Firmado por: NOMBRE DE LEON MARRERO MARIA CRISTINA
- NIF 43354517T
Motivo: Diligencia para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado por Decreto 20/2016, de 1 de marzo
Fecha y hora: 05.04.2016 12:42:15

TOMO V
NORMATIVA

gesplan

Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE, Adeje, Tenerife

Ayuntamiento de Adeje

TENERIFE disfruta de todo

Gobierno de Canarias

gesplan

Ayuntamiento de Adeje

TENERIFE
disfruta de todo

Gobierno de Canarias

Tomo V

Normativa

Plan de Modernización, Mejora e
Incremento de la Competitividad de
LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE,
T.M. de Adeje, Tenerife

GESPLAN, S.A.U.

Septiembre 2015

Índice del Tomo V – Normativa

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES **10**

CAPÍTULO I: ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PMM **10**

ARTÍCULO 1: NATURALEZA JURÍDICA Y OBJETO DEL PMM. 10

ARTÍCULO 2: ÁMBITO TERRITORIAL DEL PMM 10

ARTÍCULO 3: ALCANCE Y VIGENCIA DEL PMM. 10

ARTÍCULO 4: REVISIÓN Y MODIFICACIONES DEL PMM 11

CAPÍTULO II: ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PMM **11**

ARTÍCULO 5: CONTENIDO CONSTITUTIVO DEL PMM 11

ARTÍCULO 6: DOCUMENTACIÓN DEL PMM 12

ARTÍCULO 7: ESTRUCTURA SISTEMÁTICA Y APLICACIÓN DEL CONTENIDO DISPOSITIVO DEL PMM 13

ARTÍCULO 8: INTERPRETACIÓN Y JERARQUÍA EN LA APLICACIÓN DEL PMM 14

CAPÍTULO III: EFECTOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PMM SOBRE LA REALIDAD PREEXISTENTE **15**

ARTÍCULO 9: RÉGIMEN TRANSITORIO 15

ARTÍCULO 10: SUPUESTOS DE DISCONFORMIDAD CON EL PMM 15

ARTÍCULO 11: CALIFICACIÓN DE LAS DISCONFORMIDADES CON EL PMM 17

ARTÍCULO 12: RÉGIMEN DE LA SITUACIÓN LEGAL DE CONSOLIDACIÓN 18

ARTÍCULO 13: RÉGIMEN DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN 20

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL **22**

CAPÍTULO I: CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO. **22**

ARTÍCULO 14: CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO. 22

CAPÍTULO II: DIVISIONES TERRITORIALES DEL PMM. **22**

ARTÍCULO 15: ÁMBITOS ESPACIALES DE REFERENCIA DEL PMM 22

ARTÍCULO 16: ÁREAS URBANAS 23
ARTÍCULO 17: ÁMBITOS DE ACTUACIÓN 24
ARTÍCULO 18: ÁMBITOS DE DESARROLLO....24
CAPÍTULO III: DISPOSICIONES COMUNES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO 25
ARTÍCULO 19: DERECHOS, DEBERES Y FACULTADES URBANÍSTICAS DE LOS PROPIETARIOS....25
ARTÍCULO 20: APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS....26
ARTÍCULO 21: CUANTIFICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DE DERECHO Y FINAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO 27
ARTÍCULO 22: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS EN ACTUACIONES DE DOTACIÓN....29
ARTÍCULO 23: ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA GENERAL....30
TÍTULO III. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN 31
CAPÍTULO I: CONSIDERACIONES GENERALES Y DEFINICIONES NORMATIVAS SOBRE LA EDIFICACIÓN 31
ARTÍCULO 24: ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA POR EL PMM 31
ARTÍCULO 25: TRAMA URBANA: VIARIOS, MANZANAS Y PIEZAS 31
ARTÍCULO 26: PARCELA URBANÍSTICA 32
ARTÍCULO 27: LINDEROS DE LA PARCELA URBANÍSTICA....33
ARTÍCULO 28: REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DE LA PARCELA URBANÍSTICA 34
ARTÍCULO 29: EDIFICIOS Y PLANTAS DE EDIFICIOS 35
CAPÍTULO II: DETERMINACIONES DEL PMM REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN 38
ARTÍCULO 30: SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA....38
ARTÍCULO 31: CONDICIONES DE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN 39
ARTÍCULO 32: SEPARACIÓN MÍNIMA A LOS LINDEROS 40
ARTÍCULO 33: MÍNIMA ÁREA NO OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN 41
ARTÍCULO 34: PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN....41
ARTÍCULO 35: ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS....42

ARTÍCULO 36: ALTURA MÁXIMA EN METROS 45

ARTÍCULO 37: EDIFICABILIDAD MÁXIMA 46

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LOS USOS 48

CAPÍTULO I: CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN DE LOS USOS 48

ARTÍCULO 38: USO PORMENORIZADO Y UNIDADES ESPACIALES DE USO 48

ARTÍCULO 39: REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ADMISIBILIDAD DE LOS USOS PORMENORIZADOS 50

ARTÍCULO 40: APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ADMISIBILIDAD DE LOS USOS PORMENORIZADOS 51

ARTÍCULO 41: USOS AUXILIARES 54

ARTÍCULO 42: DOMINIO 55

CAPÍTULO II: CONDICIONES SECTORIALES DE LOS USOS 56

ARTÍCULO 43: CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 241-ESTACIÓN DE SERVICIO 56

ARTÍCULO 44: CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 242-TALLER DE SERVICIO RÁPIDO Y DEL GRUPO 243-TALLER DE SERVICIO A VEHÍCULOS 57

ARTÍCULO 45: CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 3-INFRAESTRUCTURAS 57

ARTÍCULO 46: CONDICIONES GENERALES PARA LOS INMUEBLES DEL GRUPO 4-EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES 58

ARTÍCULO 47: CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO: 41-EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL, 42-EQUIPAMIENTO SANITARIO, 43- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL, 44- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO, 45-EQUIPAMIENTO CULTURAL Y 46-EQUIPAMIENTO DEPORTIVO. 58

ARTÍCULO 48: CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 47-ESPACIOS LIBRES 59

ARTÍCULO 49: CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 5-TERCIARIO 60

ARTÍCULO 50: CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 82-VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA 60

TÍTULO V. CONDICIONES NORMATIVAS EN INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO 62

CAPÍTULO I: DISEÑO DE LAS INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO 62

ARTÍCULO 51: RELACIÓN DE ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO 62

ARTÍCULO 52: ESPACIOS SUJETOS A LAS LÍNEAS DE DISEÑO 62

ARTÍCULO 53: LÍNEAS DE DISEÑO GENERAL....63
ARTÍCULO 54: DISEÑO GENERAL DE ESPACIOS DE RECORRIDO....64
ARTÍCULO 55: DISEÑO GENERAL DE ESPACIOS DE ESTANCIA....65
ARTÍCULO 56: LÍNEAS DE DISEÑO ESPECÍFICAS....67
ARTÍCULO 57: LÍNEA DE MATERIALES SUPERFICIALES - TAPIZANTES....67
ARTÍCULO 58: LÍNEA DE MATERIALES SUPERFICIALES - CALZADA....68
ARTÍCULO 59: LÍNEA DE ILUMINACIÓN....69
ARTÍCULO 60: LÍNEA DE VEGETACIÓN....70
ARTÍCULO 61: LÍNEA DE ELEMENTOS ESPECIALES. 71
CAPÍTULO II: DISEÑO DE LAS VÍAS URBANAS 73
ARTÍCULO 62: SECCIÓN TRANSVERSAL 73
ARTÍCULO 63: BANDA DE CARRIL 73
ARTÍCULO 64: BANDA DE ACERAS....74
ARTÍCULO 65: BANDA DE ESTACIONAMIENTO 76
ARTÍCULO 66: BANDAS CICLISTAS 77
ARTÍCULO 67: BANDA DE MOBILIARIO URBANO. 79
TÍTULO VI. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PMM 81
CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PMM 81
ARTÍCULO 68: GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PMM 81
ARTÍCULO 69: ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD 82
CAPÍTULO II: ACTUACIONES PRIVADAS CONJUNTAS 82
ARTÍCULO 70: DELIMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES PRIVADAS CONJUNTAS....82
ARTÍCULO 71: GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PRIVADAS CONJUNTAS....83
CAPÍTULO III: ACTUACIONES PRIVADAS AISLADAS.... 83
ARTÍCULO 72: CONDICIONES GENERALES SOBRE LAS ACTUACIONES PRIVADAS AISLADAS....83

ARTÍCULO 73: ACTUACIONES DE RENOVACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO 84

ARTÍCULO 74: ACTUACIONES DE RENOVACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS NO ALOJATIVOS.....86

ARTÍCULO 75: ACTUACIONES DE MODIFICACIÓN PARCELARIA.....88

ARTÍCULO 76: EJECUCIÓN OBLIGATORIA DE ACTUACIONES PRIVADAS AISLADAS 89

CAPÍTULO IV: ACTUACIONES PÚBLICAS 91

ARTÍCULO 77: RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS.....91

TÍTULO VII. MEDIDAS AMBIENTALES 92

ARTÍCULO 78: MEDIDAS GENÉRICAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....92

ARTÍCULO 79: MEDIDAS PARA LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO, RED HÍDRICA, SUSTRATO Y SUELO.....95

ARTÍCULO 80: MEDIDAS PARA LA VEGETACIÓN Y LA FAUNA. 96

ARTÍCULO 81: MEDIDAS PARA EL PATRIMONIO CULTURAL. 96

ARTÍCULO 82: MEDIDAS PARA LA MEJORA DEL PAISAJE. 97

ARTÍCULO 83: MEDIDAS PARA LA MEJORA DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD. 100

ARTÍCULO 84: MEDIDAS PARA INTEGRAR LOS NUEVOS CRECIMIENTOS EDIFICATORIOS, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS. 100

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.- DETERMINACIONES APLICABLES A LAS ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE.....101

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PMM

ARTÍCULO 1: NATURALEZA JURÍDICA Y OBJETO DEL PMM.

1. El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje (en adelante PMM) tiene como objeto establecer la ordenación urbanística de los núcleos turísticos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje, en el T.M de Adeje (Tenerife), con la finalidad de viabilizar la renovación urbana y edificatoria de los mismos mediante actuaciones de iniciativa pública y/o privada, de reactivación y cualificación, conforme a lo establecido en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (en adelante, Ley de Renovación).
2. El PMM se formula en el marco de las Directrices de Ordenación General (DOG) y las Directrices de Ordenación del Turismo (DOT) de Canarias, el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) y el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife (PTOTT).
3. Sus determinaciones sirven de cobertura a los programas y proyectos específicos por los que se establecen las estrategias de transformación del núcleo turístico orientadas a reactivar la actividad económica y a aumentar la cualificación de la oferta turística, definiendo el modelo turístico del destino y ofreciendo cobertura a las actuaciones públicas y privadas necesarias para ello.
4. El presente documento posee naturaleza jurídica reglamentaria.

ARTÍCULO 2: ÁMBITO TERRITORIAL DEL PMM

El ámbito territorial del presente PMM es el delimitado gráficamente en el plano de ordenación OE. 1 *"Ámbito de ordenación del PMM".*

ARTÍCULO 3: ALCANCE Y VIGENCIA DEL PMM.

1. El PMM es un instrumento de ordenación urbanística que, en su ámbito territorial, complementa y, en su caso, sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes.
2. El presente PMM será de aplicación a todas las actuaciones que se lleven a cabo dentro de su ámbito territorial, las cuales deben respetar los objetivos y principios de la regeneración de la ciudad turística, el impulso de la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, que contribuyan a incrementar la calidad de los establecimientos, así como a la reactivación de la actividad económica de la zona.

3. Las determinaciones urbanísticas de los instrumentos de planeamiento u ordenanzas municipales vigentes a la entrada en vigor del presente PMM sólo serán de aplicación, en su ámbito territorial, si se refieren a aspectos no regulados por éste y siempre que aquéllas no contradigan ninguna de las determinaciones del PMM ni obstaculicen los objetivos y principios del mismo.

4. Específicamente, serán de aplicación las determinaciones de protección patrimonial establecidas sobre edificaciones o inmuebles de especial valor histórico, arquitectónico o etnográfico, o de interés artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico, científico o técnico. En todo caso, estos inmuebles mantendrán la misma protección y tratamiento jurídico de salvaguarda que estuviera establecido a la entrada en vigor del presente PMM.

5. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se formulen con posterioridad a la entrada en vigor del presente PMM habrán de cumplir las determinaciones de éste y, en su caso, incorporarlas en su ordenación.

6. El presente Plan es inmediatamente ejecutivo una vez haya entrado en vigor. La vigencia del PMM es indefinida, de acuerdo a lo dispuesto legalmente, sin perjuicio de sus posibles revisiones o modificaciones posteriores.

ARTÍCULO 4: REVISIÓN Y MODIFICACIONES DEL PMM

1. El contenido dispositivo del PMM, sin perjuicio de su vigencia indefinida, será objeto de revisión en los siguientes supuestos:

   a) Por la modificación de los principios y objetivos estructurales del PMM.

   b) Por la entrada en vigor de normativa sectorial que modifique los objetivos y finalidades del PMM.

2. Será, por su parte, objeto de modificación el contenido dispositivo del PMM cuando sea necesario viabilizar actuaciones de renovación o rehabilitación dentro del ámbito y coincidentes con los objetivos del PMM, en el caso de que los parámetros urbanísticos vigentes imposibiliten la actuación propuesta, y no alteren la ordenación y modelo estructural propuesto.

CAPÍTULO II: ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PMM

ARTÍCULO 5: CONTENIDO CONSTITUTIVO DEL PMM

1. El PMM está constituido por el siguiente contenido:

   a) Contenido informativo.

   b) Contenido descriptivo y justificativo.

   c) Contenido dispositivo.

2. El contenido informativo del PMM comprende el conjunto de documentos cuya realización tuvo por objeto el conocimiento, análisis y diagnóstico de aquellos aspectos de la realidad territorial, socioeconómica y sectorial de su ámbito territorial necesarios para definir la propuesta de ordenación urbanística, así como los que describen las incidencias producidas durante el proceso de formulación y tramitación del Plan.

3. El contenido descriptivo y justificativo del PMM viene conformado por el conjunto de documentos en los cuales se da cuenta de los siguientes aspectos:

   a) La justificación de la conveniencia y oportunidad de la tramitación del plan y la metodología utilizada para llevarla a cabo.

   b) Descripción de las alternativas de ordenación contempladas y justificación de las seleccionadas, con el análisis ponderado de sus efectos.

   c) Objetivos, criterios y condicionantes asumidos para la ordenación urbanística.

   d) Descripción y justificación de los criterios con los cuales se han definido y establecido sobre el territorio las distintas determinaciones del Plan.

   e) Descripción de las propuestas de ordenación planteadas, justificando la adecuación de las soluciones a los criterios y objetivos, así como al cumplimiento de los preceptos legales.

   f) Descripción y justificación de las previsiones temporales sobre la aplicación de las distintas determinaciones del plan y en especial las relativas a su ejecución.

4. El contenido dispositivo del PMM viene conformado por el conjunto de determinaciones que tienen alcance preceptivo en cualquier grado o alcance.

ARTÍCULO 6: DOCUMENTACIÓN DEL PMM

1. El PMM está integrado por los siguientes documentos:

   a) Tomo I. Memoria de Información y Diagnóstico (contenido informativo).

   b) Tomo II. Planos de Información y Diagnóstico (contenido informativo).

   c) Tomo III. Memoria de Ordenación (contenido descriptivo y justificativo).

   d) Tomo IV. Planos de Ordenación (contenido dispositivo).

   e) Tomo V. Normativa y anexos normativos: Anexo I-Tabla de Determinaciones de las piezas, Anexo II-Regímenes Específicos de Admisibilidad (REA), Anexo III-Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP), Anexo IV_A-Fichero de Actuaciones Públicas y Anexo IV_B-Fichero de Actuaciones Privadas (contenido dispositivo).

f) Tomo VI. Informe de Sostenibilidad Ambiental (contenido descriptivo y justificativo).

g) Tomo VII. Planos del Informe de Sostenibilidad Ambiental (contenido descriptivo y justificativo).

h) Tomo VIII. Estudio de Movilidad Urbana (contenido informativo).

i) Tomo IX. Planos del Estudio de Movilidad Urbana (contenido informativo).

j) Tomo X. Estudio Económico (contenido descriptivo y justificativo).

ARTÍCULO 7: ESTRUCTURA SISTEMÁTICA Y APLICACIÓN DEL CONTENIDO DISPOSITIVO DEL PMM

1. El presente PMM estructura todo su contenido dispositivo a través de los siguientes documentos:

   a) Planos de Ordenación.

   b) Normativa.

   c) Anexo normativo I: Tabla de determinaciones de las piezas.

   d) Anexo normativo II: Regímenes Específicos de Admisibilidad (REA).

   e) Anexo normativo III: Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP).

   f) Anexo normativo IV-A: Fichero de actuaciones públicas.

   g) Anexo normativo IV-B: Fichero de actuaciones privadas.

2. El presente PMM estructura su contenido dispositivo –en especial su ordenación pormenorizada– en forma de base de datos geográfica (BDG), tanto con la finalidad de garantizar la coherencia e interdependencia en el territorio de las determinaciones urbanísticas como posibilitar el análisis y ulterior gestión del Plan a través de herramientas informáticas (SIG).

3. En consecuencia con lo anterior, en los planos OP-1 *"Ordenación Pormenorizada"* (cuatro (4) hojas a escala 1:2000 correspondientes a una subdivisión gráfica del ámbito territorial del PMM en cuatro (4) partes), se delimitan las piezas, entendiendo cada una de ellas como el recinto interior a una manzana (o coincidente con ésta) sobre el que el presente PMM establece condiciones homogéneas de ordenación pormenorizada. Cada pieza se identifica con un código numérico único.

4. El Anexo I de la presente Normativa, denominado *"Tabla de determinaciones de las piezas"* es una tabla en la que las piezas (registros de la BDG) se disponen en filas y las determinaciones de ordenación pormenorizada (campos de la BDG) en columnas. De tal modo, el valor sustantivo de una determinación urbanística sobre una pieza se establece en la celda de intersección entre la fila (código de la pieza) y la columna (determinación concreta) correspondientes.

5. La definición precisa del contenido y alcance de cada determinación (campo), y en particular de sus distintos valores o contenidos sustantivos, así como la regulación de su aplicación en la autorización de los actos de ejecución, se contienen en los Títulos 3-*"Regulación de la edificación"* y 4-*"Regulación de los usos"* de esta Normativa.

6. El señalamiento por el PMM de los usos pormenorizados permitidos y prohibidos, en su caso, se resuelve asignando a cada pieza un determinado Régimen Específico de Admisibilidad (REA) que se identifica en la celda correspondiente a la columna REA de la tabla del Anexo I de la Normativa. Los distintos Regímenes Específicos de Admisibilidad (REA´s) establecidos por el PMM (presentados en forma de tablas, tal y como se regula en el Título 4-*"Regulación de los Usos"* de este documento) conforman el Anexo II de la presente Normativa denominado *"Regímenes Específicos de Admisibilidad"*. Las definiciones de los distintos usos pormenorizados se contienen en el Anexo III-*"Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP)"* de la presente Normativa.

7. En el plano OP-2 *"Actuaciones"* del PMM, se delimitan los distintos ámbitos sobre los que el PMM prevé que se lleven a cabo actuaciones de gestión y ejecución, dirigidas a la renovación urbana y/o edificatoria del núcleo turístico. Cada uno estos ámbitos, identificado con un código numérico, cuenta con una ficha en la que se establecen las condiciones pertinentes para regular la ejecución de la correspondiente actuación, que se contienen en los Anexos IV_A *"Fichero de Actuaciones Públicas"* y IV_B *"Fichero de Actuaciones Privadas"* de la Normativa.

ARTÍCULO 8: INTERPRETACIÓN Y JERARQUÍA EN LA APLICACIÓN DEL PMM

1. Los distintos documentos del PMM integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y gráficos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y criterios generales del plan y teniendo en cuenta la realidad social del momento en que se apliquen.

2. La aplicación del PMM en su caso, se realizará siguiendo el siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas:

   a) Normas de ordenación estructural (Títulos 1 y 2 de esta Normativa).

   b) Normas de ordenación pormenorizada (resto de Títulos de la presente Normativa y Anexo I, Anexo II, Anexo III, Anexo IV-A y Anexo IV-B).

   c) Planos de Ordenación Pormenorizada (serie OP-1 y OP-2).

   d) Planos de Ordenación Estructural (OE-1, OE-2, OE-3 y OE-4).

   e) Memoria de Ordenación (Tomo III).

   f) Resto de documentos.

3. Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de los preceptos susceptibles de ello. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados. Sin embargo, no debe pretenderse deducir de éstos últimos (trazos o tramas) precisiones superiores al error admisible por razón de la escala. Si apareciesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que determinase el plano de escala más cercana a la realidad. Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.

4. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos del apartado siguiente, subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del PMM, se tramitarán los instrumentos aclaratorios necesarios.

CAPÍTULO III: EFECTOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PMM SOBRE LA REALIDAD PREEXISTENTE

ARTÍCULO 9: RÉGIMEN TRANSITORIO

Los actos de ejecución en tramitación dentro de los plazos legalmente establecidos, a la entrada en vigor del presente PMM, serán ejecutados conforme a la normativa en vigor en el momento de su solicitud, sin perjuicio de la aplicación del régimen de consolidación que corresponda, cuando exista disconformidad con la nueva ordenación.

ARTÍCULO 10: SUPUESTOS DE DISCONFORMIDAD CON EL PMM

1. La finalidad del PMM es propiciar la transformación del núcleo turístico hacia la propuesta de ordenación que establece a través de sus determinaciones. No obstante, los actos de ejecución a través de los cuales se debe ir concretando tal transformación, tanto de la realidad material (inmuebles) como de los usos y actividades, se desarrollan en procesos temporales de larga duración y vienen condicionados por la situación previa a la entrada en vigor del PMM. En consecuencia, en función de la diversa casuística preexistente, así como de las distintas prioridades de ordenación, deben regularse diferenciadamente los efectos de las determinaciones del presente Plan, muy en especial sobre los derechos de propiedad y el ejercicio urbanístico de los particulares.

