido a ello, las cajas de escalera, chimenea de ventilación y cuarto lavadero y de instalaciones, serán tratados con el mismo nivel de calidad que las fachadas verticales. No se permiten ubicar bidones para almacenamiento de agua en las cubiertas si no se encuentran protegidos de vistas y contenidos en un volumen diseñado para acogerlos y ocultarlos visualmente.

2. No se permite el alero de tejas cuando no forme parte de la prolongación de la cubierta.

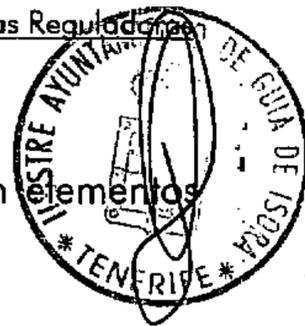
3. Las instalaciones de energía solar o las antenas receptoras de telecomunicaciones, en su caso, que se sitúen en la cubierta no podrán ser visibles desde la vía pública.

3.6.9.- Cerramientos de parcelas o solares

1. Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana.

2. En el caso de que el cerramiento se sitúe en la alineación exterior, será de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.



4. El cerramiento de las parcelas edificadas hacia la vía pública en ámbitos con tipología de jardín delantero o edificación aislada que no precisen muros de contención de tierras, será total y de características análogas a los tradicionales en la zona; o en su defecto, mediante muro ciego de altura media no superior a 1,00 metros y reja diáfana o transparente sobre el mismo hasta una altura total máxima de 2,00 metros. En zonas de edificación en ladera que precisen muros de contención de las parcelas con respecto a la vía pública, se autorizará para estos muros hasta 3,00 metros de altura máxima y 2,00 metros de altura media.



5. Los cerramientos divisorios de parcela podrán ser opacos hasta una altura máxima de 2,50 metros medidos desde el nivel del terreno.

3.6.10.- Muros de contención

Los muros de contención visibles desde el exterior, tanto exteriores como medianeros, deberán tener tratamiento de fachada y su acabado será preferiblemente en materiales basálticos.



3.7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN CIUDAD JARDIN

3.7.1.- Tipos de edificación 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 edificaciones unifamiliares aisladas en el interior de su parcela, con jardín privado perimetral. Se diferencian dos grados de intensidad edificatoria.

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.



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

3.7.2.- Parcela mínima

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

|           | SUPERFICIE MINIMA        | CIRCULO INSCRIBIBLE MINIMO | FRENTE MINIMO |
|-----------|--------------------------|----------------------------|---------------|
| Aislada 1 | 500 m <sup>2</sup>       | ø 12 m.                    | 9 m.          |
| Aislada 2 | 500 m <sup>2</sup>       | ø 12 m.                    | 9 m.          |
| Agrupada  | según estudio de detalle | ø 25 m.                    | 20 m.         |



3.7.3.- Retranqueo de la edificación

1. El retranqueo mínimo en los frentes colindantes con las vías o espacios públicos será de 5,00 metros.
2. La edificación quedará retranqueada como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posterior, salvo en los casos permitidos de adosamiento.
3. El espacio libre privado y no edificado existente entre la fachada de la edificación y la alineación exterior de la parcela no puede ser destinado a otro uso que el de jardín.



3.7.4.- Ocupación máxima

1. La ocupación máxima de la parcela en la edificación aislada 1 en donde se establece una ocupación máxima del 30% y del 40% para la aislada 2.
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. Los sótanos tendrán el mismo porcentaje de ocupación que la edificación sobre rasante en cualquiera de los tipos de edificación.

3.7.5.- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima para la edificación aislada, es de 0.3 y de 0.4 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para la aislada 1 y aislada 2 respectivamente.



3.7.6.- Adaptación topográfica

1. En terrenos con pendiente, el perfil del suelo urbanizado no podrá exceder más de 3 metros o menos de 5 metros del terreno natural, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas.

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



3.7.7.- 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.

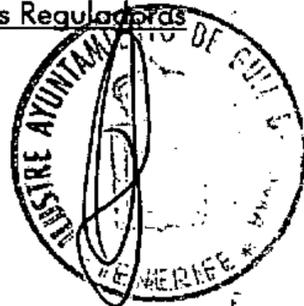
La altura máxima se fija en 7,20 metros y dos plantas de altura.

3.7.8.- Planta sótano

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

3.7.9.- Planta baja

La planta baja de un edificio de Ciudad Jardín es aquella que tiene el pavimento entre -0,30 y 1,20 metros con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.



3.7.10.- Acceso parcela en Aislada 1

Se destinará en el acceso a la vivienda una pequeña entrada para el posible estacionamiento de dos vehículos, tanto para los de servicio como para los propietarios, para evitar obstaculizar la vía principal del Complejo. Este dispondrá de un fondo mínimo de 5m y un ancho de 6m.

3.7.11.- Construcciones auxiliares



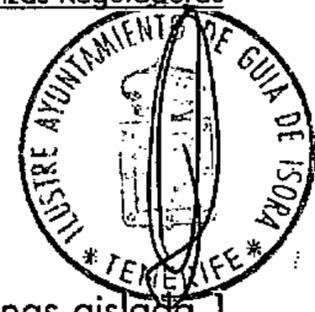
En aislada grados 1 y 2 se admite adosar a los linderos laterales las construcciones auxiliares (garajes, cuartos de herramientas, depósitos, instalaciones) siempre que estén comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad permitidas, no superen la altura de 3,00 metros y la longitud total de adosamiento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

3.7.12.- Tratamiento de los espacios libres privados

1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de los servicios de protección civil a cualquier punto de aquéllas.

2. Tales espacios libres privados estarán destinados a jardines, lugares de estancia y juegos, y a aparcamiento de vehículos, no pudiendo superar éstos últimos un tercio de la totalidad de la superficie de dichos espacios no edificadas.

3. En ellos se dispondrá como mínimo un árbol de porte por cada 100 metros cuadrados de parcela.



3.7.13.- Condiciones particulares de la Ciudad Jardín Agrupada

1. Se permite desarrollar la ciudad jardín agrupada en las zonas aislada 1 y aislada 2.
2. La máxima longitud de fachada que pueden alcanzar las agrupaciones es de 50,00 metros y el ancho máximo será de 20,00 metros.
3. 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.
4. La distancia entre dos fachadas longitudinales no podrá ser menor de 8,00 metros, ni entre dos testeros inferior a 5,00 metros.
5. El número máximo de viviendas será de una por cada 500 m<sup>2</sup> de solar.





3.8.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION ABIERTA EN BLOQUE

3.8.1.- Parcela mínima

Se establecerá para cada zona en las Ordenanzas Particulares.

3.8.2.- Retranqueo de la edificación

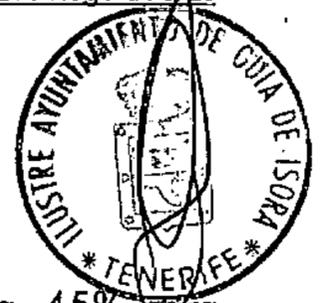


1. Cuando no se refleje expresamente en los planos de ordenación detallada el retranqueo mínimo de la edificación, ésta se separará de las alineaciones exteriores un mínimo de 5,00 metros.

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

3. El espacio existente entre la edificación y la alineación exterior no puede ser destinado a otro uso que el de jardín.

4. 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 será la mitad de la altura mayor o de 3 m. cuando tenga fachadas a ese linderos de usos no habitables.



### 3.8.3.- Ocupación máxima

1. La ocupación máxima será del 40% para la zona Hotelera, 45% para zona de apartamentos turísticos.
2. En los casos de edificaciones escalonadas, terrenos con pendiente superior al 20%, se permite una ocupación máxima del 50%.
3. Los sótanos no podrán superar la ocupación máxima del 50% del solar.
4. La edificación abierta en bloque que se destine a equipamiento social, deportivo y comercial, se establece con carácter específico para cada una de ellas en las ordenanzas particulares.



### 3.8.4.- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima se establece en las Ordenanzas Particulares.

### 3.8.5.- Adaptación topográfica

1. En terrenos con pendiente, el perfil del suelo urbanizado no podrá exceder más de 3 metros o menos de 5 metros del terreno natural, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas.

*Relleno  $\leq 3m$ , desmonte  $\leq 5'00m$*

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



3.8.6.- 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. Se establece para cada zona en las Ordenanzas Particulares.

3. En cuanto a los edificios de uso turístico hotelero y de Apartamentos Turísticos, se aplicarán las siguientes relaciones entre número de plantas y altura máxima de la edificación:

- Una planta 4 metros.
- Dos plantas 7,2 metros.
- Tres plantas 10,4 metros.
- Cuatro plantas 13,6 m.
- Cinco plantas 16,80 m.



4. En cuanto los usos de equipamientos social, deportivo y comercial, se establecerán las siguientes alturas:

- 1 planta - 4 metros.
- 2 plantas - 8 metros.
- 3 plantas - 11 metros.



3.8.7.- Planta sótano

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

3.8.8.- Planta baja

1. Es aquella planta que tiene el pavimento entre -0,30 y 1,20 metros con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

2. La altura máxima de la planta baja en las zonas comunes de los hoteles y equipamientos podrá ser de hasta 4,00 metros. Se permite mayor altura a costa de contar el exceso como otra planta.

3.8.9.- Construcciones auxiliares

Las construcciones auxiliares permitidas son aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, almacenes, cuarto de máquinas, etc. La altura máxima de las mismas será de una planta, salvo mayor altura permitida en la ordenanza particular de cada zona.





3.8.10.- Configuración y tratamiento de los espacios libres privados

1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse de modo que permitan un fácil acceso de los servicios de protección civil a cualquier punto de aquéllas y se respeten las condiciones aplicables establecidas por la legislación sobre la accesibilidad y supresión de barreras físicas.

2. Estos espacios libres privados deberán destinarse a jardines, lugares de estancia o juegos, o a aparcamiento de vehículos, no pudiendo superar éstos últimos un tercio de la totalidad de los espacios libres que existan en la parcela.

3. Se dispondrá como mínimo de un árbol de porte por cada 100 metros cuadrados de parcela.





#### 4.- CONDICIONES DE LOS USOS

##### 4.1.- DETERMINACIONES GENERALES

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

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones comprendidos en un determinado ámbito es el destino que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar una actividad.

2. Dentro del mismo marco competencial, el presente Apartado 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.



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

1. En desarrollo de las anteriores determinaciones de planeamiento y como especificaciones para los ámbitos con ordenación detallada, en los planos correspondientes a dicha ordenación se determina el uso característico de las parcelas, espacios o edificaciones.

2. La regulación y las condiciones de los usos son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en un terreno 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 estén afectados por el uso de que se trate, con independencia del carácter secundario que puedan tener respecto al destino principal del terreno o la edificación.



3. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en la que se implanten o desarrollen, según lo contenido en estas Ordenanzas. Así mismo, serán de aplicación las disposiciones legales que correspondan según el uso o los ámbitos sobre los que incidan.

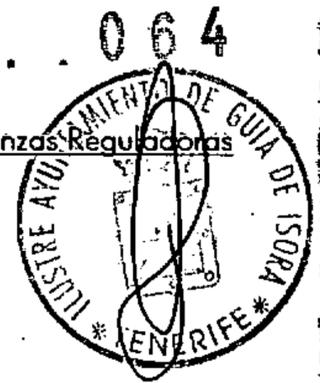
4.1.3.- Ordenanzas Municipales sobre actividades clasificadas

1. Cuando el Ayuntamiento lo considere necesario y así lo permita la legislación administrativa y sectorial, podrá tramitar y aprobar -previos los trámites pertinentes- Ordenanzas Municipales específicas que desarrollen y concreten la regulación contenida en estas Ordenanzas respecto a un uso o actividad determinado.



4.1.4.- Clasificación sistemática de los usos

Para facilitar la identificación y la comprensión de la sistemática empleada para la definición y clasificación de los usos, éstos se diferencian en tres niveles: genéricos, específicos y pormenorizados. Por tanto, los usos permitidos por estas Ordenanzas, 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. A continuación se detallan cada uno de los usos genéricos contemplados, se contienen las pertinentes definiciones de los mismos y de sus categorías específicas y pormenorizadas, desarrollándose su regulación y condiciones.



4.1.5.- Usos genéricos, específicos y pormenorizados

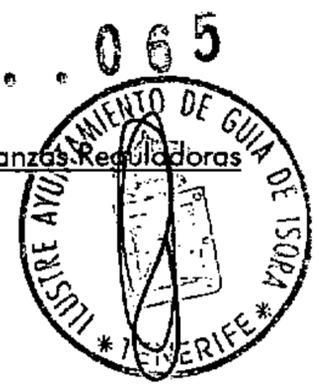
1. Los usos genéricos son los de carácter global, utilizados principalmente para determinar -dentro del contenido de la estructura general del Plan- el uso característico o predominante al que se destina los ámbitos urbanísticos.

2. Los usos específicos son las categorías en la que se pueden dividir los de carácter genérico, dependiendo de las características de las actividades que éstos comprenden, y son utilizados principalmente para determinar el uso característico de los ámbitos que se delimitan a través de la ordenación detallada (parcelas, espacios y edificaciones).

3. Los usos pormenorizados son aquéllos en los que, a su vez, pueden dividirse los específicos, cuando resulta necesario por comprenderse dentro de éstos actividades individualizables. Tal pormenorización permite determinar los usos característicos en los ámbitos más concretos y precisos (locales, plantas o partes de una misma edificación) de la ordenación detallada o alcanzar una regulación que abarque lo más ampliamente posible la compleja interrelación y casuística de la compatibilidad entre unos usos y otros.

4. Los jardines privados se adscriben al uso de la edificación o parcela a la que están vinculados, aunque deberán respetar las condiciones establecidas para ellos en estas Normas.





4.1.6.- Esquema básico de clasificación de los usos

La clasificación esquemática de los dos primeros niveles que corresponden a los usos genéricos y específicos, es la siguiente:

| Genéricos            | Específicos  |
|----------------------|--|
| Residencial          | Unifamiliar  |
| <del>Turístico</del> | <del>Hotelero</del><br>Apartamento turístico   |
| Terciario            | Oficinas<br>Comercial<br>Hostelería  |
| Dotacionales         | Deportivo (club de tenis, hípico y golf)<br>Cultural-Social<br>Espacios libres públicos<br>Docente<br>Sanitario<br>Religioso<br>Seguridad<br>Asistencial<br>Administración Pública<br>Otros equipamientos                          |
| Infraestructuras     | Hidráulicas (potabilizadora-depósito de agua)<br>Saneamiento (depuradora)<br>Estación de transporte (paradas de autobuses)<br>Aparcamientos<br>Tratamiento de residuos (punto limpio)<br>Viarias y funicular<br>Telecomunicaciones |
| Recreativos          | Esparcimiento en espacios adaptados<br>(Campo de golf)   |
| Industrial           | Pequeños talleres artesanales  |





4.1.7.- Condiciones generales de admisibilidad de los usos

1. Se consideran usos prohibidos los así definidos expresamente o los no admitidos como permitidos o autorizables por estas Ordenanzas. 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.

2. En relación a lo anterior, deberán contemplarse con especial atención las determinaciones contenidas en la legislación turística y en la que regula los espectáculos públicos y las actividades clasificadas, así como en el desarrollo reglamentario de ambas.



3. Para admitir la existencia de diferentes usos en un mismo edificio deberán ser compatibles entre sí, según lo dispuesto en los capítulos siguientes Apartados y en las Ordenanzas. 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. 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.



## 4.2.- USO RESIDENCIAL

### 4.2.1.- Definición del uso residencial

El uso residencial es el que tiene como fin proporcionar alojamiento permanente de 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.

### 4.2.2.- Categoría específica del uso residencial



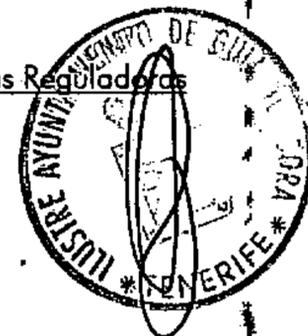
El uso residencial se desarrolla en:

**Unifamiliar:** Cuando un edificio individualizado coincide totalmente con una única vivienda. Según las tipologías en las que se desarrolla este uso, se diferencian las viviendas unifamiliares únicas y la agrupación de viviendas unifamiliares, dependiendo de que en la unidad parcelaria se edifique una sola vivienda o varias que compartan espacios de uso común.

### 4.2.3.- Condiciones de admisibilidad del uso residencial unifamiliar

1. Toda vivienda o edificación residencial cumplirá con la normativa vigente en Canarias, en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas.

2. Las condiciones de admisibilidad del uso residencial están a su vez relacionadas y vinculadas al cumplimiento de las determinaciones que para las edificaciones establecen las Ordenanzas.



4.2.4.- Compatibilidad de usos con el residencial

1. Los usos compatibles con el residencial son los establecidos en los números siguientes, respectó a usos específicos o pormenorizados y -en su caso- en relación con la tipología edificatoria en que se desarrolla la residencia.

2. En las categorías específicas de uso residencial Unifamiliar sólo se admite como uso compatible el siguiente:

- El uso de garaje se admite en las plantas bajas y en las de sótano, así como en los espacios no edificadós según las condiciones particulares establecidas en estas Ordenanzas.



4.2.5.- Sustitución del uso residencial

El uso residencial de una parcela o de un edificio podrá ser sustituido por el de cualquier Dotación Pública o Infraestructura de Aparcamientos, siempre que se emita por los Servicios Técnicos Municipales informe justificativo de la necesidad e idoneidad de dicha sustitución.



#### 4.3.- USO TURISTICO

##### 4.3.1.- Definición del uso turístico

1. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como los 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.



##### 4.3.2.- Categorías específicas del uso turístico

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

Hotelero: Edificios exclusivos o 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 especializado: Es el establecimiento hotelero que presta servicios de alojamiento turístico adaptados a un segmento específico y diferencial de la demanda (turismo de Golf, tenis o hípica, terapéutico, de congresos, de naturaleza, etc.).

#### 4.3.3.- Categorías pormenorizadas del uso turístico

1. El uso turístico hotelero puede presentarse en las siguientes categorías pormenorizadas del tercer nivel, según los productos turísticos y las definiciones que de los mismos contiene la normativa turística que las regula:

- Hotel convencional
- Hotel Apartamento



2. El uso de turismo especializado puede presentarse también, en cuanto a los usos pormenorizados del tercer nivel, en diversas categorías de productos turísticos, según las características de los servicios ofertados, lo que dependerá de la dinámica que el propio sector empresarial turístico o sus clientes demanden.

A título enunciativo, pueden distinguirse las siguientes categorías de usos pormenorizados: deportivo, terapéutico, de congresos, cultural, etc.

#### 4.3.4.- 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 Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, y con lo establecido por estas Ordenanzas.



2. La definición de un área o sector como de uso turístico, supone la aplicación de los criterios, condiciones, parámetros y estándares, en el planeamiento insular y general, así como 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 referidas a ámbitos concretos, deberán entenderse sin perjuicio de la aplicación de las normas e instrumentos de rango superior.

#### 4.3.5.- Ordenación detallada del uso turístico



1. Cuando se determina por la ordenación detallada el uso turístico hotelero, no se permite como compatible del mismo el uso turístico extrahotelero. 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.

2. Cuando se determina por la ordenación detallada el uso principal turístico extrahotelero, se considera compatible el uso turístico hotelero.

3. La categoría mínima de las diferentes instalaciones se establece en la normativa particular de cada una de las zonas.

#### 4.3.6.- 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 Ordenanzas Particulares y sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.



2. Se consideran compatibles las categorías comerciales de puestos de venta, pequeño comercio y galería comercial al servicio de los usuarios de la instalación turística.

3. Los usos de hostelería se admiten en todas sus categorías.

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. Se admitirán los usos recreativos en cualquiera de sus categorías como uso principal de parcelas -admitiéndose en este caso incluso la sustitución del uso turístico- o bien formando parte de otro producto turístico.



6. Se admitirán todos los usos dotacionales 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 las Ordenanzas Particulares. En cualquier caso, en las áreas turísticas no se dispondrán dotaciones o infraestructuras de servicio a usuarios exteriores, salvo justificación de su conveniencia y de que su uso no interferirá con las actividades turísticas.

7. 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.

#### 4.3.7.- Condiciones generales de los establecimientos turísticos

Los establecimientos turísticos deberán cumplir con las condiciones generales que se establecen en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario.



#### 4.4.- USOS TERCARIOS

##### 4.4.1.- Definición de uso terciario

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

##### 4.4.2.- Categorías específicas del uso terciario



En base a sus distintas características, los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías específicas de segundo grado:

Comercial: Es el uso que tiene como fin la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios, de bienes productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial (peluquerías, revelado de fotografía, reprografía, locales para el alquiler de enseres domésticos, agencias de viajes, mensajería, etc.).

Hostelería: Es el uso que tiene como 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.



4.4.3.- Categorías pormenorizadas del uso comercial

A los efectos de su pormenorización 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<sup>2</sup> de superficie de venta que se conforma mediante estructuras ligeras y fácilmente desmontables y que suele ubicarse en espacios exteriores y con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.

- Mercadillos: Superficie acotada con el fin de acoger una agrupación de puestos de venta, de carácter no permanente o con periodicidad previamente establecida.