2. Para calificar un inmueble preexistente a la entrada en vigor del presente Plan como disconforme con la ordenación de éste, se deberán identificar cada una de las divergencias entre su realidad previa y las distintas determinaciones de ordenación del PMM. A tales efectos, se verificarán las eventuales disconformidades de acuerdo con los supuestos enunciados a continuación:

    a) Disconformidad respecto del dominio: cuando el inmueble sea de titularidad privada y, en la Tabla del Anexo Normativo I, sobre la pieza correspondiente se establezca el valor *"demanial"* en el campo *"Dominio"*.

b) Disconformidad respecto de las condiciones de parcela: cuando la parcela real (finca predial o registral) no alcance la dimensión en m2s establecida en el campo *"Superficie mínima de parcela"* de la Tabla del Anexo Normativo I sobre la pieza correspondiente.

c) Disconformidad respecto de las condiciones de disposición y ocupación de la edificación cuando:

c1. La edificación previamente existente se encuentre a una distancia menor respecto de alguno de los linderos de la parcela que el valor establecido, respectivamente, en los campos *"Separación mínima a lindero frontal"*, *"Separación mínima a lindero lateral"* y *"Separación mínima a lindero posterior"* de la Tabla del Anexo Normativo I sobre la pieza correspondiente.

c2. La superficie ocupada por la edificación previamente existente entre la superficie de la parcela supere el valor normativo establecido en el campo *"Porcentaje máximo de ocupación"* de la Tabla del Anexo Normativo I sobre la pieza correspondiente.

c3. La edificación previamente existente ocupa total o parcialmente aquellos recintos interiores a la piezas en los cuales no deben disponerse edificaciones, conforme a lo establecido en el campo "*Mínima área no ocupable por la edificación"* (MANO) de la Tabla del Anexo Normativo I, dispuesta por el plan para determinadas piezas.

d) Disconformidad respecto de las condiciones de altura: cuando el edificio preexistente tenga más plantas que las establecidas en el campo *"Altura máxima en número de plantas"* de la Tabla del Anexo Normativo I sobre la pieza correspondiente.

e) Disconformidad respecto de las condiciones sobre la superficie edificable: cuando la superficie edificada de la edificación preexistente (en m2c) sea mayor a cualquiera de los siguientes valores:

e1. Cuando en el campo *"Edificabilidad"* de la Tabla del Anexo Normativo I se establezca valor sustantivo sobre la pieza, el producto de dicho valor por la superficie de la parcela (en m2s).

e2. Cuando en los campos *"Porcentaje máximo de ocupación"* y *"Altura máxima en número de plantas"* de la Tabla del Anexo Normativo I se establezcan valores sustantivos sobre la pieza correspondiente, el producto de ambos valores por la superficie de la parcela (en m2s).

e3. Cuando en los campos relativos a las condiciones de disposición y ocupación de la Tabla del Anexo Normativo I se establezcan valores sustantivos, el resultado de multiplicar la superficie del área de movimiento de la parcela (delimitada por aplicación de las condiciones de disposición sobre la parcela concreta) por el número máximo de plantas establecido en el campo *"Altura máxima en número de plantas"*.

f) Disconformidad respecto de las condiciones sobre los usos:

f1. Cuando en el REA de aplicación sobre la pieza correspondiente se establezca un uso característico obligatorio y dicho uso no exista efectivamente en la parcela en la proporción mínima para adquirir tal carácter.

f2. Cuando en la parcela exista efectivamente algún uso que, en el REA de aplicación sobre la pieza correspondiente, tenga el carácter de prohibido sin que cumpla las condiciones para ser considerado como auxiliar de alguno otro existente y permitido.

f3. Cuando en la parcela exista algún uso que, aún teniendo el carácter de permitido en el REA de aplicación sobre la pieza correspondiente, no cumpla alguna de las condiciones complementarias de admisibilidad establecidas sobre el mismo.

g) Disconformidad respecto de otras condiciones dispositivas:

g1. Cuando el edificio preexistente no cumpla con las condiciones establecidas en el campo *"Otras condiciones dispositivas"* de la Tabla del Anexo Normativo I sobre la pieza correspondiente.

ARTÍCULO 11: CALIFICACIÓN DE LAS DISCONFORMIDADES CON EL PMM

1. Con carácter previo a la resolución sobre cualquier acto de ejecución, o bien a solicitud del interesado, los servicios técnicos municipales habrán de calificar la conformidad o disconformidad de la edificación o de los usos preexistentes con el PMM y, en caso de ser disconforme, señalar si se encuentra en situación legal de consolidación o en situación legal de fuera de ordenación.

2. Para evaluar la conformidad o disconformidad de una edificación o un uso preexistente con el PMM, los servicios municipales requerirán al interesado cuanta documentación sobre el edificio o las actividades sea necesaria para poder verificar y cuantificar el cumplimiento de todos y cada uno de los supuestos de disconformidad relacionados en el artículo 10 del presente documento. Como resultado de dicha verificación, se emitirá un informe respecto de cada uno de los supuestos señalados, indicando las cuantías de las eventuales disconformidades y delimitando gráficamente, sobre planos de la situación preexistente, su localización.

3. En caso de observarse disconformidad respecto del dominio, ésta se considerará incompatible, tal y como se establece en el artículo 44-bis del TRLOTENC. En consecuencia, la parte de la edificación o los usos preexistentes que se dispongan sobre terrenos con calificación *"demanial"* se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.

4. De observarse disconformidades no incompatibles, la calificación de la concreta situación legal (de consolidación o de fuera de ordenación) la llevarán a cabo los servicios técnicos municipales, requiriendo al propietario la documentación pertinente, con base a los siguientes criterios:

a) La acreditación de título habilitante que ampare el inmueble o a la actividad en ejercicio en sus características reales, será condición suficiente para considerar que se encuentra en situación legal de consolidación, obviándose el examen de las determinaciones urbanísticas vigentes en el momento de la concesión del título habilitante.

b) La no acreditación de los correspondientes títulos habilitantes o la no coincidencia entre éstos y las características reales de la edificación o de los usos preexistentes, será en principio, condición suficiente para calificarla en situación legal de fuera de ordenación, sin necesidad de examinar las determinaciones urbanísticas vigentes en su momento.

5. A partir del análisis realizado, los servicios municipales señalarán específicamente qué partes de la edificación o qué usos son disconformes con el planeamiento, por cuáles motivos y en qué dimensiones, calificando cada una de estas disconformidades según la situación legal que proceda.

ARTÍCULO 12: RÉGIMEN DE LA SITUACIÓN LEGAL DE CONSOLIDACIÓN

1. En las edificaciones preexistentes que presenten disconformidades con el PMM que sean calificadas en situación legal de consolidación, se permitirán las siguientes obras de edificación:

a) Cualquiera de consolidación, conservación, mantenimiento, rehabilitación o remodelación necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble.

b) Las de ampliación (con aumento de la superficie edificada) siempre que:

b1. La superficie edificada total del inmueble una vez ejecutada la ampliación, no supere ninguno de los valores establecidos en la letra e) del número 2 del artículo 10.

b2. La nueva superficie resultante de la ampliación no ocupe partes de la edificación preexistente que sean disconformes respecto de las condiciones de disposición y ocupación o de las de altura, o de otras condiciones dispositivas recogidas en el PMM.

b3. La nueva superficie resultante de la ampliación cumpla en sí misma todas las condiciones del PMM sobre la disposición y ocupación, sobre la altura máxima y otras condiciones dispositivas recogidas expresamente sobre algunas piezas concretas.

c) Las de nueva planta, tras la demolición total de la edificación preexistente, que deberán cumplir con todas las condiciones del PMM sobre la edificación.

d) Las de nueva planta, tras la demolición de parte de la edificación (o edificaciones) preexistentes en la parcela, que estarán sujetas a las condiciones establecidas en el apartado b).

e) Cuando la demolición, total o parcial, se debiera a circunstancias catastróficas u órdenes de ejecución para evitar situaciones de riesgos o daño, o por cualquier otra necesidad de interés general, que no

constituyan obligaciones de restablecimiento de la realidad física alterada, se permitirá la reconstrucción con la misma superficie edificable del inmueble demolido.

f) En los casos de la letra anterior, previamente al proyecto de edificación habrá de formularse un Estudio de Detalle en el que se justifique la mejor adecuación de la ordenación de volúmenes propuesta y que ésta incumple en el menor grado posible las determinaciones urbanísticas establecidas sobre la parcela.

2. Los usos preexistentes que sean disconformes con el PMM, conforme a los cuales la edificación afectada esté calificada en situación legal de consolidación, estarán sometidos al siguiente régimen:

a) Se admitirá el mantenimiento de las actividades vinculadas al uso disconforme preexistente y la renovación de las correspondientes licencias de actividad en las mismas condiciones de ejercicio.

b) Se admitirán asimismo, obras de edificación o cualesquiera otras intervenciones materiales en la superficie ocupada por el uso disconforme siempre que, como resultado de las mismas:

b1. El uso preexistente disconforme no pase a ser un uso pormenorizado distinto según la Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP) del Anexo Normativo III que, a su vez, esté también prohibido.

b2. Se justifique que, con las intervenciones solicitadas, se mejoran las condiciones de ejercicio de las actividades disconformes. Específicamente, en la solicitud se deberá justificar técnicamente y mediante indicadores objetivos que, tras la ejecución de las intervenciones, el ejercicio de las actividades disconformes supondrá menores efectos negativos sobre el entorno.

b3. Las obras de edificación cumplan lo señalado respecto de éstas en el apartado número 1 de este artículo.

b4. En todo caso, las superficies resultantes de obras de nueva planta tras la demolición total o parcial de inmuebles ocupados por un uso disconforme, deberán destinarse a un uso permitido en la pieza, no admitiéndose en las mismas la continuidad de la disconformidad por motivo de uso.

c) No se admitirán cambios del uso preexistente a otro pormenorizado distinto según la RNUP que, a su vez, esté también prohibido. No obstante, sí se permitirá el cambio de la actividad siempre que la nueva resulte adscrita al mismo uso pormenorizado según la RNUP, aunque se mantenga la situación de consolidación por motivo de uso.

d) Se admitirá que, en parte o toda de la superficie destinada al uso preexistente disconforme, se cambie a otro uso pormenorizado distinto que esté permitido, conforme a lo recogido en el correspondiente REA aplicable a la pieza en la que se sitúa la edificación afectada.

e) La existencia en un mismo inmueble de usos disconformes en situación legal de consolidación, no impedirá la admisibilidad de cualquier acto de ejecución relativo a los usos sobre otras partes del inmueble vacantes u ocupadas por usos que no sean disconformes con el PMM.

3. En caso de que la situación legal de consolidación sea debida a disconformidad respecto de las condiciones de parcela, se admitirán cualesquiera obras de edificación e intervenciones sobre los usos siempre que se cumplan las restantes condiciones de este artículo.

ARTÍCULO 13: RÉGIMEN DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN

1. En las edificaciones preexistentes que presenten disconformidades con el PMM que sean calificadas en situación legal de fuera de ordenación, se establece el siguiente régimen jurídico respecto de las obras de edificación:

   a) Cuando se trate de inmuebles en los que la disconformidad con el planeamiento tenga carácter incompatible (debido a estar calificados por el PMM con destino *"demanial"*), sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o del ejercicio del uso preexistente, y siempre que conste en la autorización el reconocimiento del propietario de que tales obras no den lugar a incremento del valor de expropiación.

   b) No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando la disconformidad con carácter incompatible pueda acotarse a una parte del inmueble preexistente, de modo que sea viable el mantenimiento de las partes restantes una vez que la primera pase a ser de dominio público, los servicios técnicos municipales, a instancias del interesado, se pronunciarán sobre la conformidad o disconformidad de las otras partes del inmueble y, en su caso, calificarán su situación legal, a efectos de aplicar sobre éstas los regímenes jurídicos que procedan.

   c) En los inmuebles en los que la disconformidad con el planeamiento tenga carácter incompatible, siempre que la obtención pública de los mismos no esté prevista en el plazo de cinco (5) años, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

   d) En los inmuebles en situación legal de fuera de ordenación no incompatible con el PMM se admitirán cualesquiera obras de consolidación, conservación, mantenimiento, rehabilitación o remodelación necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble.

   e) En los inmuebles en situación legal de fuera de ordenación, incompatible o no con el planeamiento urbanístico, no se permitirá ninguna obra de ampliación de la superficie edificada.

   f) En los inmuebles en situación legal de fuera de ordenación, incompatible o no con el planeamiento urbanístico, no se permitirá tampoco ninguna obra de nueva planta, ni siquiera las previstas en el apartado e) del número 1 del artículo 12.

g) No obstante, en los inmuebles en situación legal de fuera de ordenación serán admisibles las obras de demolición que supongan suprimir o disminuir la disconformidad con el planeamiento. Los servicios técnicos municipales, a la vista del proyecto de demolición presentado, evaluarán la situación legal del inmueble tras su ejecución, estableciendo expresamente el régimen legal aplicable, en base al cual se resolverán las ulteriores solicitudes de intervención.

2. Los usos preexistentes que sean disconformes con el PMM conforme a los cuales la edificación afectada esté calificada en situación legal de fuera de ordenación, estarán sometidos al siguiente régimen:

a) Cuando tales usos ocupen partes del inmueble que han de pasar a ser de dominio público y, consiguientemente, sean incompatibles con el planeamiento, no se admitirá la renovación de las correspondientes licencias de actividad ni cualquier otro acto de ejecución sobre los usos, salvo con carácter provisional y limitando su vigencia al plazo previsto para la obtención pública. Dichas autorizaciones no supondrán, en ningún caso, aumento del valor de expropiación.

b) A fin de corregir la situación de fuera de ordenación no incompatible, se admitirá que, en parte o toda de la superficie destinada al uso preexistente disconforme, se cambie a otro uso pormenorizado distinto según la RNUP del Anexo Normativo III que esté permitido en la pieza correspondiente.

c) Asimismo, sólo se admitirán obras de edificación o cualesquiera otras intervenciones materiales en las superficies ocupadas por usos disconformes siempre que, como resultado de las mismas, se corrija la situación legal de fuera de ordenación del uso disconforme. Si como resultado de tales intervenciones, la parte del inmueble ocupada por el uso queda en situación legal de consolidación, se aplicará sobre la misma el régimen de admisibilidad de obras regulado en el apartado b) del número 2 del artículo 12.

d) Cuando la disconformidad de los usos no sea incompatible con el planeamiento se admitirá el mantenimiento de las actividades vinculadas en las mismas condiciones de ejercicio de la actividad. En consecuencia, se podrá conceder o renovar la autorización administrativa para el ejercicio de la actividad preexistente con las siguientes limitaciones:

d1. No se admitirá la ejecución de ningún acto de construcción o instalación para mejorar el ejercicio de la actividad prohibida, salvo los estrictamente necesarios para el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, funcionalidad y ornato público.

d2. No se admitirá ningún cambio en las condiciones de la actividad prohibida, salvo las que supongan una disminución de la intensidad de su ejercicio. En consecuencia, no será admisible el cambio de actividad aún cuando la nueva que se pretenda resulte adscrita al mismo uso pormenorizado según la RNUP del Anexo Normativo III.

d3. A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, no se considerará cambio en las condiciones de la actividad el cambio de titular de la misma.

e) La existencia en un mismo inmueble de usos disconformes en situación legal de fuera de ordenación, no impedirá la admisibilidad de cualquier acto de ejecución relativo a los usos sobre otras partes del inmueble vacantes u ocupadas por usos que no sean disconformes con el planeamiento urbanístico.

3. En caso de que la situación legal de fuera de ordenación sea debida a una disconformidad respecto de las condiciones de parcela, se admitirán cualesquiera obras de edificación e intervenciones sobre los usos siempre que se cumplan las restantes condiciones de este artículo.

4. La autorización de actos de ejecución en fincas en situación de fuera de ordenación, sea ésta incompatible o no, sólo procederá si hubiera caducado la potestad de la Administración para el restablecimiento del orden jurídico perturbado. En caso contrario, la administración municipal, además de denegar la autorización, vendrá obligada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 188 de la TRLOTENC, a adoptar las medidas disciplinarias pertinentes.

TÍTULO II.RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO I: CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO.

ARTÍCULO 14: CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO.

1. El PMM de La Caleta–Playa Paraíso–Callao Salvaje no establece una nueva clasificación y categorización del suelo, adoptando como propia la recogida en la Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias de Adeje al TRLOTENC, planeamiento municipal vigente en el momento de la aprobación del mismo.

2. El régimen urbanístico aplicable a las clases y categorías de suelo presentes en el ámbito de actuación del PMM de La Caleta–Playa Paraíso–Callao Salvaje será el establecido al efecto en el TRLOTENC o normativa que lo sustituya y en la Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias de Adeje al TRLOTENC, planeamiento municipal vigente en el momento de la aprobación del mismo.

CAPÍTULO II: DIVISIONES TERRITORIALES DEL PMM.

ARTÍCULO 15: ÁMBITOS ESPACIALES DE REFERENCIA DEL PMM

El presente PMM delimita dentro de su ámbito territorial los siguientes ámbitos espaciales de referencia para la aplicación de sus determinaciones de ordenación estructural:

a) Área urbana.

b) Ámbito de actuación.

c) Ámbito de desarrollo.

ARTÍCULO 16: ÁREAS URBANAS

1. El PMM divide la totalidad de su ámbito territorial en diferentes áreas urbanas, conformando cada una de ellas un ámbito espacial continuo con un grado suficiente de homogeneidad en cuanto a su configuración (trama urbana), usos y edificaciones, así como desde la óptica de su evolución histórica, que hace que sea percibido unitariamente por los ciudadanos y sea la referencia espacial básica de sus vivencias colectivas cotidianas.

2. La delimitación por el PMM de áreas urbanas tiene los siguientes efectos:

   a) Disponer de ámbitos con suficiente entidad y coherencia urbanística en sí mismos que fueran referencias válidas para el análisis, diagnóstico y ordenación pormenorizada.

   b) Conformarse como las referencias básicas para asignar el destino global, en especial en cuanto a la aplicación de los objetivos de especialización de usos en las zonas turísticas de la Ley de Renovación, así como a efectos del señalamiento del carácter turístico, de compatibilidad turístico-residencial (mixto) o residencial de acuerdo a las directrices del PTOTT.

   c) Ser los ámbitos espaciales homogéneos a que se refiere el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), a efectos de la valoración de terrenos en suelo urbanizado.

   En los núcleos turísticos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje, el presente PMM delimita un total de diez (10) áreas urbanas, cuya localización se recoge gráficamente en el plano OE-2 *"Modelo urbanístico: Destino de las Áreas".* Según el núcleo en el que se sitúan, tenemos:

   a) En el núcleo de La Caleta:

      - 01 La Caleta I (Residencial).
      - 02 La Caleta III (De compatibilidad).
      - 03 La Caleta III (Turística).
      - 04 Barranco de Las Torres (Turística).

   b) En el núcleo de Playa Paraíso:

      - 05 Playa Paraíso I (Turística).

- 06 Playa Paraíso II (Residencial).

c) En el núcleo de Callao Salvaje:

- 07 Callao Salvaje I (Turística).
- 08 Callao Salvaje II (De compatibilidad).
- 09 Sueño Azul (De compatibilidad).
- 10 Iboibo (Residencial).

ARTÍCULO 17: ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

1. Se entiende por ámbitos de actuación a los recintos delimitados expresamente por el presente PMM que constituyen el ámbito espacial que debe ser objeto de la ejecución de determinadas actuaciones destinadas a la renovación urbana y edificatoria del núcleo.
2. Los ámbitos de actuación delimitados en los núcleos turísticos de La Caleta–Playa Paraíso–Callao Salvaje se recogen gráficamente en el plano OP-2 *"Actuaciones"* del PMM; además, cada uno de estos ámbitos cuenta con una ficha específica en el Anexo Normativo IV-A *"Fichero de actuaciones públicas"* o en el Anexo Normativo IV-B *"Fichero de actuaciones privadas"*, en los que se establecen las condiciones de gestión y ejecución para llevar a cabo la correspondiente actuación.

ARTÍCULO 18: ÁMBITOS DE DESARROLLO

1. Se entiende por ámbito de desarrollo a todo aquel ámbito espacial que esté delimitado expresamente por un instrumento de ordenación urbanística, cuya ordenación se remite al correspondiente instrumento urbanístico de desarrollo en atención a la normativa aplicable.
2. El presente PMM establece la ordenación pormenorizada completa de su ámbito territorial de ordenación, no remitiendo en ningún caso su ordenación a instrumentos urbanísticos de desarrollo.
3. Conforme a lo anterior, en la totalidad del ámbito territorial del presente PMM queda derogada toda remisión a Planes Especiales de Ordenación contenidas en los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriores a su entrada en vigor.

CAPÍTULO III: DISPOSICIONES COMUNES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO

ARTÍCULO 19: DERECHOS, DEBERES Y FACULTADES URBANÍSTICAS DE LOS PROPIETARIOS

1. Los derechos, deberes y facultades urbanísticas de los propietarios de inmuebles son los que señala la legislación en función del régimen urbanístico de los terrenos y, en concreto, de las determinaciones precisas de ordenación que sobre los mismos establece el presente PMM.

2. Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes, obligaciones y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por los instrumentos de ordenación insular, territorial, ambiental o sectorial, y específicamente por el presente PMM.

3. Son deberes y limitaciones generales de los propietarios en los actos de utilización y edificación del suelo, a título enunciativo y sin perjuicio de lo establecido en la legislación aplicable, los siguientes:

    a) La formulación y tramitación administrativa de los proyectos o instrumentos de gestión urbanística que requiera la ejecución del PMM.

    b) El cumplimiento efectivo de las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos afectados por viales, dotaciones y equipamientos y de los necesarios para materializar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento o, en su caso, la compensación económica de su valor urbanístico.

    c) La ejecución de las obras de urbanización en los plazos previstos por el Plan, o en su caso, el pago de las cuotas de urbanización que correspondan.

    d) La sujeción del uso de los terrenos y las edificaciones a las especificaciones de su calificación urbanística, con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

    e) El cumplimiento de los plazos previstos y la obtención de las pertinentes licencias y autorizaciones.

    f) Conservar las construcciones, edificaciones, instalaciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad, así como realizar las obras necesarias para alcanzarlas, hasta el límite legal del deber de conservación, de conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la Ley de Renovación o normativa que la sustituya.

    g) Dedicar las instalaciones, construcciones y edificaciones a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística vigente en cada momento. Concretamente, los titulares de inmuebles situadas en piezas calificadas con uso turístico deberán destinarlos al ejercicio de la actividad turística, de alojamiento o complementaria, así como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el presente PMM, de conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la Ley de Renovación o normativa que la sustituya.

4. Son derechos urbanísticos de los propietarios del suelo y de las construcciones y edificaciones los establecidos en la legislación urbanística, según la clase y categoría de suelo de que se trate.

ARTÍCULO 20: APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico de un ámbito de suelo la magnitud que expresa su valor de acuerdo a las determinaciones del planeamiento.
2. Se entiende por aprovechamiento de derecho la cuantía de aprovechamiento urbanístico que un propietario, una vez cumplidos los deberes que le correspondan, puede incorporar a su patrimonio.
3. Los propietarios de suelo urbanizable carecen de aprovechamiento de derecho en tanto no culminen los deberes establecidos para el sector correspondiente. Una vez cumplidos tales deberes, de modo que el suelo haya adquirido el carácter de urbanizado, la cuantía del aprovechamiento de derecho sobre cada parcela será la que resulte del instrumento de equidistribución del aprovechamiento asignado por el PMM a la pieza correspondiente.
4. Los propietarios en suelo urbano consolidado de una parcela con calificación *"demanial",* tendrán como aprovechamiento de derecho el resultado de aplicar a su superficie la edificabilidad media y el uso característico predominante del área urbana en que se encuentren, de acuerdo a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del PMM.
5. Los propietarios en suelo urbano consolidado de una parcela con calificación *"lucrativa",* tendrán como aprovechamiento de derecho el mayor de los dos siguientes:
   a) El resultante de las determinaciones de ordenación del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del PMM.
   b) El resultante, en el caso de que se trate de una parcela edificada, del proyecto autorizado mediante el correspondiente título habilitante.
6. Se entiende por aprovechamiento urbanístico final de una parcela en suelo urbano consolidado con calificación lucrativa el que resulte de una actuación autorizada en cumplimiento de las determinaciones del presente PMM.
7. Si el aprovechamiento final de una parcela en suelo urbano consolidado resultara mayor que el aprovechamiento de derecho, la diferencia entre ambos –denominada *"incremento de aprovechamiento"*– no podrá ser incorporada al contenido de la propiedad (materializada) en tanto no se cumplan los deberes que le correspondan.

ARTÍCULO 21: CUANTIFICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DE DERECHO Y FINAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. Para la cuantificación del aprovechamiento urbanístico de derecho de un ámbito de suelo urbano consolidado a efectos de determinar el contenido económico de la propiedad, se dividirá la totalidad de la superficie en "*unidades de valoración"* diferenciadas de acuerdo a los siguientes criterios:

    a) Cada unidad de valoración quedará conformada por un recinto de suelo continuo con calificación homogénea en el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor del PMM, sea una pieza (o parte) de uso lucrativo o un recinto con calificación demanial (espacio libre o dotación pública).

    b) Los recintos con calificación homogénea lucrativa se dividirán, a su vez, en unidades de valoración correspondientes a la división parcelaria que, cumpliendo las condiciones del planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor del PMM, suponga un mayor aprovechamiento conjunto.

    c) En el caso de que existan parcelas ocupadas por la edificación y/o usos efectivos dentro de piezas lucrativas del planeamiento vigente a la entrada en vigor del PMM, cada una de ellas se considerará una unidad de valoración diferenciada en sí misma.

    d) La división del ámbito de suelo urbano consolidado objeto de cuantificación del aprovechamiento urbanístico se presentará en un plano sobre cartografía oficial en el que se delimitarán las diversas unidades de valoración diferenciadas, indicando para cada una de ellas la superficie de suelo (en m2s) y los valores de las determinaciones urbanísticas relevantes del planeamiento vigente a la entrada en vigor del PMM, a efectos de la cuantificación del aprovechamiento.

2. El aprovechamiento de derecho de una unidad de valoración diferenciada con calificación lucrativa se determinará mediante el siguiente procedimiento:

    a) Se elaborará una tabla en la que se indicarán diferenciadamente las superficies edificables para cada uno de los usos pormenorizados permitidos, todo ello de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor del PMM. De existir diversas opciones de distribución de las superficies edificables por usos, se escogerá aquélla de la que resulte un mayor aprovechamiento. En base a la distribución de superficies edificables diferenciadas por usos, se determinará el valor del suelo urbanizado de acuerdo a los criterios del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y a los señalados en el número 6 de este artículo.

    b) En el caso de tratarse de una parcela edificada y/o en uso efectivo, se elaborará además una tabla equivalente a la descrita en la letra a), en la que las superficies edificadas y los usos diferenciados serán los resultantes del proyecto que cuente con título habilitante. En base a dicha distribución, se determinará el valor del suelo urbanizado de acuerdo a los criterios del Reglamento de Valoraciones y a los señalados en el número 6 de este artículo.

c) En el cómputo de las superficies edificables se seguirán los criterios del artículo 37 de estas Normas.

d) La cuantía del aprovechamiento de derecho será el mayor valor de los determinados mediante los procedimientos descritos en las letras anteriores a) y b).

3. El aprovechamiento de derecho de una unidad de valoración diferenciada con calificación *"demanial"* será el valor del suelo urbanizado determinado de acuerdo a lo establecido en el artículo 20.3 del Reglamento de Valoraciones, en base a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del PMM y tomando como ámbito espacial homogéneo la totalidad del ámbito de ordenación del presente PMM. De tal manera, la cuantificación del aprovechamiento de derecho de una unidad de valoración diferenciada con calificación *"demanial"* se ajustará al siguiente procedimiento:

   a) La *edificabilidad media* a aplicar, calculada por este PMM como resultado de la homogeneización de las determinaciones del planeamiento vigente a los criterios de medición de superficie edificable del artículo 37, se establece en 0,52 m2c/m2s.

   b) El *uso mayoritario* a considerar será el de vivienda colectiva para el conjunto del ámbito de ordenación del PMM.

   c) El *valor de repercusión de suelo* (en €/m2s) se establecerá, a partir de estudios de mercado actualizados, como el medio del área urbana según la división contenida en el plano OE-1 *"Ámbito de ordenación del PMM"*, corregido en su caso en atención a factores específicos de localización, para la edificabilidad media (letra a) y el uso mayoritario (letra b).

   d) Se determinará el aprovechamiento urbanístico de derecho como el producto de la superficie de suelo (en m2s) de la unidad de valoración diferenciada con calificación *"demanial"* por el valor de repercusión del suelo (en €/m2s).

4. El aprovechamiento urbanístico de derecho de un ámbito de suelo urbano consolidado será igual a la suma de los aprovechamientos urbanísticos de derecho de todas las unidades de valoración diferenciadas en que se halla dividido.

5. La cuantificación del aprovechamiento urbanístico final de un ámbito de suelo urbano consolidado será la suma de los aprovechamientos urbanísticos finales de todas las parcelas urbanísticas con calificación *"lucrativa"* comprendidas en el ámbito.

6. El aprovechamiento final de una parcela con calificación *"lucrativa"* será el valor del suelo urbanizado determinado por el procedimiento regulado en el número 2 de este artículo, siendo las superficies edificadas y los usos diferenciados los resultantes del proyecto objeto de autorización.

7. El incremento de aprovechamiento de una parcela con calificación *"lucrativa"* será la diferencia (expresada en euros) entre el aprovechamiento final y el aprovechamiento de derecho.

8. A efectos de la determinación del valor del suelo urbanizado en función de diferentes usos lucrativos admisibles o existentes en una parcela se aplicarán los siguientes criterios:

   a) En el caso de usos residenciales colectivos y de vivienda agrupada, el valor del suelo será proporcional a la superficie edificable (o edificada), calculándose mediante el método residual a partir del precio de venta por m2c medio en el área urbana correspondiente.

   b) En el caso de viviendas unifamiliares individuales y de villas turísticas, el valor del suelo se determinará por referencia al de mercado para una parcela de dimensiones normales en la zona, corrigiéndolo de acuerdo a las dimensiones reales de la parcela.

   c) En el caso de usos terciarios, el valor del suelo será asimismo proporcional a la superficie edificable (o edificada), si bien se tendrán en cuenta depreciaciones atendiendo a la situación y dimensión de los locales (con frente o no a calle, la planta, etc.). Determinado el valor de venta, el valor del suelo se calculará también mediante el método residual.

   d) En el caso de usos de alojamiento turístico (hotelero o extrahotelero), el valor del suelo se determinará como el porcentaje máximo según el sector del valor de explotación de un inmueble hotelero o extrahotelero con el número de camas que resulte de aplicar sobre la parcela las limitaciones normativas de capacidad.

   e) En el caso de usos de equipamiento lucrativo, el valor del suelo se determinará como el porcentaje máximo según el sector del valor de explotación de un establecimiento de parámetros similares (uso pormenorizado, superficie edificada y superficie de suelo).

9. Todas las valoraciones para determinar las cuantías de los aprovechamientos que hayan de realizarse en la ejecución de las actuaciones contempladas en el PMM serán validadas por los servicios urbanísticos municipales y habrán de formar parte del expediente que se someta a información pública.

ARTÍCULO 22: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS EN ACTUACIONES DE DOTACIÓN

1. De acuerdo a lo regulado en el artículo 7 TRLSRU, se considerarán actuaciones de dotación, cualesquiera actuaciones privadas conjuntas o privadas aisladas, resultado de las cuales el aprovechamiento materializable por los propietarios tras su ejecución sea mayor que el aprovechamiento de derecho previo.

2. Corresponderá al Ilustre Ayuntamiento de Adeje determinar si una actuación concreta tiene el carácter de actuación de dotación o no, según lo recogido en el citado artículo 7 del TRLSRU. A tales efectos, de acuerdo con los procedimientos de valoración regulados en el artículo anterior, se determinará si la actuación implica o no incrementos de aprovechamiento.

3. De resultar que una actuación privada, ya sea conjunta o aislada, tiene el carácter de actuación de dotación, las obligaciones de los propietarios serán las siguientes:

a) Cesión de parte del incremento de aprovechamiento (d1).

b) Cesión dotacional en proporción al incremento del aprovechamiento (d2).

4. La cuantía del deber d1 de cesión de aprovechamiento lucrativo será el porcentaje establecido legalmente sobre el incremento de aprovechamiento en el momento de solicitud de la licencia.

5. La cuantía del deber d2 de cesión dotacional, expresada en m2s, será el producto del incremento de aprovechamiento de la actuación de dotación por el estándar de superficie dotacional por unidad de incremento de aprovechamiento resultante de la ordenación urbanística previa que, en los núcleos turísticos de La Caleta – Playa Paraíso – Callao Salvaje, ámbito territorial de este PMM, es de 0,584 m2s por cada 1.000 € de incremento de aprovechamiento. En su caso, el Ilustre Ayuntamiento de Adeje determinará el valor económico (en euros) de la superficie de cesión dotacional de acuerdo a lo regulado en el número 3 del artículo anterior.

6. En las actuaciones de dotación conjuntas delimitadas por el PMM, el cumplimiento de las obligaciones legales se formalizará mediante el correspondiente convenio urbanístico de gestión. En el convenio habrá de hacerse constar que la suma de las cargas de urbanización y/o de cesión de superficies dotacionales es igual o mayor a las cuantías de los deberes legales d1 y d2. En caso de que la cuantía económica de dichas cargas no alcance el mínimo de los deberes legales, deberá abonarse el valor económico de la diferencia.

7. En las actuaciones de dotación aisladas que se lleven a cabo durante la vigencia del PMM, el cumplimiento de las obligaciones legales se formalizará también mediante el correspondiente convenio urbanístico de gestión. En dicho convenio se deberá hacer constar el valor económico (en euros) a abonar por los propietarios, correspondiente a la suma de los deberes d1 y d2 definidos anteriormente.

8. La concesión de licencia de edificación, previa la suscripción del convenio urbanístico de gestión y el cumplimiento de los deberes vinculados, implicará la obtención por el propietario, como aprovechamiento de derecho, del incremento de aprovechamiento derivado de la actuación de dotación.

ARTÍCULO 23: ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA GENERAL

1. Los Sistemas Generales y los Equipamientos e Infraestructuras de carácter estructurante son los elementos que conforman las redes y sistemas fundamentales en la organización territorial y funcional de los núcleos turísticos de La Caleta–Playa Paraíso–Callao Salvaje definidos por el PMM.

2. En el plano OE-3 *"Modelo urbanístico: Estructura urbana"* se delimitan los distintos sistemas generales y elementos estructurantes, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriben.

3. En todo caso, las infraestructuras propias de las actividades de suministro eléctrico reconocidas de utilidad pública por Ley, tienen la consideración de elementos de la estructura general.

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I: CONSIDERACIONES GENERALES Y DEFINICIONES NORMATIVAS SOBRE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 24: ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA POR EL PMM

1. El PMM de La Caleta–Playa Paraíso–Callao Salvaje establece las determinaciones de ordenación pormenorizada en los documentos y formas que se relacionan a continuación:

    a) Mediante la definición de la trama urbana con la consecuente división de los suelos ordenados en piezas y tramos viarios, así como el señalamiento de las alineaciones y rasantes, que se establece gráficamente en los planos OP-1.

    b) Asignando a cada pieza los parámetros reguladores de la parcela y de la edificación, en el Anexo Normativo I *"Tabla de Determinaciones de las Piezas"*. La regulación del alcance y contenido de cada una de estas determinaciones se contiene en el presente Título.

    c) Asignando a cada pieza el régimen específico de admisibilidad (REA) de los usos pormenorizados, en el Anexo Normativo I *"Tabla de Determinaciones de las Piezas"*. Todos los REA establecidos por el PMM se contienen en el Anexo Normativo II *"Regímenes de admisibilidad de usos"* y la regulación del alcance y contenido de las condiciones sobre los usos pormenorizados se contiene en el Título IV de estas Normas.

2. El presente PMM establece la ordenación pormenorizada sobre la totalidad de su ámbito territorial, que incluye los núcleos turísticos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje.

3. El presente PMM ordena pormenorizadamente cada una de las piezas urbanísticas, asignando un código a cada pieza que se incluye en una ficha anexa a esta normativa (Anexo normativo I) y que contempla cada uno de los parámetros urbanísticos que le son de aplicación.

ARTÍCULO 25: TRAMA URBANA: VIARIOS, MANZANAS Y PIEZAS

1. A efectos de este PMM, se entiende por trama urbana de su ámbito territorial la específica división del mismo en los dos (2) tipos básicos de espacios, diferenciados por criterios topológicos, que se definen a continuación:

    a) Viarios: aquéllos que se disponen formando una red con continuidad topológica y cuya función principal es permitir la movilidad y dotar de accesibilidad al territorio en su conjunto y, en particular, a las piezas.

    b) Manzanas: polígonos discontinuos, separados entre sí por los espacios viarios que les dotan de accesibilidad, y cuya función principal es albergar los usos y aprovechamientos humanos.

2. A los efectos del presente PMM, se entiende por *"viario"* a cada elemento conformante de la red de accesibilidad y servicio de un ámbito destinado (aunque no sea exclusivamente) a la circulación de personas, animales o vehículos. Se denomina red de accesibilidad a la formada por la articulación de todos los espacios de accesibilidad.

3. El presente PMM delimita la totalidad de los viarios de su ámbito territorial con ordenación pormenorizada en los planos OP-1 *"Ordenación pormenorizada"* mediante el trazado de las alineaciones viarias, entendidas éstas como las líneas que separan los viarios de las manzanas.

4. Todos los viarios se califican en este PMM de dominio público. Por tanto, los viarios interiores de dominio privado no tienen el carácter de viario, formando parte de las manzanas correspondientes.

5. Se entiende por *"manzana"* cada recinto continuo delimitado por alineaciones viarias resultante de la división del suelo que conforma la trama urbana, cuya función principal es dar soporte a los usos y edificaciones propios de la trama urbana. El presente PMM delimita las manzanas de los núcleos turísticos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje en los planos OP-1 *"Ordenación Pormenorizada"*.

6. Se entiende por *"pieza"* el recinto interior a una manzana (o coincidente con ésta) sobre el que el presente PMM establece condiciones homogéneas de ordenación pormenorizada. El PMM delimita e identifica las piezas de los núcleos turísticos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje en las hojas del plano OP-1 *"Ordenación Pormenorizada"*, recogiendo las determinaciones urbanísticas sobre cada una de ellas en la Tabla constitutiva del Anexo Normativo I *"Tabla de Determinaciones de las Piezas"*.

ARTÍCULO 26: PARCELA URBANÍSTICA

1. La *"parcela urbanística"* es la porción de suelo interior en toda su extensión a una manzana, de acuerdo a la delimitación de este PMM, respecto de la cual, en su integridad, se cumplen las dos (2) siguientes condiciones:

   a) Se verifica la aplicación de las determinaciones de ordenación pormenorizada (salvo aquéllas para las que el PMM establezca expresamente un ámbito diferente) a fin de resolver la autorización de actos de ejecución.

   b) Se materializa el aprovechamiento urbanístico que resulta de los procesos de gestión y, en especial, de las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

2. Las parcelas urbanísticas no son delimitadas expresamente por el PMM. En consecuencia, el primer requisito para la autorización de cualquier acto de ejecución es la delimitación por parte del propietario, con suficiente precisión cartográfica, de la parcela urbanística correspondiente.

3. La parcela urbanística no es necesariamente coincidente con la finca predial o parcela catastral. No obstante, toda vez que las fincas prediales son las unidades preexistentes de propiedad en las áreas consolidadas, este PMM ha establecido las condiciones de ordenación pormenorizada con la finalidad de que las mismas adquieran

el carácter de parcela urbanística. En todo caso, para que una finca predial tenga el carácter de parcela urbanística han de verificarse los requisitos siguientes:

a) Tener al menos un lindero coincidente en una longitud mínima de cuatro (4) metros con una alineación viaria (parcela exterior).

b) Estar incluida en la totalidad de su extensión en una manzana delimitada por este PMM. Por lo tanto, la parte de la finca predial que quede al exterior de la pieza no se considerará parte de la parcela urbanística sino del viario público.

4. Cuando las parcelas reales no se adecuen a las condiciones que sobre las mismas establezca el PMM deberán ajustarse mediante los correspondientes actos de modificación de la parcelación.

ARTÍCULO 27: LINDEROS DE LA PARCELA URBANÍSTICA

1. Los linderos de una parcela son los segmentos perimetrales que delimitan su superficie separándola de otras parcelas o de los límites de la pieza en la que se incluya.

2. En principio, una parcela tiene tantos linderos como el número de los segmentos (rectos o curvos) que la delimitan. No obstante, dos o más segmentes consecutivos se considerarán un único lindero si cumplen las siguientes condiciones:

a) Que el ángulo entre cada dos (2) segmentos sucesivos (medido desde el interior de la parcela) esté comprendido entre 150º y 210º.

b) Que el ángulo que forme cada uno de los segmentos de la sucesión respecto al segmento resultante de unir los dos (2) puntos extremos de la misma sea inferior a 45º. Si no se cumple esta condición, se considerará que hay tantos linderos distintos como el mínimo número de divisiones necesarias para que se verifique.

c) Si alguno de los segmentos de la sucesión tiene menos de un (1) metro de longitud se considerará parte del lindero aunque no cumpla las condiciones anteriores respecto de alguno o ambos de los dos (2) segmentos con los que enlaza o respecto del segmento que une los puntos extremos de la sucesión.

3. Individualizados los distintos linderos de una parcela, se considerará como longitud de cada lindero la medida lineal del segmento que une sus puntos extremos.

4. Se denomina *"lindero frontal"* aquel que coincide con una alineación viaria. Se considerará que una parcela tiene tantos linderos frontales como sucesiones continuas de segmentos coincidentes sobre un mismo tramo de alineación viaria.

5. Se denomina *"lindero posterior"* a todo lindero de la parcela urbanística para el que se verifiquen las siguientes dos condiciones:

a) Que en ninguno de sus puntos extremos conecte con un lindero frontal.

b) Que el segmento recto resultante de unir los puntos extremos del lindero forme un ángulo menor de 45º con el linde frontal.

6. Se denomina *"lindero lateral"* a todo aquél que no sea ni frontal ni posterior.

7. En consecuencia con los párrafos anteriores, toda parcela urbanística tiene al menos un lindero frontal y, salvo en el caso de que limite por todos lados con espacio viario, también tiene al menos un lindero lateral; sin embargo una parcela puede no tener lindero posterior.

ARTÍCULO 28: REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DE LA PARCELA URBANÍSTICA

1. Las *"referencias altimétricas"* son aquellos parámetros mediante los cuales se define la conformación altitudinal de la parcela urbanística. Se distinguen las siguientes referencias altimétricas:

   a) Perfil longitudinal frontal.

   b) Orografía preexistente.

   c) Planos de referencia de la parcela urbanística.

2. Se entiende por *"perfil longitudinal frontal"* a la línea contenida en un plano vertical dispuesto sobre el lindero frontal de una parcela urbanística que une los valores de las rasantes viarias normativas en los dos (2) puntos extremos de dicho lindero frontal. En una parcela urbanística habrá tantos perfiles longitudinales frontales como linderos frontales tenga.

3. Se entiende por *"orografía preexistente"* de una parcela urbanística al conjunto de las cotas altimétricas del interior de la misma suficientes para definir la forma altitudinal del terreno.

4. Se denominan *"planos de referencia de la parcela urbanística"* a cada una de las superficies horizontales o inclinadas que son el resultado de los movimientos de tierra y obras complementarias mediante las cuales se transforma la orografía preexistente del terreno natural para adecuarlo a la actuación que se pretende. En las áreas no edificadas de la parcela, los planos de referencia son las superficies sobre las que se producen los recorridos peatonales interiores y los accesos a las edificaciones y se materializan en áreas pavimentadas, zonas ajardinadas, taludes, rampas de acceso a garajes y similares elementos arquitectónicos.

5. Todo proyecto de intervención sobre una parcela urbanística tendrá que definir con precisión las tres (3) referencias altimétricas reguladas en este artículo, a fin de poder verificar el cumplimiento de las condiciones de este Título. En la definición de los planos de referencia, los proyectos observarán las siguientes reglas:

a) En general, se procurará que la configuración altitudinal definitiva de la parcela difiera lo menos posible de la orografía preexistente. A tales efectos, ningún punto de un plano de referencia podrá estar más de tres (3) metros por encima o por debajo respecto al del terreno natural.

b) No obstante, en las bandas de la parcela entre el (o los) lindero(s) frontal(es) y línea(s) paralela(s) a éste (o éstos) a seis (6) metros, se admitirá superar este límite máximo para lograr las adecuadas condiciones de accesibilidad, siempre que sea necesario para resolver la continuidad entre la orografía preexistente y las rasantes viarias que definen el respectivo perfil longitudinal frontal.

ARTÍCULO 29: EDIFICIOS Y PLANTAS DE EDIFICIOS

1. Se entiende por *"edificio"* (o edificación) a toda construcción habitable de dimensiones adecuadas para albergar usos o actividades.

2. Se entiende por *"planta de un edificio"* a toda superficie horizontal y cubierta, condicionada para albergar el ejercicio de actividades. Cada una de las plantas de un edificio se denominará según corresponda de acuerdo con las siguientes definiciones:

   a) Planta sótano: aquélla que tiene la cara superior del forjado del pavimento por debajo del nivel de los planos de referencia de parcela circundantes y la cara inferior de su forjado de techo también por debajo o, si sobresale, en no más de sesenta (60) centímetros en ningún punto del perímetro de sus paramentos exteriores.

   b) Planta semisótano: aquélla que tiene la cara superior del forjado del pavimento por debajo del nivel de los planos de referencia de parcela circundantes y la cara inferior de su forjado de techo por encima de éstos en no más de ciento veinte (120) centímetros en ningún punto del perímetro de sus paramentos exteriores.

   c) Planta baja: aquélla que, no siendo sótano ni semisótano, tiene la cara inferior del forjado del pavimento a no más de ciento veinte (120) centímetros por encima del nivel de los planos de referencia de parcela circundantes. La planta baja es en la que suele disponerse el acceso al edificio, bien desde la vía pública o desde los planos de referencia de la parcela.

   d) Planta de Piso: la que, sin ser entreplanta, tenga su pavimento situado por encima del techo de la planta baja.

   e) Entreplanta: la que en su totalidad tiene el forjado de suelo entre los planos de piso y techo de otra planta. Para que una planta intermedia respecto a otra planta se considere entreplanta, su superficie no ha de superar el 50% de aquélla; en caso contrario, se identificará con la denominación de planta que corresponda.

f) Plantas especiales: todas aquéllas que se identifican singularmente sin por ello dejar de ser también una planta de las anteriormente definidas (sótano, semisótano, baja, entreplanta o de piso). Entre éstas, se citan a modo de ejemplo, las plantas porticadas, las plantas ático y las plantas bajo cubierta.

3. Las plantas cuyos paramentos estén en contacto con los planos de referencia de la parcela, cuando éstos presentan distintos niveles altimétricos (parcelas en pendiente o escalonadas), pueden cumplir, en parte de su superficie, condiciones de una de las definiciones del párrafo anterior y, en otra parte de su superficie, las de otra. Estas plantas deberán dividirse en distintas partes asignando a cada una el nombre que le corresponda de las definidas en el párrafo anterior. Para llevar a cabo esta norma se respetará el siguiente procedimiento:

a) Se delimitará el perímetro de la planta formado por la sucesión de las aristas de intersección entre los paramentos exteriores y los planos de referencia. Formarán también parte de tal perímetro los paramentos que linden en más de dos (2) metros con patios interiores de parcela con superficie sin techar mayor de nueve (9) m2.

b) El perímetro así delimitado se dividirá en tramos, calificándose cada tramo en uno de los siguientes intervalos:

b1. Paramentos cuya arista de intersección con la cara inferior del forjado de techo de la planta está bajo el plano de referencia de parcela o a no más de sesenta (60) centímetros por encima. Se denominarán *"paramentos de sótano"*.

b2. Paramentos cuya arista de intersección con la cara inferior del forjado de techo está sobre el plano de referencia de la parcela a no más de ciento veinte (120) centímetros de los mismos. Se denominarán *"paramentos de semisótano"*.

b3. Paramentos cuya arista de intersección con la cara inferior del forjado de techo está a más de ciento veinte (120) centímetros sobre el plano de referencia de la parcela y, además, la arista de intersección con la cara inferior del pavimento no está a más de ciento veinte (120) centímetros sobre el perfil longitudinal normativo del frente de parcela. Se denominarán *"paramentos de planta baja"*.

b4. Paramentos cuya arista de intersección con la cara superior del pavimento está a más de ciento veinte (120) centímetros sobre el plano de referencia de la parcela. Estos tramos se denominarán *"paramentos de planta de piso"*.

c) Se trazarán paralelas a doce (12) metros de cada tramo diferenciado. Así, para cada tramo diferenciado de paramento exterior resultará en el interior de la planta un polígono delimitado por el propio tramo, su paralela y dos (2) segmentos perpendiculares al tramo por sus puntos extremos. Toda la superficie de la planta incluida en uno de estos polígonos se denominará *"banda sótano"*, *"banda semisótano"*, *"banda planta baja"* o *"banda planta de piso"*, según el tipo de paramento que sea el tramo respecto del cual se define.

d) Las superficies de la planta que estén incluidas en dos (2) o más bandas se considerarán parte de la banda correspondiente a una planta superior; las que no queden incluidas en ninguna banda se considerarán parte de la banda correspondiente a la planta inferior de aquéllas con las que linde.

e) Una planta en la que puedan trazarse varias bandas se considerará dividida en distintas partes, coincidentes con las superficies de las bandas con denominación de planta diferente. La superficie de toda banda habrá de ser, al menos, un 25% del total de la planta; si fuera inferior, ese polígono habrá de integrarse en alguna banda adyacente correspondiente a una planta superior.

f) En un mismo edificio no podrá haber dos (2) plantas bajas cuyas proyecciones horizontales coincidan. Si tras las divisiones descritas, en dos (2) plantas pueden delimitarse partes de sus superficies como planta baja y sus proyecciones horizontales se intersecan, el área de intersección perteneciente a la planta superior se considerará planta de piso, y la de la planta inferior planta baja.