- Pequeño comercio: Local permanente, cerrado, situado normalmente en las plantas bajas de una edificación con otros usos y con acceso directo desde la vía pública, cuya superficie total de venta no supera los 250 m<sup>2</sup>.

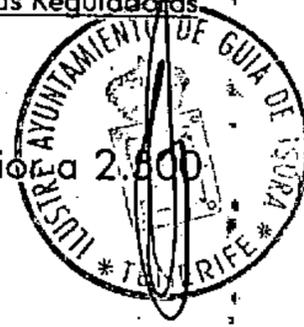
- Comercio medio: Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 250 y 750 m<sup>2</sup>.

- Gran comercio: Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 750 y 2.500 m<sup>2</sup>.

- Galería comercial: Agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie de venta total (la suma de la de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

- Gran comercio especializado: Edificio exclusivo e independiente cuya actividad comercial está especializada en un determinado tipo de oferta que se

ofrece bajo una misma firma comercial, con superficie de venta superior a 2.500 m<sup>2</sup>.



- Centro comercial: Agrupación de varios establecimientos comerciales independientes en un inmueble común, con servicios y circulación general compartida, y cuya superficie de venta total (suma de la de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

4.4.4.- Categorías pormenorizadas del uso de oficinas

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



- Despachos profesionales: Local independiente en el que se realizan trabajos profesionales, situado en un edificio en el que predominan otros usos, o bien como anejo a la vivienda del titular, cuya superficie en el primer caso no podrá superar los 250 m<sup>2</sup> y en el segundo el 50% de la superficie de la vivienda, y en el que no se genera una afluencia continuada de público.

- Local de oficina: Local en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas y que suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestoras, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc. En esta categoría, la superficie (incluyendo la de estancia del público) no superará 500 m<sup>2</sup> construidos.

- 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 de oficinas de una sola empresa que supera las dimensiones de los locales de oficinas.



#### 4.4.5.- Categorías pormenorizadas del uso de hostelería

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

- Kioskos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre 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.



#### 4.4.6.- Superficie de venta

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, zona de cajas y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas y almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y otras dependencias de acceso restringido.

#### 4.4.7.- 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 ordenanzas 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 la actividades clasificadas, en su caso.

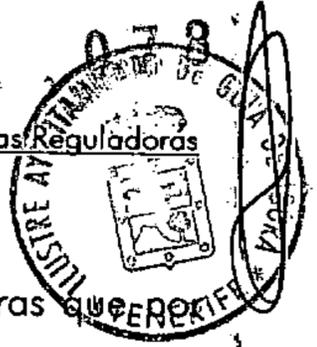
2. Los usos terciarios se admiten en las áreas o sectores en los que se determine expresamente en las ordenanzas particulares.

#### 4.4.8.- Usos compatibles con el comercio

Se consideran usos compatibles en parcelas que tiene como principal el comercial, los señalados a continuación, salvo que se determinen otras referencias en la Ordenanza Municipal de actividades clasificadas:

- El uso de oficina es compatible en aquellos locales donde se lleve la administración de las empresas que exploten las instalaciones comerciales o de hostelería.

- Se admitirán los usos recreativos en cualquiera de sus categorías, cuando la regulación de los mismos contenida en estas Normas no lo imposibilite.



- Se admitirán todos los usos dotacionales y de infraestructuras que su funcionalidad y características estén al servicio de la instalación comercial, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad que se establecen en estas Ordenanzas.

- Quedan prohibidos expresamente los usos industriales, y primarios, salvo talleres artesanales o domésticos y talleres industriales de almacenes.

- 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.

- Los usos de comercial y de hostelería son compatibles entre sí en su forma genérica.



4.4.9.- Condiciones de los establecimientos comerciales y de hostelería

1. Los establecimientos destinados a los usos comerciales o de hostelería deberán cumplir las condiciones propias de las tipologías en las que se desarrollan, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones contenidas en la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y en la reguladora de las actividades clasificadas, en su caso. En cualquier caso, deberán cumplirse como mínimo las exigencias establecidas en los números siguientes.

2. La superficie mínima de venta de un establecimiento de uso comercial y de hostelería será de seis (6) metros cuadrados y la superficie máxima será la establecida en la legislación sectorial aplicable.

3. Se establecerán las condiciones para los aseos en establecimientos comerciales y de hostelería, que la legislación sectorial establezca.



4. Los locales y/o edificaciones en los que se ubiquen actividades clasificadas según la legislación sectorial vigente, además de cumplir las determinaciones contenidas en dicha legislación que le sean aplicables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El comercio de mercancías de fácil descomposición implicará la necesidad de disponer de frigoríficos de características y capacidad adecuada.

b) Las actividades molestas por generación de humos, gases nocivos, olores, polvo, etc., requerirán inexcusablemente para ser autorizadas disponer de mecanismos eficaces de extracción y expulsión por encima de la cubierta o al exterior trasero del edificio, sin posibilidad de que se produzca su retorno o depósito, o se causen molestias a los colindantes o viandantes.

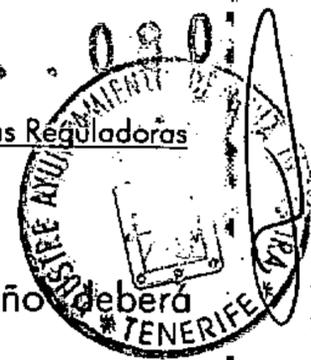


c) En el caso de actividades generadoras de ruido, sin perjuicio de que su horario pueda ser reglamentado, no se admitirán aquéllos que produzcan en el medio urbano o transmitan a los locales contiguos un nivel de ruido superior a 40 Db.

5. Los kioscos, terrazas o puestos de venta deberán cumplir las siguientes condiciones:

- En caso de instalarse en espacios libres públicos, mediante concesión municipal por un período de tiempo, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal, deberán contar con saneamiento, eliminación de basuras, y disponibilidad de agua potable cuando se dediquen a la venta o servicio de bebidas y/o comidas.

- La superficie construida máxima de los kioscos no podrá ser superior a 30 m<sup>2</sup> ni ocupar más del 5% de la superficie de espacio libre de uso público donde se ubique.



- Su instalación exigirá un proyecto técnico y su diseño deberá realizarse de forma que se integre en el entorno del lugar en el que vaya a instalarse.

4.4.10.- Condiciones de admisibilidad del uso de oficinas

En las oficinas de concurrencia pública deberá cumplirse con la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las derivadas de las condiciones particulares de la tipología de que se trate.

4.4.11.- Condiciones particulares de los locales de oficinas



Los locales de oficinas deberán cumplir las condiciones propias de las tipologías en las que se desarrollan, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones contenidas en la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas. En cualquier caso, deberán cumplirse como mínimo las siguientes condiciones:

- Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m<sup>2</sup>, un inodoro y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup>, más o fracción superior a 100, se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.
- En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
- En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.



#### 4.5.- USOS DOTACIONALES

##### 4.5.1.- Definición del uso dotacional

1. Son usos dotacionales los que prestan a la población servicios de carácter básico o considerados como necesidades básicas por los ciudadanos, de tal forma que dicha prestación se produce normalmente con una relación o de forma más o menos directa.

2. Los usos dotacionales pueden llevarse a cabo en equipamientos de carácter comunitario o en espacios libres públicos, dependiendo de que la prestación del servicio de que se trate necesite de instalaciones o edificaciones o esté vinculado principalmente a espacios no edificados.

##### 4.5.2.- Categorías específicas de los usos dotacionales



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

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

2. Cultural - Social: 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, mercadillos agrícolas y/o artesanales, etc.).



3. Espacios libres públicos: 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.

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

5. Sanitario: Equipamientos destinados a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen de ambulatorio o con hospitalización.



6. Asistencial: Equipamientos destinados a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios (centros de la tercera edad, guarderías, casas de acogida, etc.).

7. 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.

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

9. 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 carácter privado.



10. Otros equipamientos: Equipamientos no incluidos en los anteriores, que se engloban en una categoría común, dada la diferente casuística que puede producirse (centros de visitantes, etc.).

4.5.3.- Categorías pormenorizadas de los espacios libres públicos

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



- Áreas ajardinadas: Espacios libres públicos ajardinados en su parte, y destinados a senderos peatonales y a servir de protección del viario colindante y como mejora ambiental del entorno.

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

4.5.4.- Condiciones generales de admisibilidad de los equipamientos dotacionales

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones públicas de equipamientos serán de aplicación a las parcelas y/o edificaciones que el planeamiento destina para dichos usos y que, a tales efectos, estableciéndose, en su caso, la categoría concreta y en su caso, el posible carácter privado del equipamiento.



2. Los equipamientos habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso respectivo, y -en especial- las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las que pudieran resultar -en su caso- de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.

3. Cuando la titularidad del equipamiento sea de carácter privado serán igualmente de aplicación las determinaciones contenidas en estas Ordenanzas y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

4. Será de aplicación la tipología definida Edificación Abierta, 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 requerir un Estudio de Detalle que defina las alineaciones interiores y concrete la ubicación del volumen edificable. En estos casos se deberá reservar, al menos, un 20% de la superficie de la parcela para zona ajardinada, salvo que se justifique suficientemente la inoportunidad de tal medida en relación a las necesidades de la actividad dotacional.



4.5.5.- Usos compatibles con los equipamientos dotacionales

1. En las parcelas o edificaciones destinadas a los equipamientos dotacionales, además del uso principal según la categoría específica a la que se adscriba, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional público que pueda resultar complementario del principal.

2. Además, en las parcelas o edificaciones destinadas a equipamientos sociales y deportivos podrán autorizarse como compatibles los usos terciarios que coadyuven a los fines dotacionales previstos, según la funcionalidad propia del equipamiento.



3. El uso residencial solamente podrá disponerse como vivienda unifamiliar de quien custodie o mantenga el equipamiento comunitario.

4. Son compatibles el uso industrial en la categoría de talleres artesanales o domésticos y talleres industriales y almacenes.

4.5.6.- Condiciones generales de los espacios libres públicos

1. Los espacios libres públicos deberán cumplir con lo especificado en las Ordenanzas Particulares. Además, deberán cumplir con la normativa reguladora de la accesibilidad y la supresión de barreras físicas, con las condiciones de estética urbana y con las relativas a las instalaciones y elementos publicitarios establecidos en las Ordenanzas Municipales.



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.

4.5.7.- Acceso a los edificios desde los espacios libres

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



#### 4.6.- USOS DE INFRAESTRUCTURAS

##### 4.6.1.- Definición de los usos de Infraestructuras

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

##### 4.6.2.- Categorías específicas y pormenorizadas de las infraestructuras

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



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

Se señalan las siguientes: presas de barrancos, canales, de derivación, presas y embalses de almacenamiento y regulación, balsas en depresiones naturales del terreno acondicionadas artificialmente, estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos reguladores, plantas e instalaciones de tratamiento, redes de distribución, desaladoras, conducciones urbanas, etc.

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

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de saneamiento, según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad.



Se señalan las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado para la evacuación de aguas residuales y pluviales, acometidas domiciliarias, colectores generales, depuradoras, etc.

3. 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.

4. Punto Limpio: Instalaciones destinadas a la gestión, tratamiento, recuperación o eliminación de los residuos (salvo las de saneamiento), mediante los métodos más adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente.

Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras de tratamiento de residuos se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad.



A título meramente enunciativo se señalan las siguientes.

- Punto limpio: área acotada para la recepción de objetos normalmente de gran tamaño que son entregados directamente por los particulares, por lo que su acceso es libre y su emplazamiento en el interior del sector. Son espacios de almacenamiento temporal de los residuos antes de transportarlos a dónde se reciclan o eliminan.

5. Red viaria: Espacios contruidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al resto de 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, 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 distinguen las siguientes categorías pormenorizadas de infraestructuras viarias:

- Carreteras: viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación vigente de carreteras.

- Vías urbanas estructurantes: las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructuradores de las tramas que se caracterizan por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados.



- Calles urbanas: viarios cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de detalle de un núcleo de población.

- Peatonales: viarios de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, a periodos limitados de tiempo o a situaciones excepcionales.

- Vías de tráfico especializado: infraestructuras viarias reservadas para el tránsito exclusivo de vehículos a motor de características especiales, sobre todo los de transporte público de personas y mercancías.

- Senderos: vías por las que no debe ni generalmente puede circular un vehículo a motor, dado que discurren muy ajustadas a la topografía del terreno.



4.6.3.- Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas por éstas Ordenanzas y en el planeamiento sectorial y territorial que ordene las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.

2. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implanten y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.



3. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán creando criterios de complementariedad entre elementos de distintas naturezas, 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.

4.6.4.- Condiciones específicas de las infraestructuras de energía

1. Los proyectos de ejecución de nuevas subestaciones y centros de transformación se proyectarán y tramitarán junto con las líneas de Alta Tensión que confluyan en ellos, siendo inseparable la tramitación de ambos proyectos.



#### 4.7.- USO INDUSTRIAL

##### 4.7.1.- Definición del uso industrial

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

##### 4.7.2.- Categorías específicas del uso industrial

Talleres artesanales o domésticos: cuando la actividad se refiere a la obtención o transformación de productos por procedimientos manuales con maquinaria de pequeña potencia.



##### 4.7.3.- 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 sectorial que le sea de aplicación.

2. Los usos industriales sólo están admitidos en los ámbitos en los que se señale expresamente.

3. Los Talleres industriales, almacenes y los Talleres domésticos o artesanales sólo se admiten en los ámbitos en los que se indique expresamente, debiendo cumplir con la Reglamentación Sectorial Aplicable, así como en las disposiciones de este apartado en relación a los usos con los que se consideran compatibles.



4.7.4.- Compatibilidad del uso industrial

Se consideran compatibles con el uso industrial, el de oficinas comerciales en la categoría de bares, siempre que lo permita la legislación sectorial aplicable a ambos usos y al principal de carácter industrial, dependiendo de su categoría.





5.- CALIFICACION DEL SUELO, DOMINIO Y REGIMEN

El ámbito territorial del presente Plan se divide en las siguientes zonas de ordenanza homogénea:

| ZONAS | DOMINIO | USO ESPECIFICO |
|-------|---------|----------------|
|-------|---------|----------------|

Zonas edificables

|                             |         |                         |
|-----------------------------|---------|-------------------------|
| Zona Hotelera               | Privado | Turístico Hotelero      |
| Zona Apartament. Turísticos | Privado | Turístico (Apartament.) |
| Zona Residencial            | Privado | Residencial Unifamiliar |

Equipamientos

|                        |         |                      |
|------------------------|---------|----------------------|
| Club de Golf           | Privado | Deportivo/Recreativo |
| Club de Tenis          | Privado | Deportivo/Recreativo |
| Club Hípico            | Privado | Deportivo/Recreativo |
| Equipamiento Comercial | Privado | Comercial            |
| Equipamiento Social    | Público | Equipamiento         |



Zonas libres

|                             |         |                        |
|-----------------------------|---------|------------------------|
| Campo de Golf               | Privado | Deportivo/Recreativo   |
| Red viaria y aparcamientos  | Público | Viario/Infraestructura |
| Jardines y áreas peatonales | Público | Espacio Libre          |
| Zona de protección costera  | Privado | Espacio Libre          |
| Vivero                      | Privado | Infraestructuras       |

Zona infraestructuras técnicas

|                           |         |                 |
|---------------------------|---------|-----------------|
| Infraestructuras técnicas | Privado | Infraestructura |
|---------------------------|---------|-----------------|



## 6.- ORDENANZAS PARTICULARES

### INDICE

#### SUBCONJUNTO EDIFICACION ALOJATIVA

- 6.1.- ZONA HOTELERA
- 6.2.- ZONA APARTAMENTOS TURISTICOS
- 6.3.- ZONA RESIDENCIAL

#### SUBCONJUNTO DE EQUIPAMIENTOS

- 6.4.- CLUB DE GOLF
- 6.5.- CLUB DE TENIS
- 6.6.- CLUB HIPICO
- 6.7.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL
- 6.8.- EQUIPAMIENTO SOCIAL

#### SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES

- 6.9.- CAMPO GOLF

#### SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES PUBLICAS

- 6.10.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS
- 6.11.- ESPACIOS LIBRES. AREAS AJARDINADAS

#### SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES PRIVADAS

- 6.12.- ZONA DE PROTECCION COSTERA
- 6.13.- VIVERO

#### SUBCONJUNTO INFRAESTRUCTURAS TECNICAS

- 6.14.- INFRAESTRUCTURAS TECNICAS





SUBCONJUNTO EDIFICACION ALOJATIVA

6.1.- ZONA HOTELERA

A) PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se regulará según lo indicado para la Edificación Abierta en bloque en el Apartado 3.8 de las Ordenanzas Reguladoras. Se tramitará un Estudio de Detalle con carácter previo o simultáneo a la presentación del Proyecto de edificación.

A-1) Parcela mínima

Constituye una parcela única indivisible con una superficie de 96.827 m<sup>2</sup>.

A-2) Retranqueos de la edificación

El retranqueo mínimo de la edificación será de 5 m. respecto de la alineación exterior.



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

El espacio existente entre la edificación y al alineación exterior no puede ser destinado a otro uso que el de jardín. (E CAMPO DE GOLF)

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 será la mitad de la altura mayor o de 3 m. cuando tenga fachadas a ese lindero de usos no habitables.

En la planta de ático, la fachada se retranqueará un mínimo de 3 m.



A-3) Ocupación máxima

La ocupación máxima será del 40%.

A-4) Edificabilidad y superficie construida

La edificabilidad máxima establecida es de 0,781 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s con una superficie edificable máxima de 75.620 m<sup>2</sup>.

$96827m^2 \times 0,781m^2c/m^2s \approx 75620m^2$

A-5) Altura reguladora máxima

- La altura máxima de la zona hotelera será de cinco plantas, esta última el 50% de la cuarta.
- Se aplicarán las siguientes relaciones entre número de plantas y altura máxima de la edificación:
  - . Una planta: 4 m.
  - . Dos plantas: 7,2 m.
  - . Tres plantas: 10,4 m.
  - . Cuatro plantas: 13,6 m.
  - . Cinco plantas: 16,80 m.



A-6) Planta sótano

Se admiten respetando los retranqueos y ocupación establecida.



A-7) Planta baja

La altura máxima de la planta baja en las zonas comunes del hotel podrá ser de hasta 4,00 metros.

A-8) Construcciones auxiliares

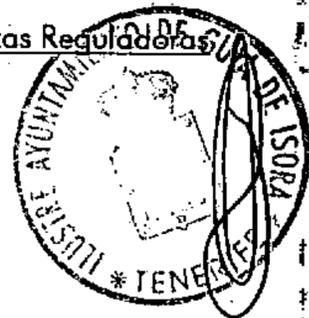
Se desarrollará en una edificación separada todas las instalaciones que están ligadas a la explotación y conservación del hotel:

Esta construcción se situará alejada de la zona alojativa ubicándose lo más cerca posible de la carretera para evitar todas las afecciones e impactos.

Los usos contemplados serán principalmente los siguientes:

- . Oficinas centrales de la sociedad
- . Lavanderías
- . Tintorería
- . Talleres
- . Almacenes centrales
- . Cámaras de refrigeración
- . Producción agua caliente
- . Producción aire acondicionado
- . Transformadores
- . Regulación e impulsión del agua potabilizada
- . Limpieza en seco
- . Jardinería
- . Garajes





B) CONDICIONES DE USO

El uso permitido en la zona hotelera es el turístico alojativo en hotel convencional con categoría de cinco estrellas.

El número máximo de plazas turísticas de esta zona será de 1.700.

Esta zona tendrá un número de 425 plazas de aparcamiento, correspondiente a la relación de una plaza de aparcamiento por cada cuatro plazas alojativas.

Se considerarán compatibles todas las instalaciones complementaria relacionados con el hotel, en función de las características específicas de su oferta y quedando integrados funcional y espacialmente en la explotación.



Se admitirá como uso compatible la instalación de un palacio de congresos ligado al edificio principal de hotel.

Se regulará según las ordenanzas de uso turístico del apartado 4.3. de las Ordenanzas Reguladoras.

C) MEDIDAS CORRECTORAS

El promotor de esta parcela está obligado a realizar las operaciones indicadas en el apartado 11.9.5 de Medidas Ambientales Protectoras y correctoras del Anejo de Contenido Ambiental, en especial para la recuperación de suelos fértiles.

La parcela hotelera se encuentra situada en la zona costera en la única zona actualmente cultivada (plataneras) del sector.



El traslado de las palmeras, que actualmente existen a la entrada de la finca, se hará a otros espacios de la zona hotelera.

El promotor del hotel velará por el cuidado del Yacimiento Arqueológico 2, clasificado como "paradero pastoril de costa", que aún quedando en la zona de protección costera, se justifica por su cercanía al hotel, y estará obligado a la puesta en valor de sus contenidos, efectuando el traslado de los elementos de interés, previo sondeo y/o excavaciones autorizadas.

El Estudio de Detalle, para la ordenación volumétrica de la edificación incluirá el aseguramiento de la adecuada inserción paisajística y adaptabilidad topográfica de los edificios proyectados.

D) LEGISLACION SECTORIAL



Esta zona se verá afectada por las siguientes normativas.