4. Todo proyecto de edificación, para justificar el cumplimiento de las condiciones normativas que le sean de aplicación, tendrá que delimitar e identificar las distintas plantas de que conste el edificio proyectado. En la individualización e identificación de las plantas de una edificación se seguirán los siguientes criterios:

a) En cada volumen edificado se identificarán, contabilizarán y medirán las plantas de forma independiente; por tanto, si en una parcela hay más de una edificación, las plantas de una serán independientes de las de la otra, al margen de sus niveles altimétricos y posibles comunicaciones por elementos auxiliares.

b) Serán límites de una planta los paramentos que la separan del exterior no edificado. Las superficies transitables de cuerpos volados exteriores se considerarán parte de la planta correspondiente desde la cual se acceda a los mismos. Las superficies exteriores al cuerpo principal del edificio que formen parte de los planos de referencia de la parcela (tales como terrazas) no se considerarán plantas aunque sean accesibles desde plantas interiores.

c) Se considerarán plantas distintas cualesquiera en que el plano de suelo de una esté por encima del plano de techo de la otra.

d) Podrán considerarse parte de una misma planta todos los planos de pavimento sucesivos dispuestos a distinto nivel y los elementos de comunicación (escaleras o rampas) que los enlazan permitiendo el paso de uno a otro, siempre que la distancia vertical entre dos planos de pavimento sucesivos no sea mayor de dos (2) metros y entre ellas no haya ningún pavimento por encima de ningún plano de techo.

e) Las plantas en las circunstancias previstas en el párrafo anterior se considerarán divididas en tantas plantas distintas como proceda a efectos de su denominación altimétrica.

CAPÍTULO II: DETERMINACIONES DEL PMM REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 30: SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA

1. De todas las determinaciones posibles mediante las cuales se regulan las condiciones de las parcelas, el PMM sólo establece la denominada *"superficie mínima de parcela".*

2. La *"superficie mínima de parcela"* es la determinación de ordenación pormenorizada mediante la cual el planeamiento establece la extensión mínima (expresada en m2 de suelo) que debe tener la finca para considerarse parcela urbanística.

3. La finalidad del PMM al establecer sobre una pieza la "*superficie mínima de parcela",* es garantizar la conformación de las fincas prediales en parcelas urbanísticas y, por tanto, esta determinación será de aplicación plena sobre todos los actos de modificación de la parcelación preexistente, salvo en los supuestos que se regulan a continuación:

   a) Cuando una parcela tenga parte calificada de dominio público. En tal caso, se procederá a la segregación sin que la parte de la finca original incluida en la pieza correspondiente venga obligada a cumplir las condiciones de este capítulo para adquirir el carácter de parcela urbanística.

   b) Cuando una parcela tenga parte incluida dentro de un ámbito de actuación y otra fuera. En tal caso se procederá a la segregación en dos parcelas urbanísticas, sin que la que resulte fuera del ámbito de actuación venga obligada a cumplir las condiciones de este capítulo.

   c) Cuando una parcela tenga parte incluida en una pieza y el resto en otra adyacente. En tal caso, si la división en dos (2) parcelas distintas, cada una de ellas en la pieza que corresponda, permite que en ambas pueda materializarse el aprovechamiento resultante de las condiciones de edificación y uso aplicables, se procederá a la segregación, sin que ninguna de las parcelas resultantes venga obligada a cumplir las condiciones de este capítulo. Si lo anterior no fuera posible, se entenderá que la parcela preexistente queda integrada en toda su extensión dentro de la pieza en la que se sitúe su lindero frontal y, si éste queda en ambas piezas, dentro de aquélla en la que ocupe mayor superficie.

4. La "*superficie mínima de parcela"* no será de aplicación con carácter general sobre los actos de edificación y, en consecuencia, serán autorizables tales actos en parcelas preexistentes que no las cumplan.

5. No obstante el párrafo anterior, no se admitirán actos de edificación de nueva planta en solares vacantes ni de ampliación de edificaciones existentes en más del 25% de la superficie construida preexistente, cuando se trate de una parcela vacante cuyas dimensiones sean inferiores al 50% de la superficie mínima de la parcela y, además, esté adyacente a otra u otras parcelas vacantes. En tal caso procederá la agrupación y eventual segregación en dos (2) parcelas urbanísticas, de modo que ambas superen el límite dimensional señalado.

6. La "*superficie mínima de parcela"* no será de aplicación sobre ningún otro acto de ejecución y, en particular, no lo será sobre los relacionados con el ejercicio de las actividades y los usos. Por consiguiente, serán autorizables actos de implantación, inicio, modificación y fin de actividades incluso en las parcelas preexistentes que incumplan las determinaciones de parcela establecidas sobre la pieza.

ARTÍCULO 31: CONDICIONES DE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. El PMM de La Caleta–Playa Paraíso–Callao Salvaje ordena la totalidad de las piezas de su ámbito mediante la denominada tipología de edificación aislada, caracterizada por disponerse libremente en el interior de la parcela sin estar obligada a ajustar sus paramentos a líneas predefinidas por el planeamiento. En consecuencia, de todas las determinaciones posibles mediante las cuales se regulan las condiciones de disposición de la edificación en las parcelas, el PMM sólo establece las siguientes: "*separación mínima a los linderos", "mínima área no ocupable"* y el *"porcentaje máximo de ocupación".*

2. La aplicación de las condiciones de disposición sobre una parcela (especialmente si aparecen varias distintas de forma combinada) define el perímetro del "*área de movimiento de la edificación"*, que se define como la parte de la parcela urbanística dentro de la cual deben disponerse los edificios. La delimitación de dicha área de movimiento en una parcela no implica que toda su superficie pueda ser ocupada por la edificación, ya que ello puede ser incompatible con el cumplimiento de otras determinaciones sobre la pieza correspondiente.

3. Al exterior de los límites del área de movimiento de la edificación podrán disponerse:

   a) Pequeñas edificaciones, de no más de una (1) planta de altura y superficie individual inferior a cuatro (4) m2c y conjunta (si hay varias edificaciones) inferior a veinte (20) m2c, que se destinen a usos auxiliares de los principales de la parcela, tales como cuartos de servicio, garitas de vigilancia, etc.

   b) Las plantas sótano y semisótano, siempre que sus cubiertas sean transitables y desde las mismas se pueda acceder a las plantas bajas de la edificación y/o a los planos de referencia de la parcela.

   c) Los ascensores u otros elementos para facilitar la accesibilidad, en especial cuando no resulte viable, técnica o económicamente ninguna otra solución y siempre que se mermen lo menos posible la funcionalidad y dimensiones de la banda de separación al lindero correspondiente.

   d) Los elementos salientes del edificio, entendidos como aquellos elementos constructivos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio sin tener carácter habitable o puedan ser ocupados por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

   e) Los elementos técnicos de la edificación, entendidos como aquéllos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, escaleras y ascensores, tendederos de ropa, cuartos de lavado, y similares.

f) En cambio, no podrán disponerse fuera del área de movimiento de edificación los cuerpos volados de los edificios principales, entendiendo como tales aquellas partes de los mismos que sobresalen de los planos de fachada y que son habitables o puedan ser ocupados por las personas.

4. El alcance de las condiciones de disposición de la edificación (separación mínima a linderos, mínima área no ocupable y porcentaje máximo de ocupación) sobre los distintos actos de ejecución se atendrá a las siguientes reglas:

   a) Serán de aplicación plena sobre los actos de construcción de nueva planta en parcelas vacantes.

   b) En los actos de construcción en parcelas en las que existiera edificación a la entrada en vigor del presente PMM y que supongan la ampliación de la superficie edificada, ésta habrá de cumplir las condiciones establecidas en este artículo.

   c) No serán de aplicación sobre cualquier acto de edificación que no suponga la ampliación de la superficie ocupada en la parcela. Por consiguiente, serán autorizables las obras de mantenimiento, reforma interior y similares, que pretendan realizarse en edificaciones existentes, aunque incumplan las separaciones mínimas a linderos.

   d) No serán de aplicación sobre ningún otro acto de ejecución y, en particular, no lo serán sobre los relacionados con el ejercicio de las actividades y los usos. Por consiguiente, serán autorizables los actos de implantación, inicio, modificación y fin de actividades incluso en las partes de edificaciones existentes situadas en la banda de separación a linderos.

ARTÍCULO 32: SEPARACIÓN MÍNIMA A LOS LINDEROS

1. Se entiende por "*separación mínima a un lindero"* de la parcela urbanística, la distancia normativa que como mínimo debe guardar la edificación entre cada punto de la línea de fachada de la edificación y el lindero más próximo medida sobre una recta perpendicular a esta última.

2. El presente PMM establece tres (3) determinaciones distintas de separación mínima según el lindero respecto al cual se apliquen:

   a) Separación mínima a lindero frontal.

   b) Separación mínima a lindero posterior.

   c) Separación mínima a linderos laterales.

3. En la *Tabla de Determinaciones de las piezas* (Anexo Normativo I), el PMM establece para cada una de las piezas de su ámbito de ordenación el valor sustantivo de la separación mínima a cada lindero expresado en metros lineales. En algunas piezas no se fija valor normativo alguno (*No Procede*) y en otras se remite al valor establecido por el planeamiento general vigente (PGO) sobre la misma.

ARTÍCULO 33: MÍNIMA ÁREA NO OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN

1. Se entiende por "*mínima área no ocupable por la edificación"* (MANO) a la determinación mediante la cual se delimitan recintos interiores a las piezas en los cuales no deben disponerse edificaciones. En consecuencia, la parte de una parcela urbanística que quede incluida dentro de uno de tales recintos, tendrá siempre el carácter de espacio libre de parcela.

2. El presente PMM establece con alcance normativo los recintos de MANO en aquellos casos en que, independientemente de las restantes condiciones de ordenación que pudieran haberse establecido sobre la pieza, se entiende necesario delimitar con precisión espacios de las mismas que deben quedar libres de edificación. Estos recintos de MANO se denominan estrictos, y son los que propiamente constituyen esta determinación urbanística.

3. La delimitación de los recintos de MANO es siempre una determinación gráfica, de modo que dichos recintos aparecen recogidos como tales en los planos OP-1 *"Ordenación Pormenorizada"*. No obstante, estos recintos son, además, recogidos en un campo denominado "*Mínima área no ocupable por la edificación"* en la *Tabla de Determinaciones de las piezas* (Anexo Normativo I), con los siguientes valores:

    a) En las piezas en las que el PMM no delimita recintos MANO, en este campo consta la clave "*No Procede"*.

    b) En las piezas en las que el PMM delimita recintos MANO con contenido normativo propio, en este campo consta la clave *Estricto*.

4. Los recintos de MANO estrictos, no pueden ser ocupados por ninguna edificación, sea principal o auxiliar, ni por encima ni por debajo de los planos de referencia de la parcela.

5. Los recintos de MANO delimitan siempre límites obligatorios del área de movimiento de la edificación y, como tales, prevalecen sobre cualquier otra determinación sobre la edificación (sea de disposición, ocupación o edificabilidad).

ARTÍCULO 34: PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN

1. El "*porcentaje máximo de ocupación"* es una determinación de ordenación pormenorizada mediante la cual el PMM fija la dimensión superficial máxima de la superficie ocupada o proyección en planta de la edificación, expresada como un porcentaje respecto de la superficie total de la parcela urbanística en la cual se sitúa.

2. Este PMM establece el porcentaje máximo de ocupación en determinadas piezas, fijando el valor numérico del mismo (en tanto por ciento) en la columna "*Porcentaje máximo de ocupación"* de la *Tabla de Determinaciones de las piezas* (Anexo Normativo I). En las piezas en las que en este campo conste el valor "*No Procede"* se entenderá que el plan general de ordenación vigente no establece límites cuantitativos a la dimensión superficial de la superficie ocupada por la edificación en la parcela.

3. En la aplicación normativa de esta determinación sobre la autorización de los actos de ejecución se respetarán las siguientes reglas:

   a) La superficie ocupada por la edificación no podrá superar el producto del porcentaje máximo de ocupación por la superficie de la parcela urbanística.

   b) No se considerará superficie ocupada por la edificación y, por tanto, la misma no vendrá limitada por la aplicación del porcentaje máximo de ocupación, la proyección en planta de las plantas sótano y semisótano, siempre que sus cubiertas sean transitables y desde las mismas se pueda acceder a las plantas bajas de la edificación y/o a los planos de referencia de la parcela.

   c) Los patios no techados interiores al perímetro de la proyección horizontal de una edificación no contabilizarán como parte de la superficie ocupada.

   d) Tampoco contabilizarán como parte de la superficie ocupada los elementos relacionados en las letras c), d) y e) del número 3 del artículo 31.

   e) No se contabilizarán como parte de la superficie ocupada las proyecciones en planta de los cuerpos volados, ni las proyecciones horizontales de los elementos salientes y de los elementos técnicos de instalaciones.

ARTÍCULO 35: ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS

1. Se entiende por "*altura máxima en número de plantas"* la determinación mediante la cual el PMM establece para una pieza el número máximo de plantas que pueden tener los edificios que se sitúen en la misma.

2. Este PMM establece la altura máxima en número de plantas sobre cada pieza fijando el valor numérico de la misma en la columna "*Altura máxima en número de plantas"* de la *Tabla de Determinaciones de las piezas* (Anexo Normativo I).

3. La verificación del cumplimiento de esta condición respecto de un edificio concreto se hará determinando el número de plantas del mismo que habrá de ser menor o igual al valor numérico asignado por el PMM a la pieza. Para determinar el número de plantas de un edificio se identificarán todas y cada una de las que tenga, de acuerdo a lo establecido en el artículo 29 del presente documento.

4. El valor normativo de la altura máxima en número de plantas debe aplicarse de forma individual e independiente respecto de cada uno de los edificios que pudieran existir en una parcela urbanística, de acuerdo a las siguientes reglas:

   a) La altura normativa en plantas habrá de verificarse respecto a cualquier línea vertical imaginaria que pueda trazarse dentro del perímetro de la edificación. En consecuencia, si para distintas verticales de un edificio hubiera distintos números de plantas diferenciadas, se entenderá que el número de plantas del edificio es el mayor de todos.

b) Las plantas por debajo de la planta baja (con el carácter de sótano o semisótano) no contabilizarán en el cómputo de número de plantas a efectos del cumplimiento de este parámetro. El presente PMM no establece límites al número de plantas bajo los planos de referencia de las parcelas.

c) Las entreplantas no se contarán como plantas a efectos de verificar la altura de la edificación en número de plantas.

d) Los áticos y/o plantas bajo cubierta sí se contarán en el número total de plantas de la edificación a efectos de este parámetro.

5. Cuando la parcela urbanística o el viario al que da frente la parcela sean en pendiente, los planos de referencia de la primera así como la edificación deberán escalonarse en altura con la finalidad de que en ninguna vertical del edificio se supere el número máximo de plantas establecido por el PMM sobre la pieza correspondiente. No obstante, en las parcelas en las que la edificación se disponga coincidente con la alineación viaria o sensiblemente paralela a ésta y a no más de cinco (5) metros de la misma (retranqueo frontal), se admitirá que las plantas sótanos o semisótanos, de ser necesario su acceso independiente desde el espacio público, eleven la altura del forjado de techo hasta tres (3) metros por encima de la rasante de la calle sin perder su condición y, consecuentemente, sin computarse a efectos del número máximo de plantas. Esta elevación del forjado sólo podrá producirse sobre la superficie estrictamente necesaria para resolver las necesidades de acceso (rampa) con el límite máximo de cinco (5) metros de ancho.

6. La determinación de altura máxima en número de plantas no es de aplicación sobre aquellas construcciones o instalaciones que, sin tener el carácter de edificios, pudieran disponerse en el interior de una parcela urbanística. Sin perjuicio de la regulación de estos elementos en el planeamiento u ordenanzas municipales, en caso de que se pretenda implantar uno de ellos cuyo punto más alto quedaría a cota superior a la de coronación de los volúmenes edificables en la pieza correspondiente, deberá realizarse, previamente a la autorización, un Estudio de Detalle sobre la totalidad de la pieza en el que contemplen las diversas alternativas de ubicación y se justifique su integración paisajística así como la minimización de los eventuales efectos negativos en relación al entorno.

7. Por encima de la altura máxima en número de plantas serán admisibles las siguientes construcciones, además de las que, en su caso, se permitan en las ordenanzas municipales y sean compatibles con las recogidas en el presente apartado:

a) Antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros aquella altura, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

b) Construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de agua, paneles solares, cajas de escalera, chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas e instalaciones y cajas de ascensor.

c) Pérgolas y estructuras análogas de materiales ligeros y cerramientos de celosías o similares, de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, que habrán de retranquearse al menos tres (3) metros de los planos de fachadas de la última planta.

d) Lavaderos, solanas, trasteros y demás construcciones análogas, cuyo número total no podrá superar al de unidades funcionales totales existentes en el edificio y, cada uno de ellos no podrá tener una superficie mayor de cinco (5) metros cuadrados. Además, todas estas edificaciones auxiliares habrán de retranquearse al menos tres (3) metros de los planos de fachadas de la última planta.

e) Otros elementos técnicos imprescindibles en razón del uso (tales como chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, paneles de captación de energía solar, antenas de telecomunicación y análogos), todos ellos con las dimensiones mínimas para su buen funcionamiento según las normas técnicas pertinentes, y dispuestos de forma que sean lo menos visibles posible desde el espacio público.

f) Las cubiertas inclinadas, salvo que el espacio bajo las mismas tenga la consideración de planta bajo cubierta. Las vertientes de las cubiertas deberán quedar en el interior del poliedro delimitado por planos inclinados a cuarenta y cinco grados (45º) sexagesimales trazados hacia el interior del edificio desde todas las cornisas de fachada del mismo

8. El alcance de la determinación de altura máxima en número de plantas sobre los distintos actos de ejecución se atendrá a las siguientes reglas:

a) Serán de aplicación plena sobre los actos de construcción de nueva planta en parcelas vacantes.

b) En los actos de construcción en parcelas en las que existiera edificación a la entrada en vigor del presente PMM y que supongan la ampliación de la superficie edificada, ésta habrá de cumplir las condiciones establecidas en este artículo.

c) No serán de aplicación sobre ningún acto de edificación que no suponga la ampliación de la superficie ocupada en la parcela. Por consiguiente, serán autorizables las obras de mantenimiento, reforma interior y similares que pretendan realizarse en edificaciones existentes, aunque incumplan la altura máxima en número de plantas.

d) No serán de aplicación sobre ningún otro acto de ejecución y, en particular, no lo serán sobre los relacionados con el ejercicio de las actividades y los usos. Por consiguiente, serán autorizables los actos de implantación, inicio, modificación y fin de actividades incluso en las partes de edificaciones que incumplan la altura máxima establecida por el PMM.

ARTÍCULO 36: ALTURA MÁXIMA EN METROS

1. Se entiende por "*altura máxima en metros"* la determinación mediante la cual el PMM establece un plano vertical sobre las alineaciones viarias de la pieza correspondiente en el cual deberá inscribirse la totalidad de la proyección vertical de las edificaciones en las parcelas de la pieza correspondiente.

2. En el Anexo I *"Tabla de Determinaciones de las Piezas"* a las presentes Normas, no se establece la determinación de la altura máxima en metros sobre ninguna pieza. El valor normativo de esta determinación será el que resulte de aplicar la siguiente expresión H = 4,50 + 3,50 (n-1), donde H es la altura (medida hasta la cara inferior de los últimos forjados planos) expresada en metros y n el número de plantas.

3. La verificación del cumplimiento de esta condición respecto de las edificaciones de una parcela se hará mediante el siguiente procedimiento general:

   a) Se trazará un plano vertical por cada lindero frontal que tenga la parcela.

   b) Cada plano vertical se trazará por el segmento que una los extremos del lindero frontal correspondiente. La base de la figura resultante de esta proyección será el perfil longitudinal del viario a que dé frente de parcela, no limitado a la longitud del lindero frontal, sino prolongado tanto como para que en el plano quepa toda la proyección vertical de los volúmenes edificables en la parcela.

   c) Si la diferencia entre las rasantes normativas de los puntos extremos de la base del plano vertical fuera mayor de tres (3) metros, éste se dividirá en tantos tramos iguales como fuera necesario para que entre cada dos (2) puntos extremos sucesivos no haya una diferencia superior a tres (3) metros. Cada uno de tales tramos se considerará un plano vertical independiente a los efectos de verificar la altura máxima en metros.

   d) El límite superior de cada plano lo definirá un segmento horizontal a una distancia vertical igual al valor normativo de la altura máxima en metros, medida desde el centro de la base del plano (sobre el perfil longitudinal del viario).

   e) Levantados todos los planos verticales que procedieran, se cumplirá la altura máxima en metros si las proyecciones verticales de los edificios de la parcela (hasta la cara inferior de los últimos forjados planos) trazadas transversalmente a dichos planos quedan inscritas en los mismos, sin que ello les exima de los límites de altura máxima en número de plantas.

4. Por encima de la altura máxima en metros serán admisibles las construcciones señaladas en el artículo 35.7 del presente documento, además de las que, en su caso, se permitan en las ordenanzas municipales:

5. El alcance de la determinación de altura máxima en metros sobre los distintos actos de ejecución se atendrá a las siguientes reglas:

a) Serán de aplicación plena sobre los actos de construcción de nueva planta en parcelas vacantes.

b) En los actos de construcción en parcelas en las que existiera edificación a la entrada en vigor del presente PMM y que supongan la ampliación de la superficie edificada, ésta habrá de cumplir las condiciones establecidas en este artículo.

c) No serán de aplicación sobre ningún acto de edificación que no suponga la ampliación de la superficie ocupada en la parcela. Por consiguiente, serán autorizables las obras de mantenimiento, reforma interior y similares que pretendan realizarse en edificaciones existentes, aunque incumplan la altura máxima en metros.

d) No serán de aplicación sobre ningún otro acto de ejecución y, en particular, no lo serán sobre los relacionados con el ejercicio de las actividades y los usos. Por consiguiente, serán autorizables los actos de implantación, inicio, modificación y fin de actividades incluso en las partes de edificaciones que incumplan la altura máxima establecida por el PMM.

ARTÍCULO 37: EDIFICABILIDAD MÁXIMA

1. Las condiciones sobre la superficie edificable en la parcela son las determinaciones de ordenación pormenorizada mediante las cuales el planeamiento limita la superficie edificada en una parcela urbanística. El presente PMM, de entre todas las condiciones sobre la superficie edificable, sólo establece la de "*edificabilidad máxima"* (o coeficiente de edificabilidad).

2. Se entiende por *"superficie edificada"* de una parcela (expresada en m^2 construidos) la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas de cada uno de los edificios que hubiera en la parcela. La superficie edificada de una planta es la comprendida entre los límites exteriores de la misma. En la medición de la superficie edificada de una parcela (existente o proyectada), para la aplicación de las condiciones normativas, se respetarán las siguientes reglas:

   a) No contabilizarán como superficie edificada las plantas porticadas, los pasajes entre espacios libres públicos, los patios interiores sin cubrir, las construcciones auxiliares cerradas con materiales ligeros y desmontables, ni los espacios bajo cubierta sin posibilidad de uso habitacional.

   b) Las entreplantas contabilizarán al 100% de su superficie real; las plantas bajo cubierta inclinada habitables contabilizarán al 100% de su superficie real en todo el área con altura libre interior superior a ciento cincuenta (150) centímetros y al 50% en el resto.

   c) Las edificaciones auxiliares sobre la planta de cubierta no contabilizarán, siempre que no ocupen más del 20% de la superficie en planta de la cubierta. Las construcciones ligeras y desmontables erigidas sobre la cubierta con fin compositivo-funcional tampoco contabilizarán como superficie edificada.

d) Los cuerpos volados contabilizarán como superficie edificada en un 100% de su dimensión real si son cerrados, en un 50% si son semicerrados y en un 25% si son abiertos. Esta regla se aplicará a escaleras y pasillos exteriores.

e) Las escaleras, cuyo paso sea para la evacuación (Normas CPI) y siempre que no sean la escalera principal del inmueble, tampoco contabilizarán.

f) No contabilizarán como superficie edificada las plantas bajas o de piso diáfanas (sin paramentos perimetrales), pero sí los espacios cerrados en las mismas.

g) No contabilizarán como superficie edificada las partes de las plantas sótano y semisótano en las que se verifiquen las siguientes condiciones:

- Deberán estar destinados a usos auxiliares de los usos principales del resto de la edificación.
- En el caso de que los usos principales del edificio sean de acceso al público, el acceso a estos espacios estará reservado a los trabajadores del establecimiento y prohibido al público general, con la excepción de las áreas de aparcamiento para los clientes y visitantes.

h) Tampoco contabilizarán como superficie edificada las partes de las plantas sobre rasante (incluyendo las bajas) que se destinen a aparcamiento siempre que se verifiquen las siguientes condiciones:

- El uso principal del edificio no podrá ser residencial ni turístico.
- El espacio destinado a aparcamiento deberá cumplir las condiciones para poder considerarse uso auxiliar del principal del edificio.

i) Las partes de la edificación en las que no se verifiquen todas las condiciones de los apartados g) o h) se contabilizarán como parte de la superficie edificada.

j) El total de la superficie edificada no computable no podrá superar la superficie edificada; de no cumplirse esta condición habrá de contabilizarse parte de la superficie no computable.

3. Se entiende por "*edificabilidad máxima"* o "*coeficiente de edificabilidad*" la determinación mediante la cual el PMM limita la superficie edificable en proporción a la superficie de suelo de la parcela urbanística. Se expresa en m^2 construidos por cada m^2 de superficie de suelo de parcela (m^2c/m^2s). En toda parcela sobre la que sea de aplicación la edificabilidad máxima, la superficie edificada de la misma no podrá ser superior al producto del valor normativo por la superficie de suelo.

4. Este PMM establece la edificabilidad máxima sobre cada pieza fijando el valor numérico de la misma en la columna "*Edificabilidad máxima"* de la *Tabla de Determinaciones de las piezas* (Anexo Normativo I).

5. El alcance de la determinación de edificabilidad máxima sobre los distintos actos de ejecución se atendrá a las siguientes reglas:

a) Será de aplicación plena sobre los actos de construcción de nueva planta en parcelas vacantes y de todos aquéllos que supongan ampliación de la superficie edificadas preexistente. En consecuencia, en cualquier parcela que a la entrada en vigor del PMM tuviera una superficie edificada mayor que la máxima resultante de las condiciones normativas que le fueran de aplicación, no podrá autorizarse ningún acto de ejecución que implicara el incremento de aquélla.

b) No será de aplicación sobre ningún acto de edificación que no suponga la ampliación de la superficie edificada en la parcela. Por consiguiente, serán autorizables las obras de mantenimiento, reforma interior y similares que pretendan realizarse en edificaciones existentes cuya superficie edificada sea mayor que la máxima normativa derivada de las determinaciones del plan general de ordenación vigente, sobre la pieza correspondiente.

c) No será de aplicación sobre los actos de modificación de la parcelación, siempre que como resultado del mismo la superficie edificable total no se incremente.

d) No será de aplicación sobre ningún otro acto de ejecución y, en particular, no lo serán sobre los relacionados con el ejercicio de las actividades y los usos. Por consiguiente, serán autorizables los actos de implantación, inicio, modificación y fin de actividades incluso en las parcelas con mayor superficie edificada de la máxima normativa.

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LOS USOS

CAPÍTULO I: CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN DE LOS USOS

ARTÍCULO 38: USO PORMENORIZADO Y UNIDADES ESPACIALES DE USO

1. Se entiende por *"uso"* de un inmueble la cualidad del mismo identificada por referencia a las actividades concretas que en el mismo se realizan o pueden realizarse. Así pues, el uso de un inmueble expresa su destino funcional.

2. A efectos de este PMM, se entiende por "*uso pormenorizado"* todo aquél uso individualizado como tal, con el grado de precisión definitoria suficiente para regular las condiciones de admisibilidad del mismo en cada una de las piezas del suelo ordenado. El presente PMM incluye una *"Relación Normalizada de Usos Pormenorizados"* (RNUP), que conforma el Anexo III a esta Normativa, en la que se individualizan los distintos usos que se consideran pormenorizados.

3. En la autorización de cualquier acto de ejecución sobre un inmueble (sea parcela o edificación) habrán de identificarse los usos pormenorizados –existentes o proyectados– mediante la delimitación de las unidades

espaciales de uso en que pueda dividirse el correspondiente inmueble. Se entiende por "*unidad espacial de un uso pormenorizado"* el ámbito físico delimitado con precisión que alberga o permite albergar el ejercicio completo y unitario de las actividades que lo definen. Consecuentemente, toda unidad espacial se caracterizará por destinarse (o pretender destinarse) a un uso de los relacionados en el Anexo III.- *"Relación Normalizada de Usos Pormenorizados"* (RNUP), incluyéndose dentro de la misma los espacios destinados a actividades propias de los usos auxiliares de aquél, de acuerdo a lo establecido en el artículo 41.

4. Para la delimitación en la práctica de las unidades espaciales de uso de un inmueble se aplicarán los siguientes criterios operativos:

   a) Normalmente, la unidad espacial de un uso comprende un ámbito físico continuo y acotado. Así, por regla general, dos (2) inmuebles separados de un mismo uso se considerarán, al menos, dos (2) unidades espaciales, salvo que exista unidad funcional entre ambos espacios.

   b) En la mayoría de los casos, la unidad espacial coincidirá con el ámbito físico con unidad funcional completa e independiente. Así:

      b1. En los usos comprensivos de actividades económicas, la unidad espacial coincidirá por lo general con el ámbito físico de la unidad de explotación.

      b2. En los usos de infraestructuras, la unidad espacial se definirá por lo general por el ámbito físico en el que se incluyen todos los elementos que aseguran su funcionalidad.

      b3. En los usos de equipamientos, la unidad espacial coincidirá normalmente con el ámbito completo en el que se realicen las actividades propias del correspondiente servicio.

      b4. En los usos residenciales, la unidad espacial se definirá por lo general por los límites físicos de cada vivienda individual.

   c) No obstante lo señalado en el párrafo anterior, cuando la propia definición del uso suponga formas de agrupación de unidades funcionales de uso, la unidad espacial vendrá constituida por todas las unidades funcionales (viviendas, locales comerciales u otras) junto con las áreas comunes que les dan servicio.

   d) Por regla general, en ausencia de otros criterios más específicos, se presumirá que la unidad funcional coincide con la finca catastral o unidad de propiedad

5. Atendiendo a los usos que existen o pueden existir en un inmueble, éste puede encontrarse en las siguientes situaciones:

   a) Tener un único uso en una única unidad espacial (la situación más frecuente, especialmente en los edificios); en tales casos, el inmueble en su conjunto se identifica por dicho uso.

b) Estar conformado por varias unidades espaciales, cada una separada físicamente respecto de las demás y con un único uso que la caracteriza. Aunque haya diversidad de usos, cada uno se corresponde con una parte del inmueble que puede identificarse por el mismo.

c) Tener varios usos sobre el mismo ámbito físico, sin que sea posible dividirlo en unidades espaciales.

ARTÍCULO 39: REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ADMISIBILIDAD DE LOS USOS PORMENORIZADOS

1. El presente PMM establece las *"condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados"* asignando a cada una de las piezas con ordenación pormenorizada un *"Régimen Específico de Admisibilidad"* (REA).

2. Un REA se presenta como una tabla normativa conformada por un número variable de filas según el caso y de cuatro (4) columnas, en la que en las filas se recogen todos los usos pormenorizados de la RNUP del PMM (bien en su mayor nivel de pormenorización o agrupados) y en las columnas se relacionan el nombre del REA correspondiente, el carácter, la condiciones complementarias y los usos auxiliares. Respecto de cada uno de los usos pormenorizados, el REA establece la admisibilidad del mismo en la pieza correspondiente mediante el señalamiento de las dos determinaciones siguientes:

   a) Carácter del uso, establecido en la segunda columna de cada REA.

   b) Condiciones complementarias de admisibilidad, establecidas en la tercera columna de cada REA.

3. Se entiende por "*carácter de un uso pormenorizado"* el tipo de admisibilidad genérica del mismo en el inmueble o la parcela urbanística correspondiente. Mediante el carácter se establece si un uso puede y/o debe instalarse o no en el inmueble o en la parcela seleccionada. En el presente PMM se establecen los siguientes caracteres de uso:

   a) **Característico (C):** El uso pormenorizado que tenga asignado este carácter es el que el PMM considera como normal en la pieza correspondiente y, por tanto, puede implantarse en cualquier parcela de la misma.

   b) **Característico obligatorio (CO):** El uso pormenorizado que tenga asignado este carácter es el que el PMM establece que debe implantarse en todas y cada una de las parcelas de la pieza correspondiente en situación predominante. A estos efectos, salvo que se establezca otra determinación en el REA correspondiente, se entenderá que un uso pormenorizado se encuentra en situación predominante cuando la unidad espacial del mismo representa al menos el 70% de la superficie edificada del inmueble.

   c) **Permitido (P):** Un uso pormenorizado que tenga asignado este carácter puede implantarse en cualquier parcela de las piezas correspondientes cumpliendo, en su caso, las condiciones complementarias de admisibilidad.

   d) **Prohibido (PH):** Es todo uso pormenorizado que el planeamiento no admite en ninguna de las parcelas del de la pieza correspondiente.

4. Las "*condiciones complementarias de admisibilidad*" de los usos pormenorizados son aquéllas mediante las cuales el PMM establece, según convenga, los requisitos que deben cumplir los usos cuyo carácter no sea prohibido, para instalarse en las piezas correspondientes. Las condiciones complementarias de admisibilidad pueden referirse a cualquier aspecto que se considera relevante para la admisibilidad del uso concreto en las piezas reguladas por el correspondiente REA, tales como su disposición espacial en la parcela, la intensidad de su ejercicio o la relación con otros usos.

5. No se consideran condiciones complementarias de admisibilidad todas aquéllas que debe cumplir un uso pormenorizado (o grupo de usos) en razón de su propia naturaleza y, consiguientemente, con independencia de su localización en el territorio; tales requisitos se denominan "*condiciones sectoriales*" y son las establecidas por la normativa legal sectorial vigente (normativa en materia de Telecomunicaciones, de Aguas, de Costas, de Carreteras, etc…), el planeamiento territorial especial y, en su caso, por las ordenanzas municipales. No obstante, el presente PMM incorpora en este Título de la Normativa algunas condiciones sectoriales sobre determinados usos pormenorizados (o grupos de éstos) que se han considerado necesarias para garantizar la correcta ordenación.

6. En consecuencia, la admisibilidad de un uso pormenorizado concreto a través del correspondiente REA no exime del cumplimiento de las condiciones generales de carácter sectorial, además de las que procedan de las particulares contenidas en este Capítulo.

ARTÍCULO 40: APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ADMISIBILIDAD DE LOS USOS PORMENORIZADOS

1. Para la admisibilidad de una actividad concreta en una parcela, los servicios técnicos municipales aplicarán el siguiente procedimiento:

   a) En base a la documentación presentada por el solicitante, delimitarán sobre planos del inmueble (existente o proyectado) las unidades espaciales diferenciadas de usos pormenorizados que se pretenden implantar, de acuerdo a lo regulado en el número 4 del artículo 38.

   b) Identificarán cada una de las unidades espaciales con uno de los usos pormenorizados de la RNUP contenida en el Anexo Normativo III. En caso de que alguna unidad espacial cuente con varios usos pormenorizados que no pueden dividirse espacialmente en unidades funcionales autónomas, la misma se denominará con dichos usos pormenorizados coexistentes.

   c) No obstante lo anterior, no se entenderá que hay varios usos pormenorizados en una unidad espacial cuando uno de ellos tiene la consideración de principal y todos los demás son auxiliares del mismo, siempre que cada uno de ellos cumpla las condiciones establecidas en el artículo 41. En estos casos, la unidad espacial se identificará con el uso pormenorizado que sea principal.

d) Delimitadas e identificadas las unidades espaciales de uso, se comprobará, en la *Tabla de determinaciones de las piezas* que constituye el Anexo Normativo I, el REA que corresponde a la pieza en la que se localiza el inmueble sobre el que se solicita la autorización de la actividad.

e) Como regla general, si el uso pormenorizado correspondiente a una unidad espacial concreta no aparece expresamente recogido en la tabla del REA que sea de aplicación, se entenderá que las condiciones normativas sobre el mismo son las establecidas en dicho REA respecto del grupo de usos en el cual se incluya.

f) Si alguna de las unidades espaciales delimitadas se identifica con un uso pormenorizado que en el REA de aplicación tiene el carácter de prohibido, no se autorizará su implantación. No obstante, en el supuesto de que se solicite una actuación de actividad sobre un uso preexistente a la entrada en vigor del PMM se estará a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título 1 de estas Normas.

g) Cuando en el REA de aplicación un uso pormenorizado tiene asignado el carácter de característico obligatorio, para autorizar la actividad de uso solicitada debe verificarse que, tras la misma, en la parcela las unidades espaciales con dicho uso característico obligatorio representen al menos el 70% de la superficie efectivamente edificada de ésta o, en su caso, el porcentaje mínimo que se establezca en el REA. A estos efectos, si en alguna de las unidades espaciales de la parcela con el uso característico obligatorio hay coexistencia con otro uso distinto no auxiliar de aquél, se computará exclusivamente la superficie edificada dedicada efectivamente al primero.

h) Si en el REA de aplicación se asigna el carácter de característico obligatorio a más de un uso pormenorizado, necesariamente habrá de existir uno o más de uno de ellos, cumpliendo conjuntamente el mínimo de superficie, de acuerdo a lo señalado en la letra anterior. Cuando en un REA se asigna el carácter de característico obligatorio a un grupo de usos, sin que aparezcan los pormenorizados en que éste se divide, se entenderá que todos ellos tienen asignado el carácter de característico obligatorio.

i) No obstante lo señalado en las dos letras anteriores, en una parcela con usos preexistentes en la que no esté implantado el uso pormenorizado con carácter de característico obligatorio (o no lo esté en la proporción mínima para alcanzar dicho carácter), se podrá autorizar la implantación de usos que en el REA de aplicación tengan el carácter de permitidos siempre que, tras la actuación, no aumente la superficie edificada de los usos no característicos ni la proporción previa de éstos respecto del característico obligatorio.

j) La implantación de un uso que en el REA correspondiente tenga el carácter de permitido podrá autorizarse, cumpliendo las condiciones complementarias de admisibilidad que le sean de aplicación, aunque en la parcela no haya ninguno de los usos pormenorizados con carácter característico o incluso sustituyéndolos (pero no si se trata de usos con el carácter de característicos obligatorios). Si como resultado de una actuación de uso en la parcela pasa a ser predominante (más del 70% de la superficie edificada) un uso permitido, seguirá siendo de aplicación el régimen de admisibilidad del REA asignado

por el PMM a la pieza, aunque se haya establecido sobre el supuesto de un uso característico distinto al que es efectivamente predominante.

k) No obstante lo señalado en la letra anterior, para prever eventuales incompatibilidades de uso, en las condiciones complementarias de admisibilidad de algunos REAs se establece, para determinados usos permitidos cuando pasan a ser predominantes en la parcela, qué otros usos permitidos resultan incompatibles. Así, en un REA que tiene como característico el uso A puede establecerse que si el uso permitido B adquiere la condición de predominante en la parcela, un uso permitido C pase a considerarse como incompatible y, por tanto, no pueda autorizarse (se recoge en las condiciones complementarias de admisibilidad del uso B). Por tanto, no serán autorizables actos de uso que:

k1. Supongan la implantación de un uso permitido cuando el uso predominante en la parcela tras la actuación sea otro uso permitido (no característico) al que se le establece como condición complementaria que es incompatible con el uso que se pretende implantar.

k2. Supongan la implantación de un uso permitido que, como resultado de la actuación, adquirirá el carácter de predominante, y en la parcela existen usos que, si bien permitidos en el REA, son incompatibles respecto del uso que se pretende implantar.

k3. No obstante, se podrá autorizar lo solicitado en cualquiera de los dos casos de las letras anteriores, si tras la actuación solicitada no varían las superficies edificadas previas de las unidades espaciales dedicadas a los usos que son incompatibles entre sí.

l) Cumpliendo las condiciones complementarias de admisibilidad así como las que procedan reguladas en este número, se autorizarán actuaciones de usos característicos y permitidos aunque en la parcela existan usos prohibidos.

2. En la autorización de un acto de uso, además de verificar las condiciones de admisibilidad (carácter y complementarias) establecidas en el REA que sea de aplicación, los servicios técnicos municipales comprobarán que se cumplen las condiciones sectoriales sobre el uso específico que se pretende instalar que se contienen en este título de las Normas del PMM así como, en su caso, las establecidas en normas sectoriales o en las ordenanzas municipales. No obstante, cuando la actuación solicitada pretenda variar las condiciones de ejercicio de un uso permitido existente sin alterar el nivel de intensidad del mismo, no será exigible el cumplimiento de las condiciones sectoriales. A estos efectos, se encuentra en tal supuesto el cambio de actividad de una unidad espacial manteniéndose adscrita al mismo uso pormenorizado.

3. Las condiciones de admisibilidad de los usos no serán de aplicación sobre ningún acto de modificación de la parcelación, salvo cuando alguna de las fincas finales resultara de unas dimensiones o características geométricas en las que fuera imposible la implantación del uso característico asignado a la pieza en el REA correspondiente. En cambio, en tanto todo acto de edificación implica la definición previa del uso final del

inmueble objeto del mismo, las condiciones de admisibilidad de los usos reguladas en este capítulo serán de aplicación sobre todos los actos de edificación.

4. Sin perjuicio de lo establecido en los párrafos anteriores, en las parcelas no edificadas será admisible la implantación de usos con carácter provisional sin cumplir las condiciones del correspondiente REA siempre que se verifiquen los siguientes requisitos:

   a) Las obras se realizarán con materiales ligeros y fácilmente desmontables.

   b) No podrán ser usos adscritos a los grupos 22 (Industria), 23 (Taller), 24 (Servicios a vehículos a motor), 25 (Almacenes), 26 (Instalaciones de desguace y reciclado), 51 (comercial, salvo los usos 511 y 512), 52 (Oficinas), 7 (Alojamiento turístico) y 8 (Residencial), de acuerdo a la Relación Normalizada de Usos Pormenorizados contenida en el Anexo III a estas Normas.

   c) Habrán de cumplirse los valores normativos de las determinaciones sobre la edificación aplicables a la pieza correspondiente.

   d) La autorización de la implantación del uso provisional y de la ejecución de las obras necesarias vinculadas al mismo se otorgará estableciendo el periodo de tiempo máximo –que no podrá ser superior a tres años– finalizado el cual deberá procederse al desmantelamiento de las obras y la restauración de los terrenos a fin de dedicarlos al destino previsto en el presente PMM.

   e) La eficacia de las autorizaciones quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de devolver el terreno a su condición previa y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

ARTÍCULO 41: USOS AUXILIARES

1. Se entiende por "*uso auxiliar"* de otro uso pormenorizado denominado principal, a todo aquél definido por actividades distintas de las de este último que, con ciertos límites y condiciones debe o conviene que coexista con el principal para complementarlo y permitir su mejor desenvolvimiento.

2. La calificación como uso auxiliar de espacios concretos de un inmueble destinados a actividades que no se adscriben estrictamente entre las del uso principal, ha de hacerse previa justificación de que la dimensión de aquéllos es proporcionada a las necesidades y conveniencias de servicio al uso principal, en congruencia con la práctica habitual en la conformación funcional de esos inmuebles. En cada unidad espacial de un inmueble se incluirán tanto los espacios destinados al uso principal como los de sus usos auxiliares, entendiéndolos como parte constitutiva de aquél.

3. Consecuentemente con el párrafo anterior, sobre los usos auxiliares no son de aplicación las condiciones de admisibilidad del PMM, toda vez que no se consideran usos en sí mismos sino integrados en el principal

correspondiente. De tal modo, un uso A auxiliar de otro permitido podrá implantarse en una parcela aunque en el REA que le sea de aplicación dicho uso A tenga asignado el carácter de prohibido.

4. En la relación normalizada de los usos pormenorizados (RNUP) que conforma el Anexo Normativo III se señalan, para los distintos usos pormenorizados (o, en su caso, agrupados), los usos que respecto del mismo se consideran auxiliares, así como las condiciones y límites dimensionales que deben cumplir para adquirir tal carácter. Asimismo, también en dicha relación, se indican los usos pormenorizados que en sí mismos tienen generalmente carácter de auxiliar.

5. Como regla general, y salvo que se establezcan otros parámetros específicos en la RNUP para usos pormenorizados concretos, para que la parte de un inmueble destinada a actividades distintas de las del uso principal pueda considerarse adscrita a un uso auxiliar de éste, cumplirá, además de la definición del párrafo 1, las siguientes condiciones:

   a) La superficie edificada del conjunto de los usos auxiliares de un mismo uso principal no podrá superar a la de éste.

   b) En el caso de que el uso principal no sea edificable (o de muy baja edificabilidad), la superficie ocupada del conjunto de usos auxiliares no podrá superar el 50% de la parcela urbanística.

   c) La superficie ocupada por el uso auxiliar deberá formar parte de la misma unidad de propiedad que la ocupada por el uso principal, inscribiéndose como una misma finca registral indivisible. En consecuencia, se prohíbe la segregación del uso auxiliar de la finca con el uso principal respecto del cual es auxiliar.

   d) Cuando el uso principal sea turístico, terciario, recreativo o equipamiento, el uso auxiliar debe integrarse funcionalmente en la misma unidad de explotación. A tales efectos, los servicios municipales, en la autorización de los actos de usos, deberán exigir las medidas que en cada caso procedan –especialmente las de disposición del uso auxiliar en la parcela y de relación de éste con el principal– para garantizar que el ejercicio de las actividades auxiliares sea efectivamente complementario a las actividades propias del uso principal.

ARTÍCULO 42: DOMINIO

1. El "*dominio"* es la determinación urbanística mediante la cual el planeamiento establece el destino del suelo en cuanto a su régimen de propiedad y aprovechamiento, distinguiendo entre lucrativo y demanial.

2. El presente PMM establece el dominio sobre la totalidad de los terrenos calificados como viarios en los planos OP-1 *"Ordenación Pormenorizada"*. En la *Tabla de determinaciones de las piezas* (Anexo Normativo I) establece expresamente el dominio de cada una de ellas.