D.1 - Ley 22 de 28 de Julio, de Costas:

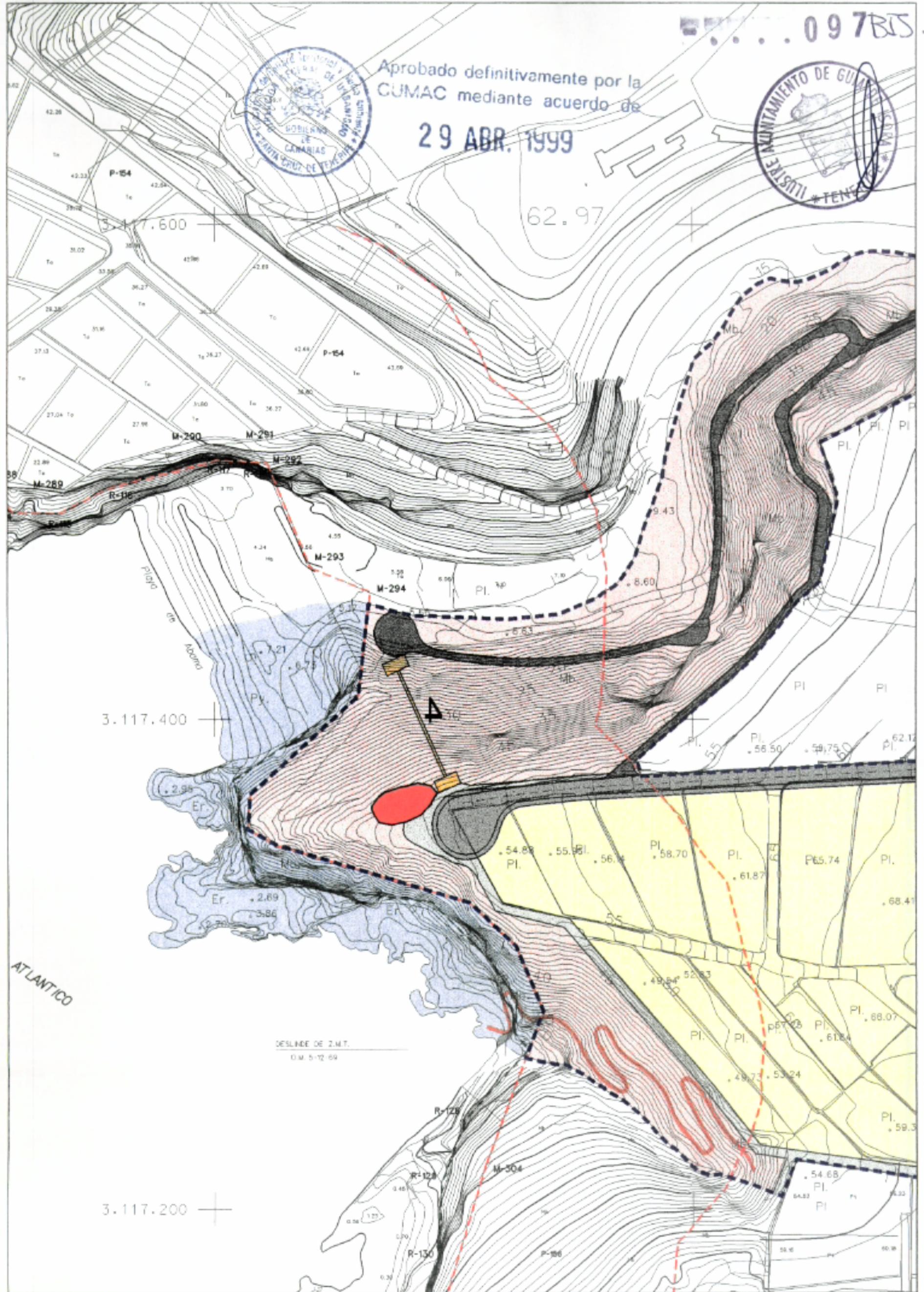
- Los usos en servidumbre de protección estarán a lo descrito en el art. 24 y 25 de la Ley de Costas que afecta a la zona inferior de la parcela hotelera.
- Servidumbre de paso art. 27 L.C.
- Zona de influencia art. 30 L.C.
- Instalaciones de tratamiento de aguas residuales Art. 44-6.
- Reglamento de Carreteras de Canarias.

097BIS



Aprobado definitivamente por la CUMAC mediante acuerdo de

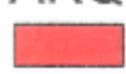
29 ABR. 1999



ATLANTICO

DESLINDE DE Z.M.T.  
O.M. 5-12-69

### YACIMIENTO ARQUEOLOGICO 2



FECHA: FEBRERO - 99

ESCALA: 1/2.000



## 6.2.- ZONA APARTAMENTOS TURISTICOS

### A) PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se regulará según lo indicado para la edificación abierta en bloque, en el apartado 3.8 de las Ordenanzas Reguladoras. Se tramitará un Estudio de Detalle con carácter previo o simultáneo a la presentación del proyecto de edificación.

#### A-1) Parcela mínima

Se distinguen tres parcelas indivisibles, a efectos registrables.

- Apartamentos turísticos A - 41.389 m<sup>2</sup>
- Apartamentos turísticos B - 68.053 m<sup>2</sup>
- Apartamentos turísticos C - 66.379 m<sup>2</sup>



#### A-2) Retranqueos de la edificación

- La longitud máxima de cada bloque ha de ser inferior a 70 m. y en ningún caso será paralela al viario.
- El ancho máximo de cada bloque no será superior a 20 m.
- La separación entre dos bloques en sentido longitudinal no será inferior a 16 m.
- La separación entre dos bloques no será inferior en sentido transversal a 4,5 m.

El retranqueo mínimo de la edificación será de 5 m. respecto de la alineación exterior.



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

El espacio existente entre la edificación y la alineación exterior no puede ser destinado a otro uso que el de jardín.

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 será la mitad de la altura mayor o de 3 m. cuando tenga fachadas a ese lindero de usos no habitables.



A-3) Ocupación máxima

La ocupación para las tres parcelas de apartamentos turísticos será del 45%.

A-4) Edificabilidad y superficie construida

Se establecerán las siguientes edificabilidades y superficies construidas para cada una de las parcelas:

- Apartamentos turísticos A - 0,684 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s - (28.337 m<sup>2</sup>c)
- Apartamentos turísticos B - 0,594 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s - (40.450 m<sup>2</sup>c)
- Apartamentos turísticos C - 0,579 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s - (38.460 m<sup>2</sup>c)

A-5) Altura reguladora máxima

La altura máxima permitida de las edificaciones es la de tres plantas para la zona de apartamentos turísticos.



En cuanto a los edificios de uso turístico de Apartamentos Turísticos, se aplicarán las siguientes relaciones entre número de plantas y altura máxima de la edificación:

- Una planta: 4,0 m.
- Dos plantas: 7,2 m.
- Tres plantas: 10,4 m.

A-6) Planta sótano

Se admiten respetando retranqueos y ocupación establecida.



A-7) Planta baja

La altura máxima de la planta baja en las zonas comunes podrá ser de hasta 4 m.

A-8) Construcciones auxiliares

Se permitirá la construcción de garajes, almacenes, cuarto de máquinas, etc. La altura máxima de las mismas será de una planta.

En planta de cubierta se permitirá la construcción de un 20% máximo de la superficie.



B) CONDICIONES DE USO

El uso permitido en la zona de apartamentos turísticos es el de turístico alojativo con la categoría mínima de cuatro llaves.

El número de camas máximo de esta zona serán 2.700 repartidas de la siguiente manera:

- Apartamentos turísticos A - 700 camas
- Apartamentos turísticos B - 1000 camas
- Apartamentos turísticos C - 1000 camas



Esta zona estará dotada de 675 plazas de aparcamiento mínimo, correspondientes a la relación de una plaza por cada cuatro plazas alojativas. Se repartirán de la siguiente manera:

- Apartamentos turísticos A - 175 plazas aparcamiento
- Apartamentos turísticos B - 250 plazas aparcamiento
- Apartamentos turísticos C - 250 plazas aparcamiento

Se considera compatible desarrollar uso turístico hotelero en sus dos categorías de hotel y hotel-apartamentos de cuatro estrellas mínimo.

Se considerarán compatibles todas las instalaciones de oferta complementaria, en función de las características específicas de su oferta y quedando integrados funcional y espacialmente en la explotación.

Se regularán según las ordenanzas de uso turístico del apartado 4.3 de las Ordenanzas Reguladoras.



C) MEDIDAS CORRECTORAS DE CARACTER AMBIENTAL

El promotor de esta parcela está obligado a realizar las operaciones indicadas en el apartado 11.9.5 de Medidas Ambientales Protectoras y correctoras del Anejo de Contenido Ambiental, en especial para la recuperación de suelos fértiles.

La zona de apartamentos turísticos, situados en la zona interior del sector, ocupa principalmente terrenos de cultivos de tomates abandonados.



6.3.- ZONA RESIDENCIAL

A) PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se regulará según las ordenanzas de la edificación en Ciudad Jardín, del apartado 3.7 de las Ordenanzas Regulatoras. De considerarse necesario por las características de la edificación a implantar, se tramitará un Estudio de Detalle.

La zona residencial se subdivide en dos áreas, aislada 1 y aislada 2, que se diferencian por el grado de ocupación y edificabilidad.

A-1) Parcela mínima

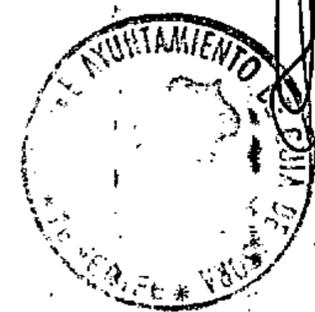
Será la misma en toda la zona residencial, con parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>, pudiendo agruparse según los términos de la Ordenanza en su punto 3.7.

A-2) Retranqueos de la edificación

El retranqueo mínimo en los frentes colindantes con las vías o espacios públicos será de 5,00 metros.

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

El espacio libre privado y no edificado existente entre la fachada de la edificación y la alineación exterior de la parcela no puede ser destinado a otro uso que el de jardín.



A-3) Ocupación máxima

La ocupación será la siguiente:

- Aislada 1 - 30%
- Aislada 2 - 40%



A-4) Edificabilidad y superficie construida

La edificabilidad máxima se fija para la edificación aislada 1 de 0,3 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y de 0,4 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para la aislada 2.

La superficie construida será de 150 m<sup>2</sup> para aislada 1 y de 200 m<sup>2</sup> para la aislada 2.



A-5) Altura reguladora máxima

La altura máxima se fija en 7,20 metros y dos plantas de altura, para una planta se establecen 4 m. de máxima.

A-6) Planta sótano

Se admiten respetando retranqueos y ocupación establecida.

A-7) Planta baja

La planta baja de un edificio de Ciudad Jardín es aquella que tiene el pavimento entre - 0,30 y 1,20 metros, con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.