3. Todo suelo que tenga asignado el valor "*Demanial*" debe ser de titularidad pública con el carácter de bien demanial; de ser de propiedad privada deberá obtenerse en ejecución del presente PMM a través de la

modalidad de gestión que corresponda. Las piezas que tengan asignado el valor "*Lucrativo*", son las únicas que cuentan con aprovechamiento urbanístico materializable, sean de titularidad privada o pública (en este caso, con el carácter de bienes patrimoniales).

CAPÍTULO II: CONDICIONES SECTORIALES DE LOS USOS

ARTÍCULO 43: CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 241-ESTACIÓN DE SERVICIO

1. Las condiciones de uso y edificación de las parcelas legitimadas para la implantación de estaciones de servicio son:

   a) Las edificaciones e instalaciones se separarán cinco (5) m2 de todos los linderos.

   b) La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto a) anterior. Bajo rasante podrá ocuparse el 100% de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Todas las actividades relacionadas con la estación de servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.

   c) Las construcciones se desarrollarán con carácter general en una sola planta de altura; pudiendo, autorizarse una segunda planta, cuando incorpore usos auxiliares, que no podrán ocupar más del 50% de la primera. La altura de la cubierta no podrá ser inferior a cuatro (4) metros ni superior a siete (7) metros. El diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo. En ningún caso, la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes. Se dedicará a jardín arbolado por lo menos el 15% de la superficie de parcela libre de edificación.

   d) En el caso de existencia de talleres de servicios anexos a las estaciones de servicio, quedarán limitados a una superficie máxima de quinientos (500) m2c, disponiéndose además de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) m2c de taller.

2. Para poder autorizar las estaciones de servicio deberá acreditarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

   a) La adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.

   b) Su integración urbana y ambiental.

   c) Se asegurará mantener una distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, medida por recorrido real sobre el viario a fin de evitar perturbaciones en el tráfico y asegurar una distribución homogénea para el mejor servicio a los usuarios.

d) Se asegurará mantener una distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, medida desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según el punto más desfavorable.

e) La parcela tendrá una superficie mínima de mil (1.000) m2s.

f) Tratarse de parcelas, en solares sin edificios medianeros y con un ancho mínimo de las calles perimetrales de diez (10) metros.

g) Disponer de un número de plazas de estacionamiento suficiente para no entorpecer el tránsito en las vías públicas, con un mínimo de cuatro (4) plazas por surtidor.

ARTÍCULO 44: CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 242-TALLER DE SERVICIO RÁPIDO Y DEL GRUPO 243-TALLER DE SERVICIO A VEHÍCULOS

Para la implantación de talleres de servicio rápido y talleres de servicio a vehículos en las piezas en que sean admisibles, en la solicitud deberá justificarse expresamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que no causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Ruidos, en su caso.

b) Que el local tenga una superficie mínima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados y disponga dentro del mismo, de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados.

c) Que se cumplen las mismas prescripciones que los garajes-aparcamientos en cuanto a protección contra incendios, conforme a la normativa sectorial de aplicación.

d) Los talleres del automóvil que estén ubicados en edificios de viviendas no podrán tener una potencia total instalada superior a veinticinco (25) KW. En los restantes no excederá de cincuenta (50) KW y en edificios exclusivos para usos del automóvil no existirá limitación.

ARTÍCULO 45: CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 3-INFRAESTRUCTURAS

1. Dada la fragilidad de los recursos naturales y paisajísticos de las islas, se determina que toda actuación referida a la ejecución de infraestructuras y viario deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los posibles impactos medioambientales que se pudieran ocasionar.

2. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras y viario deberán atender muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje, así como, en la medida de lo posible, a las líneas de diseño establecidas en el presente PMM.

3. En la planificación y ejecución de las infraestructuras y viario se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios de infraestructuras, con el fin de reducir el número de aquellos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

4. Los movimientos de tierra habrán de ser los mínimos necesarios, compensándose en lo posible los desmontes y terraplenes. Una vez finalizadas las obras, no podrán quedar depósitos o acumulaciones de escombros de ningún tipo.

ARTÍCULO 46: CONDICIONES GENERALES PARA LOS INMUEBLES DEL GRUPO 4-EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

En el caso de que se trate de una dotación de nueva implantación, se reservará, al menos, un veinte (20) por ciento 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.

ARTÍCULO 47: CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO: 41-EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL, 42-EQUIPAMIENTO SANITARIO, 43- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL, 44- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO, 45-EQUIPAMIENTO CULTURAL Y 46-EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

1. Cuando el uso de equipamiento público se desarrolle en piezas que conformen una manzana completa, será de aplicación la tipología mayoritaria del entorno que más convenga, con el fin de adecuar y flexibilizar las condiciones morfológicas de manera que no se limite funcionalmente la actividad a desarrollar en los mismos.

2. Los usos de equipamiento dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, que serán incrementadas, si así resultase de las siguientes condiciones:

   a) En los equipamientos en que se presuma concentración de personas, al menos, una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos excepto el educativo y el cultural, en el supuesto de que se trate un equipamiento religioso.

   b) El equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

   c) En los mercados de abasto, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

3. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de una guagua por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

4. Los mercados de abasto dispondrán, por cada diez (10) puntos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de tres (3) metros y con una superficie de dimensión mínima de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) metros de altitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

ARTÍCULO 48: CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 47-ESPACIOS LIBRES

1. Los espacios libres públicos cumplirán con la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute para cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento.
2. Los espacios libres y zonas verdes son de uso y dominio público, debiendo mantener siempre su carácter, prioritariamente con arbolado y ajardinamiento, salvo los supuestos regulados expresamente en la normativa aplicable.
3. La vegetación localizada en los espacios libres y zonas verdes merece un tratamiento especial, de forma que su tala exigirá el otorgamiento de autorización municipal expresa; su posición será la que preste mejor servicio a los usuarios y residentes, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal y se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial.
4. Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten su utilización pública y conforme a su destino.
5. Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezcan la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado.
6. Asimismo, con carácter general los espacios libres públicos deberán:
   a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
   b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.
   c) Prever el acceso de personas y vehículos de servicios y protección civil a los edificios que tengan como único acceso dicho espacio, en las condiciones mínimas que permitan su tránsito sin dificultades.
7. Las instalaciones o edificaciones autorizadas en dichos espacios se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o alteren la condición de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.
8. La admisión de otros usos permitidos que coincidan en la misma parcela o pieza no supondrá en ningún caso restricciones al uso público del espacio libre.

9. La habilitación de la instalación y puesta en marcha de la actividad vendrá sujeta a licencia urbanística cuando fuera preceptiva, al devengo de las tasas que fueran procedentes y al cumplimiento de los requisitos aplicables a la actividad a implantar. Tal habilitación será revocable por el Ayuntamiento de Adeje sin dar derecho alguno a indemnización por razón de cese de actividad o el desmonte de las instalaciones, en su caso, siempre que quede justificado.

10. La suma de todos los usos permitidos no superarán el 30% de la superficie neta del espacio libre característico obligatorio y la suma de todas las construcciones de usos permitidos o auxiliares no superará la edificabilidad de 0,1 m2s/m2c con una ocupación máxima del 10% de la superficie neta del espacio libre característico obligatorio.

ARTÍCULO 49: CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 5-TERCIARIO

1. Con carácter general, la concesión de licencia de edificación y apertura de los usos englobados en el grupo 5-Terciario deberá supeditarse a la demostración previa, mediante estudio técnico, de la aceptabilidad de los impactos que estas edificaciones y/o instalaciones puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y a la concreción de las medidas y acciones a realizar en tal sentido.

2. Los kioscos, terrazas, puestos de venta y mercadillos, podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando hayan de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.

ARTÍCULO 50: CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 82-VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA

1. Por sus propias características, las determinaciones de ordenación pormenorizada en las piezas en las que se permite el uso del grupo 82-Vivienda unifamiliar agrupada son de aplicación sobre la totalidad de la parcela y no sobre cada una de las subparcelas individuales.

2. En consecuencia, previamente a la autorización de cualquier acto de ejecución en una parcela dedicada a este uso, deberá formularse y presentarse al Ilustre Ayuntamiento de Adeje un Estudio de Detalle con las siguientes finalidades:

   a) Dividir la parcela urbanística en subparcelas y espacios comunes y posibilitar a partir de la misma los consiguientes efectos jurídicos.

   b) Concretar sobre cada recinto individual diferenciado (sea subparcela o espacio común) las determinaciones establecidas para la pieza que operan sobre la parcela urbanística.

   c) Precisar las intervenciones necesarias para la conformación de la ordenación detallada (por ejemplo, dotar de un mínimo de calidad de servicio a los espacios comunes).

3. En tanto no se apruebe el Estudio de Detalle no se podrá autorizar ningún acto de ejecución (salvo obras de conservación) en ninguna parcela predial que tenga asignado como uso característico el de vivienda unifamiliar agrupada. El Estudio de Detalle comprenderá la totalidad de la futura parcela urbanística con este uso pormenorizado, esté ya consolidada o se proyecte una nueva actuación, y contendrá, al menos, los siguientes extremos:

    a) La delimitación en el plano de referencia de la parcela y, en su caso, en las plantas sótano, de las distintas subparcelas así como de los espacios comunes.

    b) El número de subparcelas no podrá superar el resultado de dividir la superficie total de la parcela entre el valor normativo de la determinación *"superficie mínima de parcela"* establecido sobre la pieza correspondiente en la Tabla de determinaciones de las piezas (Anexo Normativo 1).

    c) Cálculo justificado de la superficie edificable máxima resultante de aplicar las determinaciones de la pieza, determinada ya sea directa y/o indirectamente. Este total se distribuirá asignando a cada subparcela (sea de vivienda o no) y espacio común construido la correspondiente superficie máxima edificable.

    d) La delimitación en cada subparcela o espacio común construido de las áreas de movimiento de la edificación, justificando que cada una de ellas cumple las condiciones de ocupación y disposición establecidas por el PMM sobre la pieza correspondiente.

4. Aprobado el Estudio de Detalle, sus determinaciones de ordenación complementarán el régimen jurídico-urbanístico de la parcela con los siguientes efectos:

    a) Se podrán autorizar actos de ejecución sobre recintos individuales de la división espacial de la parcela, si bien se exigirá la ejecución previa o simultánea de las obras necesarias para la conformación de los espacios comunes.

    b) Se considerará la parcela adscrita en su globalidad al uso de vivienda unifamiliar agrupada, adquiriendo el carácter de indivisible.

    c) Se considerará determinación urbanística la división espacial que se haya establecido sobre la parcela, así como las condiciones señaladas, tanto de edificación como de usos, respecto a cada uno de los recintos delimitados.

TÍTULO V. CONDICIONES NORMATIVAS EN INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

CAPÍTULO I: DISEÑO DE LAS INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 51: RELACIÓN DE ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

1. El presente PMM delimita en el plano OP-2 *"Actuaciones"* del PMM, los distintos ámbitos en el espacio público sobre los que se deben llevar a cabo actuaciones de renovación urbana. A cada uno estos ámbitos, identificado con un código numérico, les serán de aplicación las determinaciones que se establecen en los artículos siguientes, así como las condiciones contenidas en sus correspondientes fichas del Anexo IV-A *"Fichero de Actuaciones Públicas"*.

2. Todas las intervenciones a ejecutar en el espacio público deberán observar, además de las medidas ambientales y sectoriales establecidas en el Título VII de este documento, las medidas ambientales y sectoriales específicas expresadas en las fichas de cada una de las actuaciones.

ARTÍCULO 52: ESPACIOS SUJETOS A LAS LÍNEAS DE DISEÑO

1. Los aspectos morfológicos y estéticos que se establecen a continuación serán de aplicación a cualquier actuación que se lleve a cabo en el espacio público y en las terrazas y zonas privadas de uso público del ámbito de actuación, conforme a un modelo de ciudad que se materializa en base a dos sistemas: *Sistema Costero y Sistema de Espacios Libres y Actividad.*

2. A los efectos de su aplicación, los elementos de cada sistema en el ámbito territorial del PMM que adoptarán las líneas de diseño son:

    a) Sistema Costero: el paseo marítimo, las vías de acceso al mismo y los espacios libres adyacentes a éstos.

    b) Sistema de Espacios Libres y Actividad: parques, plazas, zonas verdes y áreas ajardinadas, áreas de juego y áreas peatonales que conforman los ejes de actividad de los núcleos turísticos.

ARTÍCULO 53: LÍNEAS DE DISEÑO GENERAL

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de condiciones o líneas de diseño generales en la conformación de los sistemas, se distinguen dos (2) tipos de espacios:

   a) Espacios de Recorrido: son aquellos recintos cuya función principal es la conexión y el transito, motorizado o no motorizado, sin perjuicio que en su interior puedan existir o no áreas estanciales. Se incluyen en los mismos los ejes comerciales, los peatonales, el paseo marítimo y los accesos a este.

   b) Espacios de Estancia: son aquellos espacios cuya función principal es el descanso, la parada, el esparcimiento o el ocio, sin perjuicio que en su interior puedan existir o no áreas de recorrido. Se incluyen en esta categoría las áreas de descanso, lugares de reunión o de observación del entorno, de diversas escalas localizadas en el interior del ámbito territorial.

2. Las líneas de diseño general de los Espacios de Recorrido y los Espacios de Estancia se materializan fundamentalmente en dos (2) líneas de diseño comunes a todos los sistemas: la Línea de Pavimentos y la Línea de Mobiliario.

3. Se entiende por *"línea de pavimentos"* la determinación mediante la cual el PMM establece las condiciones de diseño de los pavimentos a emplear en las actuaciones en el espacio público. Las pérgolas y los elementos que proporcionen sombra, aunque formen parte de los componentes de mobiliario, están sujetos a los criterios de la línea de pavimentos, ya que se conforman como una extensión del pavimento.

4. Se entiende por *"línea de mobiliario"* la determinación mediante la cual el PMM establece las condiciones de diseño y características del mobiliario a emplear en las actuaciones en el espacio público. El mobiliario sujeto a estos criterios son los bancos, papeleras, aparca-bicis, bolardos, pilones, paneles de anuncios, señalética, barandillas, jardineras, elementos auxiliares de jardinería u otros elementos asimilables. Se excluyen específicamente, los juegos de niños, aparatos de gimnasia, esculturas, y demás elementos incluidos en el resto de las líneas específicas definidas en el artículo 56.

5. Si dentro de un espacio de recorrido existiera un área de estancia, o bien dentro de un espacio de estancia, un área de recorrido, se deja a criterio del proyectista de la actuación el aplicar a su vez para dichas áreas, las líneas de diseño general y acorde con lo regulado en este Capítulo.

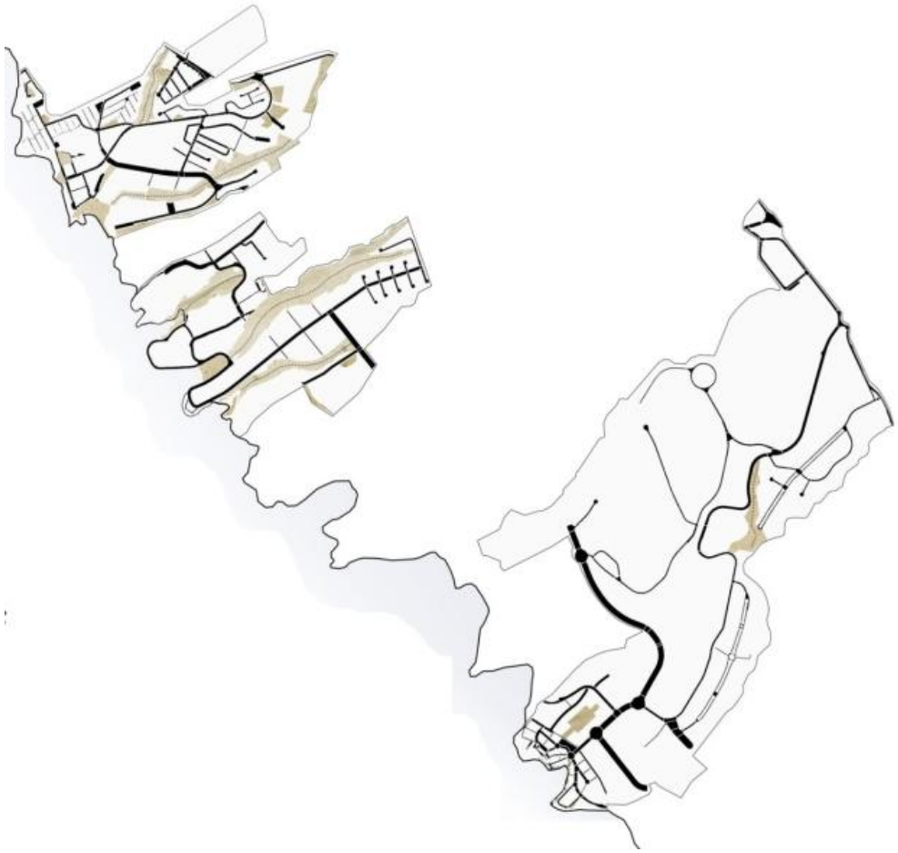


Imagen: Definición orientativa de Espacios de Recorrido y Espacios de Estancia. **Fuente:** elaboración propia.

ARTÍCULO 54: DISEÑO GENERAL DE ESPACIOS DE RECORRIDO

1. La línea de pavimentos de los Espacios de Recorrido se atendrán a las siguientes reglas:

    a) Se utilizará un pavimento con un despiece rectilíneo, empleando materiales de alta resistencia y dureza para soportar la transitabilidad.

    b) Su cromatismo será de colores oscuros dentro de la escala de grises. Al mismo tiempo, deberá de proporcionar el suficiente contraste en la dualidad Pavimento de tono oscuro con Mobiliario de tono claro.

    c) Deberá cumplir con las especificaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE) y la legislación en materia de accesibilidad vigente.

2. La línea de mobiliario de los Espacios de Recorrido deberán cumplir las siguientes condiciones:

   a) Se utilizara un mobiliario confortable de formas suaves y curvilíneas, con materiales que presenten un bajo coeficiente de absorción calórica en aquellas partes expuestas al contacto. Si el propio material no pudiera cumplir con este punto, se permite utilizar superficies de madera con similar criterio estético del mobiliario para este fin.

   b) Su cromatismo será de colores claros según las líneas generales de diseño. Al mismo tiempo, deberá de proporcionar el suficiente contraste en la dualidad Pavimento de tono oscuro con Mobiliario de tono claro.

   c) Deberá cumplir con las especificaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE) y la legislación en materia de accesibilidad vigente.

ARTÍCULO 55: DISEÑO GENERAL DE ESPACIOS DE ESTANCIA

1. La línea de pavimentos de los Espacios de Estancia se atendrán a las siguientes reglas:

   a) Se utilizará un pavimento continuo con materiales confortables a la pisada.

   b) Su cromatismo será de colores claros según las líneas generales de diseño. Al mismo tiempo, deberá de proporcionar el suficiente contraste en la dualidad Pavimento de tono claro con Mobiliario de tono oscuro.

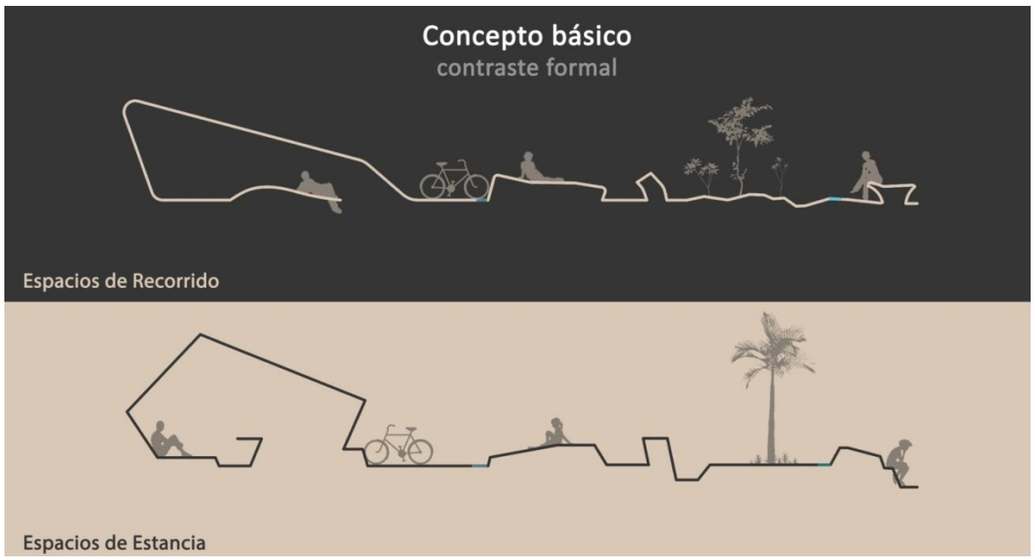
   c) Deberá cumplir con las especificaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE) y la legislación en materia de accesibilidad vigente.

2. La línea de mobiliario de los Espacios de Estancia deberán cumplir las siguientes condiciones:

   a) Se utilizará un mobiliario de formas rectilíneas y confortables, con materiales que presenten un bajo coeficiente de absorción calórica en aquellas partes expuestas al contacto. Si el propio material no pudiera cumplir con este punto, se permite utilizar superficies de madera con similar criterio estético del mobiliario para este fin.

   b) Su cromatismo será de colores oscuros dentro de la escala de grises, según las líneas generales de diseño. Al mismo tiempo, deberá de proporcionar el suficiente contraste en la dualidad Pavimento de tono claro con Mobiliario de tono oscuro.

   c) Deberá cumplir con las especificaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE) y la legislación en materia de accesibilidad vigente.



Esquema: Planteamiento de la idea general de contraste formal de los Espacios de Recorrido y los Espacios de Estancia.
Fuente: elaboración propia.

Esquema: Propuesta orientativa de Pérgolas según Espacios de recorrido o estancia. **Fuente:** elaboración propia.

ARTÍCULO 56: LÍNEAS DE DISEÑO ESPECÍFICAS

Se entiende por "*líneas de diseño específicas"* las determinaciones mediante las cuales el PMM define los aspectos formales y estéticos que deben cumplir los materiales superficiales tapizantes y de calzada, iluminación, vegetación y de elementos especiales a emplear en las actuaciones en el espacio público, conforme al Sistema Costero o al Sistema de Espacios Libres y Actividad que pertenezca la actuación.

ARTÍCULO 57: LÍNEA DE MATERIALES SUPERFICIALES - TAPIZANTES

1. Se entiende por "*línea de materiales superficiales-tapizantes"* a las determinaciones mediante las cuales el PMM define los aspectos formales y estéticos que deben cumplir los materiales superficiales tapizantes que se empleen en las actuaciones en el espacio público, en función de los tipos de espacios (Espacios de Recorrido o de Estancia) y de los sistemas urbanos en que se sitúen. Los materiales superficiales que se empleen pueden variar según granulometría entre rocas de gran tamaño, piedras, gravas, y arenas.
2. En los Espacios de Recorrido, la línea de materiales superficiales-tapizantes deberán cumplir con las siguientes condiciones:
   a) Se utilizará elementos de formas angulosas.
   b) Su cromatismo será colores oscuros dentro de la escala de grises, según las líneas generales de diseño.
   c) Deberá de proporcionar el suficiente contraste en la dualidad Superficie de tono oscuro con Mobiliario de tono claro.
3. En los Espacios de Estancia, la línea de materiales superficiales-tapizantes deberán cumplir con las siguientes condiciones:
   a) Se utilizará elementos de formas curvas y suaves.
   b) Su cromatismo será de colores claros según las líneas generales de diseño.
   c) Deberá de proporcionar el suficiente contraste en la dualidad Superficial de tono claro con Mobiliario de tono oscuro.
4. Según los Sistemas Urbanos en el que se localicen las actuaciones, se atendrán a las siguientes reglas específicas:
   a) En el Sistema Costero:
      a1. Se podrán utilizar preferentemente piedra basáltica de gran tamaño para contener tierras y taludes, callados y cantiles para cubrir taludes, y zahorra clara y picón, según corresponda al espacio o área.

a.2 Se permite el uso de la madera y la piedra, para resolver actuaciones paisajísticas, accesos al mar, pasarelas sobre playas, áreas de estancia, miradores, zonas de restauración u espacios de similares características, según criterio del proyectista y cumpliendo los parámetros de diseño regulados en este artículo.

b) En el Sistema de Espacios Libres y actividad:

b.1 Se podrán utilizar preferentemente piedra basáltica de gran tamaño para contener tierras y taludes, zahorra clara y picón, según corresponda al espacio o área.

b.2 Se permite el uso de la madera y la piedra para resolver actuaciones paisajísticas, elementos puntuales y elementos especiales, según criterio del proyectista y cumpliendo siempre los parámetros de diseño regulados en este artículo.

5. Serán de aplicación los criterios anteriores a todas las actuaciones paisajísticas y de ajardinamiento que se lleven a cabo en el ámbito territorial del PMM, bien sean de nuevo proyecto, rehabilitación o reposición.

ARTÍCULO 58: LÍNEA DE MATERIALES SUPERFICIALES - CALZADA

1. Se entiende por *"línea de materiales superficiales-calzada"* a las determinaciones mediante las cuales el PMM define los aspectos formales y estéticos que deben cumplir los materiales superficiales de la red viaria en las actuaciones públicas.

2. Los materiales superficiales de las calzadas de los espacios de la red viaria se atendrá, conforme a su uso pormenorizado, a las siguientes reglas:

a) En el caso de que el espacio viario se destine al uso de calle, se s adoptarán los siguientes criterios:

a.1 En las calles de acceso al paseo marítimo, situadas en el área de influencia costera, se emplearán adoquinados con los mismos criterios estéticos que los espacios de recorrido, o en su defecto, asfalto con áridos de silicatos.

a.2 En las calles de primer o segundo orden que atraviesan espacios libres, se utilizará el asfalto.

a.3 Si una calle de tercer orden o de inferior rango atraviesa un espacio libre, se deberán utilizar adoquinados con los mismos criterios estéticos que los espacios de recorrido.

a.4 En las calles pertenecientes a los ejes de actividad se utilizará preferentemente asfalto con áridos de silicatos, o en su defecto, pavimentos con los mismos criterios estéticos que los espacios de recorrido.

b) En el caso de que el espacio viario se destine al uso de viario restringido se adoptarán, en función de su actividad, los siguientes criterios:

b.1 En los carriles bici, se utilizará preferentemente para la conformación de su calzada el asfalto con silicatos, sin perjuicio de cumplir con las especificaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE) y la legislación en materia de accesibilidad vigente.

b.2 En las Pistas de Running, se utilizará como material base la arena compactada. Su tonalidad y criterios estéticos será la misma que para los espacios de estancia.

b.3 En las Pistas de Trekking, se podrán habilitar tramos que preferentemente usen como material base la arena compactada, cuyos criterios tonales y estéticos será la misma que para los espacios de estancia. En tramos específicos y según el diseño, perfil y pendientes del recorrido, se podrán emplear piedras y madera.

ARTÍCULO 59: LÍNEA DE ILUMINACIÓN

1. Se entiende por "*línea de iluminación"* a las determinaciones mediante las cuales el PMM define los aspectos formales y estéticos que deben cumplir las luminarias a emplear en las actuaciones públicas, con criterios comunes en los espacios de estancia y los espacios de recorrido.

2. Se recomienda utilizar luminarias que respeten en la medida de lo posible los materiales y las líneas generales de diseño, o en su defecto, integrarlas con mecanismos formales similares.

3. Según la función que deben cumplir, se distinguen las siguientes tipologías de luminarias:

   a) Iluminación de porte alto: luminarias con báculo/s que sirvan para iluminar funcionalmente calzadas de vías rápidas y vías estructurantes, o grandes superficies donde se desarrollen actividades de esparcimiento, culturales, de ocio, recreativas o deportivas.

   b) Iluminación de porte medio: luminarias con báculo/s que sirvan para iluminar funcionalmente calzadas de vías lentas o vías peatonales, o que sirvan para marcar de direccionalidad a un recorrido, o perimetrar una estancia.

   c) Iluminación de porte bajo: luminarias con y sin báculo, que sirvan para iluminar estética o artísticamente las cualidades formales, cromáticas, o de textura del resto de elementos o superficies, naturales o no, presentes en el ámbito, o bien se configuren en sí mismas como proyecto paisajístico basado en la iluminación, pudiendo en este caso combinar con el resto de tipologías, si el diseño así lo demandase.

4. Sin perjuicio de las disposiciones que emanen del Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrónico para baja tensión, la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias (Ley del Cielo), el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), la ley 8/1995, de

accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Canarias, y demás normativa sectorial vigente, en las actuaciones públicas se podrán disponer las siguientes tipologías de luminarias conforme a los siguientes criterios:

a) Actuaciones en el Sistema Costero: se usarán tipologías de porte alto para garantizar los niveles mínimos de iluminación y la continuidad visual el recorrido del paseo marítimo y sus accesos. Para resolver el resto de situaciones funcionales y estéticas se podrán emplear tipologías de bajo porte.

b) Actuaciones en el Sistema de Espacios Libres y actividad: se emplearán tipologías de porte alto, para garantizar los niveles mínimos de iluminación de los espacios libres y la continuidad visual los recorridos principales; de medio porte, para resolver la funcionalidad del resto de recorridos; y de bajo porte, para resolver el resto de situaciones funcionales y estéticas.

ARTÍCULO 60: LÍNEA DE VEGETACIÓN

1. Se entiende por "*línea de vegetación"* a las determinaciones mediante las cuales el PMM define los aspectos formales y estéticos que debe cumplir la disposición de la vegetación en las actuaciones públicas, con criterios comunes en los espacios de estancia y los espacios de recorrido.
2. La línea de vegetación se orienta hacia el empleo de las propias especies autóctonas del espacio natural existente en el entorno, en concordancia con las líneas de diseño general y las medidas ambientales recogidas en el Título VII de este documento.
3. Según su función, se distinguen los siguientes tipologías de vegetación:

   a) Vegetación de porte alto: especies arbóreas de tallo alto que sirvan para dar sombra a calzadas de vías rápidas y vías estructurantes, o grandes superficies donde se desarrollen actividades de esparcimiento, culturales, de ocio, recreativas o deportivas. Al mismo tiempo, servirán de elemento guía para marcar la direccionalidad de los recorridos principales.

   b) Vegetación de porte medio: especies arbóreas o arbustivas de tallo medio, que sirvan para perimetrar una estancia o delimitar distintos ambientes o espacios entre sí. Al mismo tiempo, se podrán utilizar para evitar líneas visuales no deseadas y de cortavientos.

   c) Vegetación de porte bajo: especies arbustivas, plantas y tapizantes de tallo bajo, que sirvan para crear una estética en el ajardinamiento y diferenciar tramos de un recorrido a modo de secuencia, o bien se configuren en sí mismas como proyecto paisajístico basado en el ajardinamiento, pudiendo en este caso combinar con el resto de tipologías, si el diseño así lo demandase.

4. Sin perjuicio de la aplicación de las medidas ambientales establecidas en el Título VII, en las actuaciones públicas se podrán disponer las siguientes tipologías de vegetación conforme a los siguientes criterios:

a) Actuaciones en el Sistema Costero: Se empleará vegetación de porte alto, para garantizar áreas de sombra mínima y la continuidad visual el recorrido del paseo marítimo y sus accesos; y vegetación de bajo porte para resolver el resto de situaciones funcionales y estéticas.

b) Actuaciones en el Sistema de Espacios Libres y Actividad: Se usará vegetación de porte alto para garantizar los niveles mínimos de sombra en los espacios estanciales y la continuidad visual los recorridos principales. Para resolver la funcionalidad del resto de recorridos, la separación de espacios y visuales, se empleará la vegetación de porte medio, así como la vegetación de bajo porte para resolver el resto de situaciones funcionales y estéticas.

ARTÍCULO 61: LÍNEA DE ELEMENTOS ESPECIALES.

1. Se entiende por "*línea de elementos especiales"* a las determinaciones mediante las cuales el PMM define los aspectos formales y estéticos que debe cumplir los elementos especiales que se dispongan en las actuaciones públicas.
2. Se consideran Elementos Especiales los juegos de niños, aparatos de gimnasia, proyectores o cualquier otro elemento desmontable que se pueda disponer en el espacio público.
3. Para este grupo de componentes, las condiciones estéticas y formales se limitan a respetar la línea de materiales, tonalidades y formas del resto de elementos que conforman el espacio público. Se deja a criterio del proyectista de la intervención el aplicar las líneas de diseño general conforme a lo establecido en este Capítulo.

	Pavimentos estancias	Pav. recorridos	Mob. estancias	Mob. recorridos	Vegetación			Luminarias			Superficies			Pistas			Calzada			Especiales		
	color claro, formas suaves	color oscuro, formas geo.	color oscuro, formas geo.	color claro, formas suaves	alto porte	medio porte	bajo porte	alto porte	medio porte	bajo porte	tierra	grava	piedra	ciclismo	running	trakking	adoquinado	asfalto	impresión	esculturas	proyecciones	juegos/gym
01 Ejecución del Paseo Marítimo de La Enramada	■	■	■	■			●	●		●	●	●					●	●	●			
02 Ejecución y acondicionamiento del Paseo Marítimo de Las Salinas	■	■	■	■			●	●		●	●	●	●				●	●	●			
03 Ejecución del Sendero Litoral de Callao Salvaje	■	■	■	■			●	●		●	●	●										
04 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle La Lava, tramo I	■	■	■	■	●		●	●		●	●	●					●	●	●			
05 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle La Lava, tramo II	■	■	■	■	●		●	●		●	●	●					●	●	●			
06 Mejora y acondicionamiento del área estancial del entorno de la Playa de Las Salinas	■	■	■	■				●		●	●	●	●									
07 Mejora y acondicionamiento del área estancial vinculada a la Playa de Las Galgas	■	■	■	■	●	●	●			●	●	●	●									
08 Mejora y acondicionamiento del área estancial en Calle La Lava	■	■	■	■	●		●	●	●	●	●	●					●	●	●	●	●	●
09 Ejecución del área estancial en El Cabezo	■	■	■	■			●		●	●	●	●										
10 Ejecución del área estancial vinculada al paseo, área I.	■	■	■	■			●				●	●	●									
11 Ejecución del área estancial vinculada al paseo, área II	■	■	■	■			●				●	●	●									
12 Ejecución del área estancial vinculada al paseo, área III	■	■	■	■			●				●	●	●									
13 Mejora y acondicionamiento del acceso peatonal al Paseo Marítimo de Playa Paraíso	■	■	■	■				●		●	●	●	●				●	●	●			
14 Mejora y acondicionamiento del acceso peatonal a la costa, Calle La Lava	■	■	■	■	●		●	●		●	●	●					●	●	●			
15 Mejora y acondicionamiento del acceso peatonal a la Playa de Ajabo	■	■	■	■	●		●	●		●	●	●					●	●	●			
16 Mejora y acondicionamiento del paseo de La Caleta, tramo I	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●	●	●			
17 Mejora y acondicionamiento del paseo de La Caleta, tramo II	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●	●	●			
18 Mejora y acondicionamiento del entorno paisajístico de la Playa Ajabo	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●			●			●	●	●	●	●
19 Ejecución del Parque La Caleta	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●		●	●	●	●	●	●
20 Ejecución de la Plataforma – Mirador sobre el Barranco de Las Salinas	■	■	■	■		●	●			●	●	●	●					●				
21 Ejecución del Parque Ajabo	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●	●	●	●		
22 Ejecución de la Pasarela en el Barranco Las Barandas	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●		●				
23 Ejecución del área estancial vinculada al Barranco de las Barandas	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●	●	●	●		
24 Ejecución del Parque de Las Barandas	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●						●
25 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle Las Artes	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●	●	●			
26 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle El Jable	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●	●	●			
27 Ejecución de la vía que conecta el Sector de Iboibo con el núcleo de Callao Salvaje	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●	●	●	●		

Tabla: Resumen de las líneas de diseño general y específicas que son de aplicación en las actuaciones públicas del PMM.
Fuente: elaboración propia.

CAPÍTULO II: DISEÑO DE LAS VÍAS URBANAS

ARTÍCULO 62: SECCIÓN TRANSVERSAL

Son elementos habituales de la sección transversal de las vías en áreas urbanas las siguientes: banda de carril, banda de aceras, banda de estacionamiento, banda ciclista y la banda de ajardinamientos y mobiliario urbano.

Imagen: Ejemplo de aplicación de los elementos descritos en el presente documento. **Fuente:** elaboración propia.

ARTÍCULO 63: BANDA DE CARRIL

1. Los carriles de circulación rodada son bandas longitudinales previstas para la circulación de una fila de vehículos, que pueden ser de uso general o reservarse para la el movimiento exclusivo de cierto tipo de vehículos (guaguas, bicicletas, vehículos de alta ocupación), lo que los convierte en calzadas o plataformas reservadas.
2. Los carriles de circulación rodada deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

   a) Respecto a la anchura de los carriles:

   a.1 Deberá ajustarse su dimensión a la capacidad para la circulación rodada y la velocidad de los vehículos prevista.

   a.2 En función de la jerarquía de la vía, el ancho de los carriles, medidas entre ejes de marcas viales o entre éstas y el bordillo, deberán cumplir con las dimensiones establecidas en la tabla adjunta:

TIPO DE VÍA	RECOMENDADA (m.)	MÍNIMA (m.)
Vía de primer orden	3,50	3,00
Vía de segundo orden	3,50	3,00
Vía de tercer orden	3,00	2,75

b) Respecto al número de carriles:

b.1 Para la determinación del número de carriles, se deberá estimar la capacidad de las intersecciones principales y, a partir de ella, determinar el número y anchura de los carriles necesarios.

b.2 A título orientativo o de referencia al proyectista, se presentan las siguientes estimaciones globales de capacidad de calles semaforizadas en relación a sus anchos de carriles.

ANCHURA (m.) dos sentidos	6,1	6,75	7,3	9	10	12,3	13,5	14,6	18
Capacidad en vehículos/hora Total dos sentidos	1100	1400	1700	2200	2500				
Capacidad en vehículos/hora Cada sentido						1700	1900	2100	2700

Tabla: Relación de los anchos de carriles con la capacidad que soporta. Fuente: Elaboración propia.

b.3 En vías locales de acceso o de prioridad peatonal, en las que puede preverse un único carril de circulación, se deberá cumplir con la anchura mínima necesaria para garantizar el acceso de los servicios de emergencia.

c) Respecto a la pendiente transversal, la calzada se dispondrá con una inclinación transversal mínima del 2% hacia cada lado a partir del eje de la calzada.

ARTÍCULO 64: BANDA DE ACERAS

1. Las "*bandas de aceras"* son bandas longitudinales laterales, elevadas o no respecto a la calzada, reservadas para el tránsito de peatones y que constituyen el elemento mayoritario de las redes e itinerarios peatonales urbanos. Su anchura, altura de bordillo y acondicionamiento determinan su capacidad y grado de adecuación a las necesidades del tránsito, estancia y relación social de los peatones.

2. Las aceras deben diseñarse para cumplir algunas de las siguientes funciones:

   a) Encauzar el movimiento y estancia de los peatones.

   b) Servir de punto de acceso de los peatones a los diversos medios de transporte (vehículos, taxis, guaguas, estacionamientos, etc.).

   c) Servir de soporte al alumbrado, la señalización y otros servicios públicos (correos, teléfonos).

d) Albergar actividades comerciales, como quioscos (prensa, lotería, etc.), terrazas de cafés, etc.

e) Alojar la vegetación urbana, árboles y arbustos, que humanizan y cualifican la ciudad.

f) Acoger manifestaciones colectivas (exposiciones, concursos, ventas especiales, ferias, etc.).

g) Servir de cobertura a diversas infraestructuras urbanas.

3. En el diseño de las aceras, deberá atenderse:

a) Al conjunto de exigencias que derivan de las funciones concretas que cumple cada tramo.

b) A la continuidad de los itinerarios peatonales, en especial, a los Itinerarios Peatonales Principales.

c) A la variedad de sus usuarios y a sus capacidades y necesidades respectivas: niños, adultos, ancianos, personas con discapacidades motoras, personas con coches de niño, bultos o maletas, etc.

d) A la configuración y pavimentación propia de cada grupo de usuarios.

4. Los aceras deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

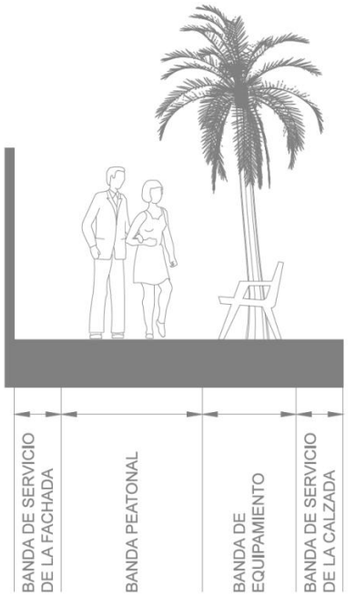
a) Respecto a la anchura:

a.1 En la determinación de la anchura de las aceras deberá considerarse:

- La clase de vía, la velocidad de circulación rodada y el tránsito peatonal previsible.
- La pertenencia de la acera a un Itinerario Peatonal Principal.
- Las exigencias suplementarias que suponen los usos del suelo y la edificación previstos en sus bordes y su intensidad (edificabilidad, densidad, etc.).
- Los requerimientos de los servicios infraestructurales que deban alojarse en ella.
- Aspectos paisajísticos y de diseño urbano.

a.2 En calles comerciales o con fuerte densidad edificatoria y mezcla de usos o en aquellas a las que den frente instalaciones comunitarias con importante generación de movimientos peatonales (escuelas, espectáculos, centros culturales, hospitales, museos, etc.) el proyectista deberá calcular la anchura necesaria para que el tránsito peatonal previsto pueda circular con comodidad.

a.3 En cualquier caso, la dimensión de una acera debe calcularse para que su sección útil, una vez deducidas de su anchura total la de los obstáculos existentes (buzones, báculos, kioscos, etc.), así



Afecciones en la sección transversal

como las bandas de afección de sus extremos, debidos a la proximidad a la calzada o a la de barreras físicas de edificación o vallado, sea de 1,5 metros. En caso de indeterminación de los obstáculos, se tomarán como anchura de estas bandas las siguientes:

AFECCIÓN POR CONTIGÜEDAD DE:	ANCHURA DE BANDA AFECTADA (m.)
Calzada de circulación	0,45
Banda de estacionamiento	0,45
Muro o verja	0,45
Edificación	0,60
Edificación comercial con escaparates	0,90

a.4 La anchura de acera necesaria para el tránsito peatonal, deberá corregirse al alza en función de otras actividades peatonales que puedan desarrollarse sobre ella, tales como detención frente a escaparates, colas a la entrada de establecimientos comerciales o comunitarios, relación social en puntos singulares, salidas de salas de locales de espectáculos y asimilados, espera frente a pasos de peatones, etc.

a.5 En tramos que pertenezcan a calles con una sección unitaria a lo largo de todo su desarrollo, constituyan unidades formales o de perspectiva, o cuenten con un acondicionamiento homogéneo (hileras de arbolado, franjas verdes de separación de la calzada, etc.), el proyectista tratará de mantener la continuidad de dichas características.

a.6 En suelo urbano, cuando se trate de planes o proyectos de remodelación o adaptación del viario existente, la anchura mínima de una de las aceras podrá reducirse a dos (2) m, manteniéndose la anchura de la acera opuesta en un mínimo de dos con cinco (2,50) m.

a.7 En caso de disponerse sendas ciclistas sobre las aceras, la anchura de éstas deberá incrementarse en las medidas previstas.

a.8 Deberán tenerse en cuenta los emplazamientos de los vehículos de emergencia que deban ubicarse en la vía pública, garantizando el parámetro de separación máxima al edificio.

b) Respecto a la pendiente transversal, la acera se dispondrá con una inclinación transversal mínima del 1% y máxima de 2% hacia la calzada partiendo desde la fachada.

ARTÍCULO 65: BANDA DE ESTACIONAMIENTO

1. Se entiende por "*banda de estacionamiento*" a las bandas situadas junto a las aceras, en los laterales de la calzada, que se reservan y acondicionan para el estacionamiento de vehículos.
2. De acuerdo con la disposición de los vehículos en relación al bordillo, se distinguen tres (3) tipos de bandas de estacionamiento:

a) En línea, cuando los vehículos se disponen paralelamente al bordillo.

b) En batería, cuando se disponen perpendicularmente al bordillo.

c) Oblicuo, cuando el eje longitudinal del vehículo forma un ángulo entre 0º y 90º con la línea del bordillo, normalmente de 30º, 45º o 60º.

3. De acuerdo al vehículo tipo para el que se diseñan, puede hablarse de estacionamientos para vehículos pesados y para vehículos ligeros. Los primeros no deben ir asociados a la sección de una calle, salvo en áreas industriales.

4. Los bandas de estacionamiento deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

a) En las bandas de estacionamiento de vehículos ligeros adosadas a las aceras se deberán adoptar las anchuras siguientes, conforme al tipo de banda de estacionamiento correspondiente:

TIPO DE BANDAS	RECOMENDADA	MÍNIMA
En línea	2,25 m.	2,00 m.
En batería	5,00 m.	4,50 m.
En ángulo	5,50 m.	4,00 m.

b) En vías de primer orden, solo podrán diseñarse bandas de estacionamiento en línea. En vías de segundo y tercer orden, podrán establecerse bandas de estacionamiento en línea, batería y ángulo.

c) Las bandas de estacionamiento adosadas a las aceras se delimitarán mediante el avance de éstas sobre la calzada y deberán dejar libre de estacionamiento las proximidades a las intersecciones, respetando las siguientes distancias mínimas, medidas desde el punto equivalente en el bordillo a la esquina de cada intersección:

TIPO DE VÍA	RECOMENDADA	MÍNIMA
Vías de primer orden	15 m.	10 m.
Vías de segundo orden	12 m.	8 m.
Vías de tercer orden	10 m.	6 m.

ARTÍCULO 66: BANDAS CICLISTAS

1. Se entiende por "*banda ciclista*" a las bandas de suelo especialmente acondicionadas para la circulación ciclista.

2. Se distinguen los siguientes tipos de bandas ciclistas:

a) CARRIL BICI: aquellas plataformas reservadas exclusivamente para a circulación ciclista, situadas en la calzada de circulación rodada y separadas del resto de carriles mediante señalización horizontal o barreras físicas. Los carriles-bici se pueden disponer en el mismo sentido que el flujo circulatorio o a contracorriente.

b) SENDA BICI: plataformas cuyo trazado es independiente de las calzadas convencionales de circulación rodada.

c) ACERA BICI: se trata de plataformas que discurren a la misma cota y en continuidad con la acera.

d) CARRIL SEÑALIZADO: carril de circulación especialmente señalizado, y en ocasiones ensanchado, para acoger el tráfico ciclista, que suele situarse a la derecha de la calzada.

e) CARRIL BUS-BICI: se trata, normalmente, de la adaptación de una plataforma reservada a autobuses para su utilización combinada con ciclistas, que permite separar a éstos del resto de los vehículos.