A-8) Construcciones auxiliares

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



A-9) Acceso parcela en Aislada 1

Se destinará en el acceso a la vivienda una pequeña entrada para el posible estacionamiento de dos vehículos, tanto para los de servicio como para los propietarios, para evitar obstaculizar la vía principal del Complejo. Este dispondrá de un fondo mínimo de 5 m. y un ancho de 6 m.

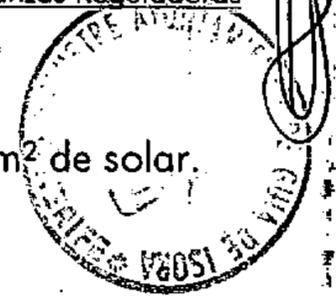
A-10) Condiciones particulares de la Ciudad Jardín agrupada

1 - Se permite desarrollar la ciudad jardín agrupada en las zonas aislada 1 y aislada 2.

2 - La máxima longitud de fachada que pueden alcanzar las agrupaciones es de 50,00 metros y el ancho máximo será de 20,00 metros.

3 - 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.

4 - La distancia entre dos fachadas longitudinales no podrá ser menor de 8,00 metros, ni entre dos testeros inferior a 5,00 metros.



5 - El número máximo de viviendas será de una por cada 500 m<sup>2</sup> de solar.

B) CONDICIONES DE USO

El uso permitido en la zona residencial es el de residencial unifamiliar.

El número mínimo de plazas de aparcamiento total será de una por vivienda.

Como usos compatibles estará la posibilidad del uso del garaje en las plantas bajas y en las de sótano.



C) MEDIDAS CORRECTORAS DE CARACTER AMBIENTAL

La zona destinada a uso residencial está situada en la zona más alta del sector en terrenos de erial y de antiguos cultivos de tomates, abandonados.

El promotor de esta parcela está obligado a realizar las operaciones indicadas en el apartado 11.9.5 de Medidas Ambientales, Protectoras y Correctoras del Anejo de Contenido Ambiental, en especial para la recuperación de suelos fértiles.



## SUBCONJUNTO DE EQUIPAMIENTOS

### 6.4.- CLUB DE GOLF

#### A) PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se regulará según lo indicado para la edificación abierta en bloque, en el apartado 3.8 de las Ordenanzas Regulatoras. De considerarse necesario por las características de la edificación a implantar, se tramitará un Estudio de Detalle.

##### A-1) Parcela mínima

La parcela mínima a efectos normativos es de 6.092 m<sup>2</sup>, constituyendo una parcela única a efectos registrales, conjuntamente con el Campo de Golf.

##### A-2) Retranqueos de la edificación

El retranqueo mínimo en los frentes colindantes con las vías o espacios públicos será de 5 metros.

La edificación quedará retranqueada como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posterior.

El espacio libre privado y no edificado existente entre la fachada de la edificación y la alineación exterior de la parcela no puede ser destinado a otro uso que el de jardín.

##### A-3) Ocupación máxima

La ocupación máxima será del 30%.





A-4) Edificabilidad y superficie construida

La edificabilidad máxima para esta parcela es de 0,492 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y de 3.000 m<sup>2</sup>c.

A-5) Altura reguladora máxima

La altura máxima permitida de la edificación será de 3 plantas. Se aplicarán las siguientes relaciones entre número de plantas y altura máxima de edificación.

- 1 planta - 4,00 mts.
- 2 plantas - 8,00 mts.
- 3 plantas - 11,00 mts.



A-6) Planta sótano

Se admite respetando retranqueos y ocupación establecida.

A-7) Planta baja

Es aquella planta que tiene el pavimento entre - 0,30 y 1,20 metros con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

A-8) Construcciones auxiliares

Se remite a la Normativa de las Ordenanzas Regulatoras.

B) CONDICIONES DE USO

El uso permitido en la zona Club de Golf es el de deportivo y recreativo.

Se regulará según las ordenanzas de uso dotacional, y podrán ser compatibles todas las instalaciones complementarias de los usos terciarios que coadyuven a los fines dotacionales previstos.

El club cuenta con treinta plazas de aparcamiento que se encuentran adscritas a la red viaria.

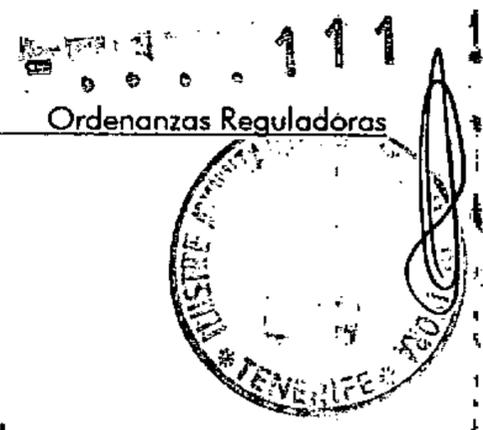
C) MEDIDAS CORRECTORAS DE CARACTER AMBIENTAL

La zona de Club de Golf, situada en la zona central del sector, ocupa terrenos de cultivos de tomate abandonados.

El promotor de esta parcela está obligado a realizar las operaciones indicadas en el apartado 11.9.5 de Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras del Anejo de Contenido Ambiental en especial para la recuperación de suelo fértiles.

Se tendrá en cuenta lo contemplado en el apartado 3.4.4. F) "Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras y correctoras a tener en cuenta en las fases de proyecto, construcción y operación del Campo de Golf" del documento de Modificación Puntual Normas Subsidiarias Jardín Tropical "Club de Campo". Texto Refundido.





6.5.- CLUB DE TENIS

A) PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se regulará según lo indicado para la edificación abierta en bloque, en el apartado 3.8 de las Ordenanzas Reguladoras. De considerarse necesario por las características de la edificación a implantar, se tramitará un Estudio de Detalle.

A-1) Parcela mínima

La parcela mínima es de 17.570 m<sup>2</sup>, constituyendo una parcela única.



A-2) Retranqueos de la edificación

El retranqueo mínimo en los frentes colindantes con las vías o espacios públicos será de 5,00 metros.

La edificación quedará retranqueada como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posterior.

El espacio libre privado y no edificado existente entre la fachada de la edificación y la alineación exterior de la parcela no puede ser destinado a otro uso que el de jardín.

A-3) Ocupación máxima

La ocupación máxima será del 10%.



A-4) Edificabilidad y superficie construida

La edificabilidad máxima para esta parcela es de 0,142 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y 2.500 m<sup>2</sup>c.

A-5) Altura reguladora máxima

La altura máxima permitida de la edificación será de 3 plantas. Se aplicarán las siguiente relacione entre número de plantas y altura máxima de la edificación:

- 1 planta - 4 m.
- 2 plantas - 8 m.
- 3 plantas - 11 m.



A-6) Planta sótano

Se admite respetando retranqueos y ocupación establecida.

A-7) Planta baja

Es aquella planta que tiene el pavimento entre - 0,30 y 1,20 metros con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

A-8) Construcciones auxiliares

Se remite a la normativa de las Ordenanzas Reguladoras.



B) CONDICIONES DE USO

El uso permitido en la zona Club de Tenis es de deportivo y recreativo.

El club cuenta con un mínimo de 25 plazas de estacionamiento.

Podrán ser compatibles todas las instalaciones complementarias de los usos terciarios que coadyuven a los fines dotacionales previstos.

C) MEDIDAS CORRECTORAS DE CARACTER AMBIENTAL



Situado en la zona media alta del sector, en la entrada a la zona de Apartamentos Turísticos, ocupa una superficie de 17.570 m<sup>2</sup>, conformando una vaguada, en una zona de erial y de cultivos abandonados.

El promotor de esta parcela está obligada a realizar las operaciones indicadas en el apartado 11.9.5 de Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras del Anejo de Contenido Ambiental, en especial para la recuperación de suelos fértiles.

El promotor velará por el Patrimonio Etnográfico localizado en esta zona, conformado por un conjunto de cuevas labradas en la matriz de una colada ácida, integrándolo en el diseño del Club de Tenis y establecerá la secuencia de usos y reconstrucción de los distintas dependencias tras la aportación de la transmisión oral que se obtenga.



6.6.- CLUB HIPICO

A) PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se regulará según lo indicado para la edificación abierta en bloque, en el apartado 3.8 de las Ordenanzas Particulares. De considerarse necesario, por las características de la edificación a implantar, se tramitará un Estudio de Detalle.

A-1) Parcela mínima

La parcela mínima es de 10.000 m<sup>2</sup>, constituyendo una parcela única

A-2) Retranqueos de la edificación

El retranqueo mínimo en los frentes colindantes con las vías o espacios públicos será de 5,00 metros.

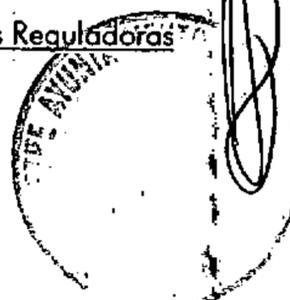
La edificación quedará retranqueada como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posterior.

El espacio libre privado y no edificado existente entre la fachada de la edificación y la alineación exterior de la parcela no puede ser destinado a otro uso que el de jardín.

A-3) Ocupación

La ocupación máxima será del 20%.





A-4) Edificabilidad y superficie construida

La edificabilidad máxima para esta parcela es 0,25 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y una superficie construida de máxima de 2.500 m<sup>2</sup>c.

A-5) Altura reguladora máxima

La altura máxima de la edificación será de 1 planta, siendo ésta de 4 m.

A-6) Planta sótano

Se admite respetando retranqueos y ocupación establecida.



A-7) Planta baja

Es aquella planta que tiene el pavimento entre - 0,30 y 1,20 metros con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

A-8) Construcciones auxiliares

Se remite a la Normativa General de las Ordenanzas Regulatoras.



B) CONDICIONES DE USO

- El uso permitido en la zona Club Hípico es el de deportivo y recreativo.
- El club cuenta con un mínimo de diez plazas de aparcamiento.
- Podrán ser compatibles todas las instalaciones complementarias de los usos terciarios que coadyuven a los fines dotacionales previstos.

C) MEDIDAS CORRECTORAS

La zona destinada a Club Hípico, está situada en la zona más alta del sector en terrenos de erial.





6.7.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL

A) PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se regulará según lo indicado para la edificación abierta en bloque, en el apartado 3.8 de las Ordenanzas Particulares. De considerarse necesario, por las características de la edificación a implantar, se tramitará un Estudio de Detalle.

A-1) Parcela mínima

La superficie total de la zona comercial es de 15.752 m<sup>2</sup>. Se distinguirán cuatro parcelas independientes constituyendo parcelas únicas, al estar separado este equipamiento. Estas parcelas son:

- Las situadas en la parte inferior de la TF-6233:
  - . Parcela 1 - 1.969 m<sup>2</sup>
  - . Parcela 2 - 1.251 m<sup>2</sup>
  - . Parcela 3 - 2.228 m<sup>2</sup>
- La situada en la parte superior de la TF-6233:
  - . Parcela 4 - 10.304 m<sup>2</sup>



A-2) Retranqueos de la edificación

El retranqueo mínimo en los frentes colindantes con las vías o espacios públicos será de 5,00 metros.

La edificación quedará retranqueada como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posterior.

El espacio libre privado y no edificado existente entre la fachada de la edificación y la alineación exterior de la parcela no puede ser destinado a otro uso que el de jardín.



A-3) Ocupación

La ocupación máxima de la zona comercial será del 30%.

A-4) Edificabilidad y superficie construida

La edificabilidad máxima para estas parcelas es 0,38 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y la superficie construida de 6.000 m<sup>2</sup>c.

A-5) Altura reguladora máxima

La altura máxima permitida de la edificación será de 2 plantas. Se aplicarán las siguientes relaciones entre número de planta y altura máxima de la edificación:

- 1 planta - 4 m.
- 2 plantas - 8 m.



A-6) Planta sótano

Se admite respetando retranqueos y ocupación establecida.

A-7) Planta baja

Es aquella planta que tiene el pavimento entre - 0,30 y 1,20 metros con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.



A-8) Construcciones auxiliares

Se remite a la Normativa general de las Ordenanzas Generales.

B) CONDICIONES DE USO

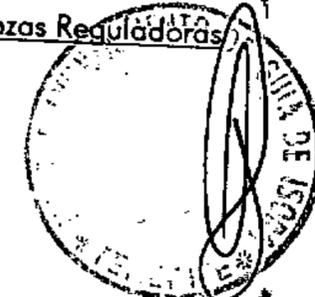
- El uso permitido en la zona comercial es el de uso comercial.
- Esta zona cuenta con un mínimo de 60 plazas de aparcamiento.
- Se regulará según las ordenanzas de usos terciarios y podrán ser compatibles todas las instalaciones complementarias del uso comercial que coadyuven a los fines dotacionales previstos.



C) MEDIDAS CORRECTORAS

La zona destinada a uso comercial está situada en varias parcelas situadas en la parte alta del sector, en terrenos de erial y de antiguos cultivos de tomates, abandonados.

El promotor de esta parcela está obligado a realizar las operaciones indicadas en el apartado 11.9.5 de Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras del Anejo de Contenido Ambiental, en especial para la recuperación de suelos fértiles.



## 6.8.- EQUIPAMIENTO SOCIAL

### A) PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se regulará según lo indicado para la edificación abierta en bloque, en el apartado 3.8 de las Ordenanzas Reguladoras. De considerarse necesario por las características de la edificación a implantar, se tramitará un Estudio de Detalle.

#### A-1) Parcela mínima

La parcela mínima es de 15.752 m<sup>2</sup>, constituyendo una parcela única.

#### A-2) Retranqueos de la edificación

El retranqueo mínimo en los frentes colindantes con las vías o espacios públicos será de 5,00 metros.

La edificación quedará retranqueada como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posterior.

El espacio libre privado y no edificado existente entre la fachada de la edificación y la alineación exterior de la parcela no puede ser destinado a otro uso que el de jardín.

#### A-3) Ocupación máxima

La ocupación será del 50%.





A-4) Edificabilidad y superficie construida

La edificabilidad máxima para esta parcela es de 0,73 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y una superficie máxima construida de 11.500 m<sup>2</sup>c.

A-5) Altura reguladora máxima

La altura máxima permitida será de 3 plantas. Se aplicarán la siguiente relación entre número de planta y altura máxima de la edificación:

- 1 planta - 4 m.
- 2 plantas - 8 m.
- 3 plantas - 11 m.



A-6) Planta sótano

Se admite respetando retranqueos y ocupación establecida.

A-7) Planta baja

Es aquella planta que tiene el pavimento entre - 0,30 y 1,20 metros con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

A-8) Construcciones auxiliares

Se remite a la normativa general de las Ordenanzas Regulatoras.



B) CONDICIONES DE USO

- El uso permitido en la zona de equipamiento social será la de equipamiento.
- Se destinan para esta zona un mínimo 115 plazas de aparcamiento.
- Se regulará según las Ordenanzas de uso dotacional y podrán ser compatibles todas las instalaciones complementarias de los usos terciarios que coadyuven a los fines dotacionales previstos.
- Se admitirá el uso industrial en la categoría de talleres artesanales o domésticos.

C) MEDIDAS CORRECTORAS

Esta zona de equipamiento social de 15.752 m<sup>2</sup>s se encuentra en la zona alta del Sector en terrenos que en la actualidad es de erial.





SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES

6.9.- CAMPO GOLF

A) PARAMETROS URBANISTICOS

El diseño del Campo de Golf se ajustará a las premisas expuestas en la Memoria del presente Plan Parcial y será de 18 hoyos más campo de prácticas.

El Campo de Golf es atravesado por la carretera TF-6237 dejando los hoyos 16 y 17 en la zona lateral lo que obliga a la ejecución de un paso inferior bajo la misma.

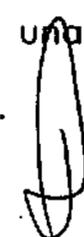


A-1) Parcela mínima

La totalidad de las zonas destinadas a Campo de Golf, es de 577.098 m<sup>2</sup>, conjuntamente con el Club de Golf conformaron una parcela única e indivisible.

A-2) Construcciones auxiliares

Se permitirán únicamente elementos desmontables de una sola planta, preferentemente en construcción de madera o elementos ligeros.





B) CONDICIONES DE USO

- El uso permitido en el Campo de Golf será deportivo-recreativo.
- Contará con una franja localizada en el acceso a la Casa Club, de unos 2.000 m<sup>2</sup>, que en caso eventual de Campeonatos se habilitarían como aparcamientos.
- Se regulará según las ordenanzas de uso dotacional y podrán ser compatibles todas las instalaciones complementarias de los usos terciarios que coadyuven a los fines dotacionales previstos.



C) MEDIDAS CORRECTORAS

El Campo de Golf ocupa el 42,30% de la superficie total del sector en terrenos de cultivos abandonados, excepto los dos hoyos (16 y 17) de la zona litoral que ocuparan terrenos actualmente cultivados de plátanos.

Será la zona que acoja la mayor cantidad de tierra vegetal proveniente de las huertas existentes, que habrá que seleccionar y/o mezclar según indique el correspondiente Estudio Detallado de Impacto Ecológico, para colocarla, según convenga en las calles del golf, en los greenes o en las áreas ajardinadas públicas y privadas.

El promotor velará por el cuidado del Yacimiento Arqueológico 1, situado en el hoyo n.º 8, clasificado como "Cabaña", y estará obligado a la puesta en valor de sus contenidos, efectuando el traslado de los elementos de interés, previo sondeo y/o excavaciones autorizadas.

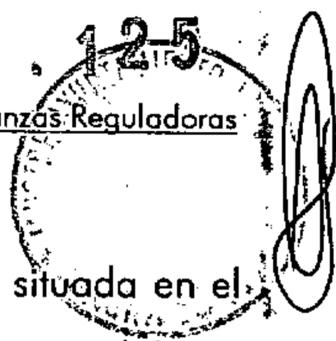


**YACIMIENTO ARQUEOLOGICO 1**



FECHA: FEBRERO - 99

ESCALA: 1/2.000



Se respetará la Era en el diseño del Campo de Golf, que está situada en el Hoyo 14, comprometiéndose a su conservación y potenciación, e integrándola en el diseño del campo.

Se procurará mantener, en las calles del golf, en la mayor medida posible, los muretes de las antiguas huertas, haciendo resaltar las caras de piedra vista de mampuestos de basalto.

Conjuntamente con el proyecto de ejecución del Campo de Golf se tendrá que presentar el Estudio Detallado de Impacto Ecológico al estar incluido en el punto 24 (Infraestructura) del Anexo I de la Ley 11/1990 de 13 de julio de Prevención de Impacto Ecológico.





SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES PUBLICAS

6.10.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

A) PARAMETROS URBANISTICOS

La red viaria y los aparcamientos es la destinada al tránsito de vehículos a motor y peatonal, por el cual discurrirán las redes de infraestructura urbana pública.

A-1) Parcela mínima

Tendrá una superficie de 69.109 m<sup>2</sup>.

A-2) Construcciones auxiliares

Se permitirán únicamente elementos desmontables y ligeros, de una sola planta, que estén ligadas al uso predominante.

B) CONDICIONES DE USO

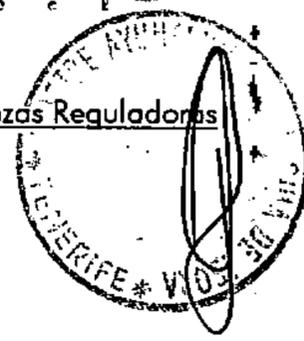
El uso permitido en esta zona es la de viario e infraestructuras.

A esta zona se destinan un total de 486 plazas, repartidas de la siguiente forma:

|  |            |
|--|------------|
| - Zona Hotelera                                    | 80 plazas  |
| - Zona Club de Golf                                | 30 plazas  |
| - Ramales en residencial (Aislada 2)               | 30 plazas  |
| - Zona comercial, hípico y residencial (Aislada 2) | 96 plazas  |
| - UA-1 (suelo urbano)                              | 250 plazas |

Se regulará según las ordenanzas de usos de infraestructura.





C) MEDIDAS CORRECTORAS

Esta zona atraviesa todo el sector en su cara norte, ramificándose hacia el interior de las bolsas de apartamentos turísticos y residencial, pasando por terrenos de erial y de antiguos cultivos de tomates.

El promotor está obligado a realizar las operaciones indicadas en el apartado 11.9.5 de Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras del Anejo de Contenido Ambiental en especial para la recuperación de suelos fértiles.

Se prohíbe expresamente el derrame de tierras en los terraplenes superiores a un metro de altura, conteniéndose en este caso con muros forrados de mampostería de piedra basáltica proveniente de las paradas de las fincas existentes y de las abandonadas.

Se le dará la continuidad y accesibilidad total con los espacios libres de dominio público y el cerramiento con el campo de golf será únicamente con setos vegetales.

D) LEGISLACION SECTORIAL

- Ley 9/1991, de 8 de Mayo, Carreteras de Canarias y su Reglamento.



6.11.- ESPACIOS LIBRES. AREAS AJARDINADAS

A) PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

El conjunto de áreas ajardinadas se ha diseñado de tal forma que queda ligado al sistema viario y el Campo de Golf, permitiendo el recorrido completo a lo largo de todo el sector y que se comunica con la red viaria y con la zona costera.

A-1) Parcela mínima

Aquí se engloban las áreas ajardinadas y de protección, siendo el total de 166.989 m<sup>2</sup>, y repartiéndose en:

- Areas ajardinadas: 144.399 m<sup>2</sup>
- Protección: 22.590 m<sup>2</sup>

A-2) Edificabilidad y superficie construida

La edificabilidad máxima no lucrativa para las áreas ajardinadas se fija en 0,005 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s significando una superficie máxima construida de 721 m<sup>2</sup>c.

A-3) Construcciones auxiliares

Se permitirán únicamente, elementos desmontables de una sola planta preferentemente en construcción de madera, estructuras ligeras o elementos pétreos basálticos para una mayor integración paisajística que no superen los 30 m<sup>2</sup>c y que debe cumplir la normativa municipal.





B) CONDICIONES DE USO

El uso permitido para esta zona será de espacio libre.

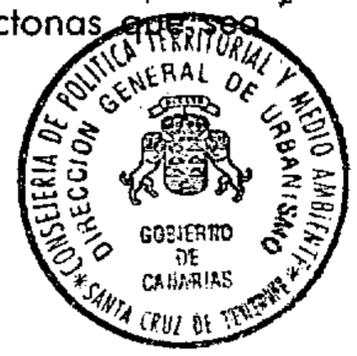
Se admitirán como usos compatibles los usos dotacionales y podrán ser compatibles todas las instalaciones complementarias de los usos terciarios que coadyuven a fines dotacionales previstos.

C) MEDIDAS CORRECTORAS

Toda esta zona se encuentra bordeando la propuesta que en la actualidad son eriales y antiguos cultivos de tomate.

El promotor está obligado a realizar las operaciones indicadas en el apartado 11.9.5 de Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras del Anejo de Contenido Ambiental en especial para la recuperación de suelos fértiles.

En esta zona se plantarán todas las especies vegetales autóctonas que sea necesario trasladar.





SUBCONJUNTO ZONAS LIBRES PRIVADAS

6.12.- ZONA DE PROTECCION COSTERA

A) PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

A-1) En los terrenos acantilados no se admitirá ninguna edificabilidad y las únicas obras permitidas serán las de restauración paisajística, así como en su caso, las de acceso al mar.

En el borde costero se podrán desarrollar actuaciones recreativas para el disfrute del mar.

El promotor tramitará la pertinente concesión y/o autorización mediante Proyecto Básico según lo dispuesto en el Capítulo II de la Ley de Costas y su Reglamento, debiendo el Ayuntamiento emitir previamente informe favorable.

Tales actuaciones costeras tendrá el carácter de instalaciones recreativas vinculadas a la explotación turística hotelera del ámbito litoral del sector, tales como adecuación de la playa, embarcadero y un club de playa.



A-2) Parcela mínima

La superficie es de 27.011 m<sup>2</sup>.

A-3) Edificabilidad, ocupación y altura máxima

Será la que se determine en el Proyecto Básico correspondiente.



B) CONDICIONES DE USO

La zona de protección costera se destinará a espacio libre de uso público.

Se consideran compatibles todas las instalaciones de oferta complementaria relacionadas con el hotel para el uso y disfrute del mar.

Se consideran de usos compatibles los usos dotacionales e infraestructura.

Quedan prohibidos en la zona de servidumbre protección los expuestos en el artículo 27 de la Ley de Costas.

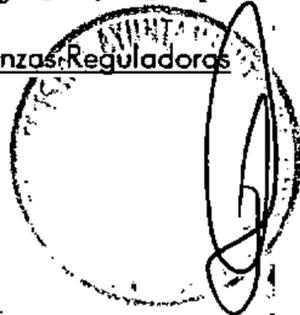


C) MEDIDAS CORRECTORAS

Esta zona de 27.011 m<sup>2</sup> contiene todos los terrenos acantilados litorales y los accesos al mar.

En los terrenos acantilados de esta zona sólo se permitirán las obras de restauración paisajística y los que sean objeto de concesión o autorización y se ejecutarán de tal forma que no altere la unidad geomorfológica original.

En esta zona se encuentra el Yacimiento Arqueológico 2 clasificado "paradero pastoril de costa", que no estará afectado por las obras, aún así, el promotor del hotel quedará obligado a la puesta en valor de sus contenidos, efectuando el traslado de los elementos de interés, previo sondeo y/o excavaciones autorizadas.



D) LEGISLACION SECTORIAL

Ley 22/1988 de 28 de Julio, de Costas y Real Decreto 1471/1989 de 1 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22.

Los usos en servidumbre de protección estarán a lo descrito en el art. 24 y 25 de la Ley de Costas.

Servidumbre de paso Art. 27 L.C.

Zona de influencia Art. 30 L.C.

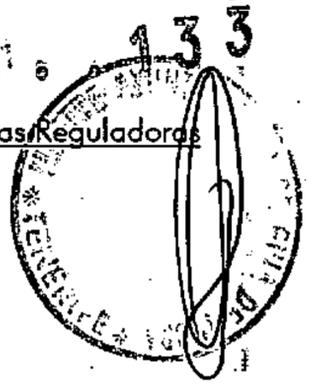
Instalaciones de tratamiento de aguas residuales Art. 44-6.

Instalaciones y construcciones existentes en dominio público, servidumbre de protección a lo establecido en la disposición transitoria cuarta L.C.

Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la L.C.



*[Handwritten signature]*



6.13.- VIVERO

A) PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

A-1) Parcela mínima

Constituye una parcela única de 19.647 m<sup>2</sup>.

A-2) Retranqueos de la edificación

El retranqueo mínimo en los frentes colindantes con las vías o espacios públicos será de 5,00 metros.

La edificación quedará retranqueada como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posterior..

A-3) Edificabilidad y superficie construida

Será de 0,005 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s lo que representa una superficie máxima construida de 100 m<sup>2</sup>c.

A-4) Altura máxima reguladora

Será de una planta de 4 m.

A-5) Construcciones auxiliares

Se permitirá la instalación de elementos desmontables o estructura ligera de una sola planta ligados a la actividad de jardinería:





B) CONDICIONES DE USO

- El uso permitido será de infraestructuras.
- Contará con una vía de acceso rodado interior y aparcamiento en superficie para los vehículos de mantenimiento.
- Se regulará según las ordenanzas de uso de infraestructuras.



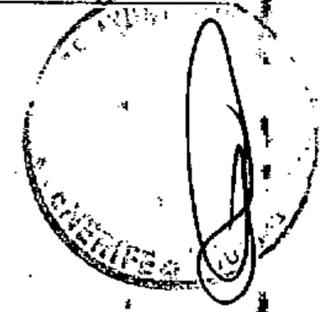
C) MEDIDAS CORRECTORAS

Esta zona se encuentra sobre antiguas fincas de plátanos y tomates y eriales, está situada en el borde inferior de la zona interior del sector.

El promotor estará obligado a realizar las operaciones indicadas en el apartado 11.9.5 de Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras del Anejo de Contenido Ambiental en especial para la recuperación de suelos fértiles.

En esta zona se acopiarán las tierras sobrantes provenientes del sector y se tomarán las medidas contempladas para su conservación.

SUBCONJUNTO INFRAESTRUCTURAS TECNICAS



6.14.- INFRAESTRUCTURAS TECNICAS

A) PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Dentro de esta zona se destinarán cinco servicios que son: potabilizadora, punto limpio, depuradora, funicular y aljibe de agua potable.

A-1) Parcela mínima

La superficie total de esta zona será de 5.865 m<sup>2</sup> desglosada de la siguiente manera:

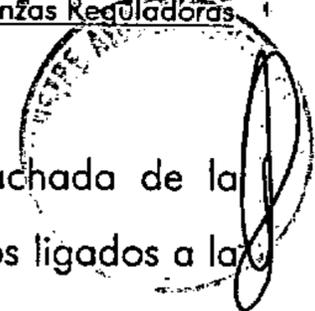
|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| 1) Potabilizadora | 1.236 m <sup>2</sup> |
| 2) Punto limpio   | 1.754 m <sup>2</sup> |
| 3) Depuradora     | 1.675 m <sup>2</sup> |
| 4) Funicular      | 350 m <sup>2</sup>   |
| 5) Aljibe         | 850 m <sup>2</sup>   |



A-2) Retranqueos de la edificación

El retranqueo mínimo en los frentes colindantes con las vías o espacios públicos será de 5,00 metros.

La edificación quedará retranqueada como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posterior.



El espacio libre privado y no edificado existente entre la fachada de la edificación y la alineación exterior de la parcela se destinará a los usos ligados a la actividad correspondiente.

A-3) Edificabilidad y superficie construida

La edificabilidad de esta zona será de 0,05 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s que se harán efectivas para el uso de oficinas, vestuarios, aseos, etc. no computando las instalaciones técnicas como depósitos, arquetas y tanques de oxigenación, decantación, etc.

La superficie construida máxima será de 300 m<sup>2</sup>c.



A-4) Edificabilidad

La altura máxima de esta zona será de 1 planta, 4 m. para las edificaciones de oficinas, vestuarios, aseos, etc., siendo la altura máxima de los elementos e instalaciones técnicas lo que sea necesario para su funcionamiento.

A-5) Planta sótano

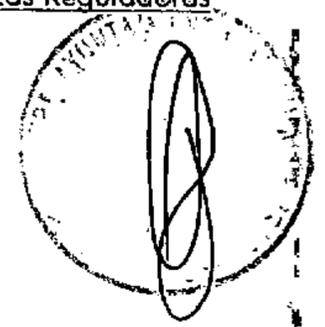
Se admite respetando retranqueos y ocupación máxima.

A-6) Planta baja

Es aquélla que tiene el pavimento entre - 0,30 y 1,20 metros con referencia el terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

A-7) Construcciones auxiliares

Según establece la normativa de las Ordenanzas Reguladoras.



B) CONDICIONES DE USO

El uso permitido en esta zona será de infraestructura.

Se considerarán compatibles todas las instalaciones complementarias relacionadas con las infraestructuras, en función de las características específicas, y los usos específicos de oficinas ligadas a la actividad.

C) MEDIDAS CORRECTORAS

Las zonas destinadas a infraestructuras técnicas se encuentran situadas en terrenos de eriales y cultivos abandonados.

Todas las instalaciones técnicas contempladas para esta zona de infraestructuras serán protegidas visualmente por elementos vegetales, procurando que quedan enterrados o semienterrados.

Cumplirá lo que dispone el artículo 44.6 de la Ley de Costas en relación con las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y de los colectores paralelos a la costa.



D) LEGISLACION SECTORIAL

- Ley 12/1990, de 26 de Julio de Aguas (Canaria).
- Ley 29/85, de 2 de Agosto de Aguas (Estatal).
- Ley 22 de 28 de Julio de Costas.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico 899/86.
- Normativa Sectorial Aplicable.