3. Los bandas ciclistas deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

a) Su anchura se determinará en función de la intensidad de tráfico prevista. La capacidad de una banda de bicicletas sin intersecciones es habitualmente superior a 1.000 bicis/hora, si es unidireccional (anchura mínima 1,5 m) y a 1.500, si es bidireccional (anchura mínima 2 m). La capacidad de una banda ciclista urbana depende de la capacidad de sus intersecciones, que pueden reducir las cifras anteriores a 100-150 bicis/hora.

b) En cualquier caso, se deberán cumplir con las anchuras establecidas en la tabla adjunta conforme a las características de la banda ciclista:

TIPO DE BANDA		RECOMENDADA (m.)	MÍNIMA (m.)
Senda bici	Unidireccional	2,0	1,5
	Bidireccional	3,5	2,5
Carril bici		2,0	1,5
Acera bici	Unidireccional	1,5	1,0
	Bidireccional	2,75	2,0
Carril bus-bici		4,5	4,0

c) En el diseño de las bandas ciclistas se deberán tener en cuenta los parámetros recogidos en la siguiente tabla:

PARÁMETROS	RECOMENDADA	MÍNIMA	MÁXIMA	OBSERVACIONES
Velocidad de diseño		30 km/h		
Pendiente longitudinal	3%		6%	En la medida de lo posible.
Pendiente transversal		2%		
Radio en curvas	20 m	15 m		
Visibilidad de parada		40 m		
Gálibo	3,5 m	2,5 m		

ARTÍCULO 67: BANDA DE MOBILIARIO URBANO.

1. Se entiende por "*mobiliario urbano"* al conjunto de elementos que se incorporan a la vía pública con objeto de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al vecindario. No se considera mobiliario urbano los elementos de acondicionamiento frente al ruido, pavimentación, iluminación, arbolado y jardinería y señalización.
2. En ese sentido, se consideran elementos de mobiliario urbano los siguientes:

   a) Bancos, sillas y otros elementos para sentarse.

   b) Mesas convencionales, de ajedrez, etc.

   c) Papeleras y contenedores para basura y reciclaje.

   d) Relojes, termómetros.

   e) Teléfonos.

   f) Parquímetros.

   g) Armarios de regulación semafórica.

   h) Bolardos y otros cerramientos en áreas peatonales.

   i) Quioscos.

   j) Alcorques y protectores de arbolado y áreas ajardinadas.

   k) Buzones.

   l) Jardineras.

   m) Barandillas, defensas, talanqueras, cerramientos y protecciones.

   n) Estacionamientos y soportes para bicicletas.

   o) Juegos infantiles (árbol de torre, tobogán, columpio, balancín, etc.).

   p) Porta carteles y soportes de publicidad.

   q) Fuentes.

   r) Evacuatorios caninos.

   s) Elementos para facilitar el deporte.

   t) Planos de la ciudad.

3. Entre los diversos elementos de mobiliario urbano, se distinguen los de titularidad pública y los colocados por particulares que, deberán contar con la previa autorización municipal. Así algunos de los elementos de la lista anterior suelen ser generalmente de titularidad pública, como las fuentes, buzones, relojes, termómetros, parquímetros, bolardos, alcorques, etc. Otros, como los quioscos y teléfonos, son en general de particulares. Finalmente, sillas, mesas y jardineras, pueden ser de titularidad pública o colocados por particulares.

4. En función de las características del mobiliario urbano, su localización y disposición en la vía pública deberá atender a las siguientes reglas o criterios:

   a) Los relojes, termómetros, portacarteles y otros elementos que den información simultánea a peatones y ocupantes de vehículos, deben situarse en puntos visibles para ambos.

   b) Los contenedores para el reciclaje y los buzones, normalmente orientados a usuarios peatonales, deben disponerse de forma que sean accesibles directamente desde los vehículos, para lo cual, no sólo deben disponerse en lugares adecuados, sino que, normalmente exigen el acondicionamiento de un lugar para su ubicación y el de la calzada, para que la posible detención de vehículos no perturbe la circulación rodada.

   c) Determinados elementos de mobiliario deben concentrarse en los puntos de máxima frecuentación, peatonal o rodada, como los relojes, soportes publicitarios, papeleras, teléfonos, fuentes, asientos, relojes, termómetros, quioscos, etc.

   d) Aquellos elementos del mobiliario urbano que constituyen un acondicionamiento necesario para el uso social de la vía pública (como los contenedores de reciclaje, los buzones, etc.), además de instalarse en lugares de máxima accesibilidad y frecuentación, deben tratar de localizarse homogéneamente en la ciudad, de forma a proporcionar la máxima cobertura, incluyendo en su radio de acción a la mayor parte de las viviendas y de las empresas potencialmente usuarias de los mismos.

   e) Aquellos elementos del mobiliario urbano cuya localización depende de la configuración de la vía pública o de la existencia de ciertos elementos viarios (como bolardos, barandillas, paradas de guaguas, etc.), se justificará su disposición en relación a estos.

   f) Algunos elementos de mobiliario reclaman una localización contigua y coordinada, lo que, en definitiva, requiere un diseño específico e integral del acondicionamiento de ciertas áreas públicas, en particular, las áreas estanciales. En este sentido, se recomienda que, cuando, se propongan muebles para sentarse, se acompañen de mobiliario complementario, como jardineras, papeleras, mesas, fuentes, teléfonos, etc., así como arbolado.

   g) En la disposición del mobiliario urbano, sobre todo del destinado a la estancia de personas (asientos, mesas, etc.), deben tratar de optimizarse las condiciones de soleamiento, orientación, protección frente al viento y la lluvia. Simultáneamente, deben tratar de evitarse los lugares ambientalmente pobres, como los sometidos al ruido intenso de la circulación. La búsqueda de las mejores condiciones climáticas y

ambientales recomienda una gran flexibilidad en la localización del mobiliario urbano, evitando configuraciones puramente formalistas (simetrías, distribuciones homogéneas) que impidan la optimización citada.

h) En cualquier caso, debe evitarse que una excesiva proliferación de mobiliario o su desordenada disposición perturben la circulación peatonal, dificulten la visibilidad o incidan negativamente en el paisaje urbano del entorno, con objeto de evitar que el mobiliario se constituya en obstáculo para las maniobras de elevación que realizan los vehículos de bomberos en su intento de llegar a las fachadas.

TÍTULO VI. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PMM

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PMM

ARTÍCULO 68: GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PMM

1. De conformidad con el marco legal aplicable, se entiende por ejecución del PMM la realización, por los particulares o la Administración competente, de cualesquiera actos como resultado de los cuales, y en cumplimiento de las determinaciones del propio PMM, se ha de producir un mayor acercamiento de la realidad de los núcleos turísticos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje a los objetivos de mejora y recualificación de éstos.

2. En sentido estricto, se entenderá por gestión urbanística el conjunto de actos, tanto materiales como jurídicos, que tienen por objeto resolver el cumplimiento de los deberes legalmente establecidos, vinculados al régimen jurídico de la propiedad inmueble y, específicamente, los de equidistribución, cambios dominicales en la titularidad del suelo (en especial, el paso de dominio privado a público) y de urbanización.

3. La autorización de todo acto de edificación o uso del suelo en el ámbito del PMM, y la consiguiente patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, requerirá:

   a) Que la parcela objeto de ejecución se encuentre dentro del ámbito territorial del Plan.

   b) Que la parcela objeto de ejecución cuente con ordenación pormenorizada y que el acto a autorizar cumpla las determinaciones establecidas por el PMM.

   c) Que la propiedad haya cumplido los deberes que le correspondan de acuerdo a su régimen jurídico (o se garantice su cumplimiento con anterioridad a la finalización del acto de ejecución).

4. La gestión del presente PMM se realizará a través del órgano municipal competente en materia de urbanismo u órgano en quien delegue, sin perjuicio de la posibilidad de crear un órgano específico de gestión por las

administraciones públicas competentes, con personalidad jurídica propia, al que se atribuya la promoción, defensa y gestión de la ejecución de los objetivos y finalidades del PMM, y que se regirá por lo dispuesto en su normativa específica.

ARTÍCULO 69: ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD

1. En el marco de la legislación estatal básica y la legislación de desarrollo canaria, en ejecución del PMM se pueden llevar a cabo las siguientes actuaciones:

    a) Actuaciones privadas conjuntas: aquéllas cuyo ámbito, como resultado de la ejecución de actos de edificación o de uso, resulta dividido en varias parcelas, entre las cuales, al menos una con aprovechamiento lucrativo y, normalmente, también espacios con calificación pública, sean viarios, espacios libres o dotaciones. Su regulación se contiene en el capítulo 2 de este Título.

    b) Actuaciones privadas aisladas: aquéllas que se concretan en la ejecución de forma individual de actos de edificación o de uso en una parcela con aprovechamiento lucrativo. Se regulan en el capítulo 3 de este Título.

    c) Actuaciones públicas: todas aquéllas de reurbanización, obtención de suelo y/o ejecución de infraestructuras, espacios libres y equipamientos públicos, llevadas a cabo por la Administración sin que impliquen variación de los aprovechamientos de las parcelas privadas y con la finalidad de mejorar los núcleos turísticos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje. Su regulación se contiene en el capítulo 4 de este Título.

2. Las actuaciones privadas, sean conjuntas o aisladas, por referencia al artículo 7 del TRLSRU, se considerarán *"actuaciones de transformación urbanística"*, y más concretamente *"actuaciones de dotación",* cuando como resultado de las mismas el aprovechamiento urbanístico final del conjunto del ámbito sea mayor que el aprovechamiento de derecho de los propietarios, de acuerdo a lo regulado en los artículos 20 y 21 de estas Normas.

CAPÍTULO II: ACTUACIONES PRIVADAS CONJUNTAS

ARTÍCULO 70: DELIMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES PRIVADAS CONJUNTAS

1. El presente PMM delimita ámbitos precisos de suelo urbano consolidado en los que prevé la ejecución a cargo de los propietarios privados de suelo de actuaciones de transformación urbanística resultado de las cuales se ha de materializar la ordenación pormenorizada establecida, así como el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas pertinentes.

2. Las *"actuaciones privadas conjuntas"*, junto con el resto de actuaciones previstas por el PMM, se delimitan en el plano OP-2 *"Actuaciones"* del PMM. A su vez, para cada una de ellas, el PMM incluye en el Anexo Normativo IV_B *"Fichero de Actuaciones Privadas"*, una ficha en la que se establecen las condiciones pertinentes para regular su gestión y ejecución. Las actuaciones privadas conjuntas previstas por el PMM son las siguientes:

    a) 29 Renovación de los Apartamentos Tropical Park.

ARTÍCULO 71: GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PRIVADAS CONJUNTAS

1. En el ámbito del presente PMM, toda actuación privada conjunta requerirá para su ejecución la firma previa de un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y el titular o titulares de las parcelas incluidas en el ámbito de la misma. En el convenio urbanístico se recogerán los compromisos de ambas partes para la completa ejecución del ámbito de la actuación privada conjunta, de acuerdo a las condiciones de ordenación y de gestión establecidas en este PMM y, específicamente, en la ficha correspondiente contenida en el Anexo Normativo IV_B.

2. Previamente al inicio de la actuación, el Ilustre Ayuntamiento de Adeje determinará, mediante el procedimiento regulado en el artículo 21, si la actuación privada conjunta supone incremento de aprovechamiento y, consiguientemente, tiene el carácter de actuación de dotación, conforme a lo establecido en el artículo 7 del TRLSRU. En tal caso, en el convenio urbanístico deberá constar expresamente la exigencia del cumplimiento de los deberes legales de cesión del porcentaje del incremento de aprovechamiento y de la parte proporcional de suelo dotacional, de acuerdo a lo establecido en el artículo 22.

CAPÍTULO III: ACTUACIONES PRIVADAS AISLADAS

ARTÍCULO 72: CONDICIONES GENERALES SOBRE LAS ACTUACIONES PRIVADAS AISLADAS

1. Se consideran *"actuaciones privadas aisladas"* todos aquellos actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular, los que están sujetos a previa licencia urbanística de acuerdo a lo establecido en el artículo 166 TRLOTENC.

2. Toda actuación privada aislada tiene como ámbito de referencia la parcela urbanística, respecto de la cual se deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el presente PMM sobre la pieza en la cual se localice.

3. Previamente a la autorización de cualquier actuación privada aislada, el Ilustre Ayuntamiento de Adeje habrá de determinar si la misma supone incremento del aprovechamiento de derecho de la parcela y, consiguientemente, tiene el carácter de actuación de dotación. En caso de tratarse de una actuación de dotación, junto con el informe relativo al cumplimiento de las condiciones urbanísticas del acto de edificación, se notificará al solicitante la determinación debidamente justificada de la cuantía económica de los deberes

vinculados a la actuación privada aislada de dotación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 22 de la presente Normativa. En la misma notificación, se acompañará propuesta de convenio de gestión urbanística entre la propiedad y el Ilustre Ayuntamiento de Adeje, en el que se resuelva el cumplimiento de los deberes legales.

4. La ejecución de las actuaciones privadas aisladas se llevará a cabo de acuerdo a lo regulado con carácter general en la legislación vigente, complementado con lo que establece el presente PMM en este capítulo para determinados tipos específicos de actuaciones, que son las siguientes:

    a) Actuaciones de renovación de establecimientos de alojamiento turístico (artículo 73).

    b) Actuaciones de renovación de establecimientos no alojativos (artículo 74).

    c) Actuaciones de modificación parcelaria (artículo 75).

5. En el plano OP-2 *"Actuaciones"* del PMM, se delimitan las actuaciones privadas aisladas, propuestas por el presente PMM que, a su vez, se recogen en el Anexo IV-B *"Fichero de actuaciones privadas"* de la Normativa. De tales actuaciones, sólo la actuación de renovación obligatoria del establecimiento comercial se ha de ejecutar de forma inexcusable de acuerdo a las condiciones y plazos que se regulan en el artículo 76, correspondiendo las restantes a propuestas de particulares presentadas durante la formulación del PMM que requerirán, para su concreción, la presentación por éstos de los correspondientes proyectos de actuación. Las actuaciones privadas aisladas previstas por el PMM son las siguientes:

    a) 28 Renovación obligatoria del Centro Comercial Playa Paraíso.

    b) 30 Renovación del Hotel Atlantic Holiday Center.

ARTÍCULO 73: <u>ACTUACIONES DE RENOVACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO</u>

1. Son *"actuaciones de renovación de establecimientos de alojamiento turístico"* cualesquiera que se realicen sobre un inmueble con calificación de alojamiento turístico en el presente PMM con la finalidad de incrementar la calidad del mismo para mejorar la competitividad de su explotación turística.

2. Para considerarse actuación de renovación de establecimientos de alojamiento turístico, todos los espacios objeto de la misma deberán quedar integrados, tras la actuación, en una única unidad de explotación turística, lo cual habrá de acreditarse previamente con la documentación pertinente. Si en la propuesta final de una actuación se incluyen espacios que no van a formar parte de la única unidad de explotación, éstos se delimitarán separadamente y no serán considerados como actuación de renovación turística.

3. Tras la ejecución de una actuación de renovación, el cociente resultante de dividir la superficie edificada de la explotación turística entre la capacidad alojativa del establecimiento deberá ser igual o mayor al existente con

anterioridad a la misma. Esta condición habrá de verificarse tanto respecto de la capacidad expresada en número de plazas como en número de unidades alojativas.

4. Cuando la actuación de renovación turística suponga un incremento de la superficie edificada del inmueble respecto de la previa (medidas ambas superficies edificadas de acuerdo a lo establecido en el artículo 37), la totalidad del incremento deberá localizarse en espacios que queden integrados en la única unidad de explotación turística.

5. En consecuencia con el párrafo anterior, en las parcelas con calificación de alojamiento turístico en el presente PMM no serán admisibles actuaciones de edificación que supongan el incremento de la superficie edificada de espacios que no queden integrados en la unidad de explotación turística. En particular, se prohíbe el aumento de la superficie edificada de espacios comerciales salvo que éstos cumplan los requisitos establecidos en esta normativa para considerarse usos auxiliares del turístico alojativo y estén integrados en la unidad de explotación.

6. En congruencia con lo establecido en el número anterior, se entenderán actuaciones de renovación turística, entre otras, las siguientes:

    a) Todas aquéllas dirigidas a integrar espacios existentes en la parcela, sean unidades alojativas o no, dentro de una misma unidad de explotación, a fin de que ésta coincida con la totalidad del inmueble o se aproxime hacia ese objetivo.

    b) Todas aquéllas cuya finalidad es mejorar las condiciones de calidad de los espacios sometidos a unidad de explotación turística, incluyendo dentro de éstas las que exigen obras de edificación, instalaciones (implantación o renovación) y equipamiento y mobiliario.

    c) Todas aquéllas que impliquen la ampliación de la superficie edificada del inmueble en unidad de explotación, siempre que se cumplan los requisitos específicos regulados en este artículo.

    d) Todas aquéllas sobre una parte o la totalidad de un inmueble que no está en explotación turística efectiva con la finalidad de que todos los espacios afectados por la actuación pasen a integrarse en una unidad de explotación turística.

    e) Las que tienen por objeto convertir un establecimiento extrahotelero en hotelero, siempre que como resultado de las mismas todas las unidades alojativas preexistentes queden integradas en la única unidad de explotación hotelera.

    f) Las que supongan la demolición parcial o total del inmueble preexistente y la sustitución con nuevos espacios, incluso incrementando la superficie edificada, siempre que se cumplan los requisitos regulados en este artículo.

7. En toda solicitud de una actuación de renovación de establecimiento turístico de alojamiento deberá delimitarse con precisión la parte del inmueble (parcela y edificación) que se pretende afectar, con planos de la situación

previa y la final. Además, se acompañarán sendas tablas en las que se recogerán las superficies construidas y de suelo desagregadas por plantas y usos diferenciados. Respecto de estos datos, se justificará expresamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo

ARTÍCULO 74: ACTUACIONES DE RENOVACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS NO ALOJATIVOS

1. Tienen la consideración de *"actuaciones de renovación de establecimientos no alojativos"* todas aquéllas actuaciones de edificación que se ejecuten sobre un inmueble existente sin uso alojativo –turístico o residencial– con la finalidad de mejorar las condiciones de funcionalidad, accesibilidad, seguridad, habitabilidad o cualesquiera otras que sean conformes a la normativa de aplicación y a los objetivos del presente PMM.

2. El inmueble existente sobre el que se lleve a cabo una actuación de este tipo habrá de cumplir los siguientes requisitos:

   a) Localizarse en una pieza sobre la que el presente PMM haya establecido como uso característico el Uso Terciario o de Equipamiento Lucrativo.

   b) Que en caso de existir usos de alojamiento residencial o turístico, la superficie construida de éstos no forme parte de la actuación.

3. En las actuaciones de renovación de establecimientos no alojativos se admitirá, con el carácter de incentivo, la ampliación de la superficie edificada existente por encima de la superficie edificable resultante de la aplicación de las condiciones sobre la edificación (porcentaje de ocupación, altura máxima y edificabilidad) establecidas por el PMM. Dicho incremento de superficie edificable (ΔE), expresado en m2c, será proporcional al coste de las obras de conservación, rehabilitación o renovación a llevar a cabo sobre el inmueble existente, y su cuantía, con el límite máximo del 50% de la superficie edificable derivada de las condiciones normativas del PMM, resultará de la siguiente expresión:

$$\Delta E = (C / r), \text{ donde:}$$

   a) **C**, en euros, es el coste de ejecución por contrata establecido en el proyecto objeto de licencia y referido exclusivamente a las obras a acometer sobre el inmueble existente y que no vengan derivadas de la eventual ampliación de la superficie edificada.

   b) **r**, en euros/m2c, tendrá una cuantía igual al valor de repercusión de suelo (en €/m2c) con destino terciario establecido en base a estudios de mercado en el momento de la actuación, determinado según se establece en el artículo 21.

4. La iniciativa para llevar a cabo una actuación de renovación de un establecimiento no alojativo deberá ser suscrita por los propietarios del inmueble con las siguientes especificidades:

a) En caso de que las obras que se pretendan llevar a cabo afecten exclusivamente a espacios comunes no privativos, la iniciativa deberá ser suscrita por la Comunidad de Propietarios del Inmueble o por el propietario único.

b) En caso de que las obras afecten a espacios privativos, la iniciativa deberá ser suscrita por todos los propietarios de los mismos.

5. La iniciativa se concretará en un documento con el siguiente contenido:

a) Identificación del inmueble objeto de la intervención, aportando la documentación acreditativa de los títulos habilitantes disponibles (licencias de obra, de apertura de locales, etc.).

b) Planos de planta, secciones y alzados del estado actual de la totalidad de la edificación existente, delimitando en los mismos la parte de ésta que ha de quedar afecta por la actuación.

c) Memoria de la actuación, en la que se expondrá la problemática existente y se describirán con suficiente detalle las distintas partidas de obra que se pretenden llevar a cabo para resolverla o paliarla. La Memoria concluirá con los datos pertinentes en que recojan las superficies afectadas, así como con un presupuesto del costo de las obras.

d) En caso de que se pretenda incrementar la superficie edificada, sea por aplicación de las condiciones edificatorias que sobre la pieza establece el PMM y/o por el incentivo regulado en este plan, se acompañará una propuesta de la ampliación, con indicación de las superficies edificables distinguiéndolas según el uso a que han de dedicarse.

6. A la vista de la documentación presentada, la Administración competente resolverá sobre la iniciativa pronunciándose expresamente sobre los siguientes aspectos:

a) <u>El ámbito de la actuación</u>: en el caso de que las obras no afecten a la totalidad del inmueble se valorará si el resultado final de la actuación garantiza un grado suficiente de homogeneidad sobre el conjunto. De no ser así, se propondrá al promotor la ampliación del ámbito de la actuación.

b) <u>El alcance de las obras</u>: se valorará si las obras a realizar posibilitan que el inmueble (o la parte afectada por éstas) alcance un grado suficiente de calidad, acorde con las exigencias normativas y los objetivos del PMM. De no ser así, se propondrá al promotor la ejecución de obras complementarias.

c) <u>La procedencia de realizar las obras</u> de ampliación vinculadas a la actuación de conservación, rehabilitación o renovación del establecimiento.

7. Recibido el informe de la Administración competente sobre su iniciativa, en el caso de que se requieran alteraciones de la misma, el promotor mostrará su conformidad presentando la correspondiente documentación debidamente corregida. De no manifestar su disconformidad o no presentar la documentación corregida en el plazo que se le haya concedido, se entenderá que ha desistido de la iniciativa; en tal caso, la

Administración valorará si calificar la actuación sobre dicho inmueble como una actuación obligatoria, procediendo de acuerdo con lo regulado en el artículo 76 y demás normativa de aplicación.

8. Aceptada la iniciativa, el promotor presentará la documentación necesaria para la concesión de la correspondiente licencia. En base al proyecto de obras definitivo, la Administración valorará si la actuación tiene el carácter de actuación de dotación y, en tal caso, previamente a la concesión de licencia habrá de suscribirse el pertinente convenio de gestión urbanística que recoja la exigencia del cumplimiento de los deberes exigidos, según lo regulado en el artículo 22.

ARTÍCULO 75: ACTUACIONES DE MODIFICACIÓN PARCELARIA

1. Tienen la consideración de *"actuaciones de modificación parcelaria"* cualesquiera que, comprendiendo una o varias fincas registrales de dominio privado o público patrimonial, responde a alguno de los siguientes supuestos sin generar, en ninguno de ellos, incrementos de aprovechamientos ni obligaciones propias de la gestión urbanística (distribución de cargas y beneficios, deberes de cesión o de urbanización):

    a) Tratándose de una única finca predial la segregación de la misma en dos o más parcelas urbanísticas.

    b) Tratándose de un ámbito, continuo o discontinuo, dividido en dos o más fincas prediales, la modificación de dicha división de modo que las nuevas parcelas urbanísticas sean distintas, en su geometría, dimensiones o ubicación dentro del ámbito, a las fincas prediales originales, mediante segregaciones y/o agrupaciones de éstas.

    c) Tratándose de dos o más fincas prediales separadas, la vinculación urbanística de las mismas.

2. En los supuestos a) y b) del número anterior, cada una de las divisiones resultantes de la actuación de modificación parcelaria deberá verificar las condiciones para ser considerada parcela urbanística establecidas en el número 3 del artículo 26 así como cumplir la superficie mínima de parcela fijada para la pieza correspondiente en la *Tabla de determinaciones de las piezas* (Anexo Normativo I). En el supuesto c) del número anterior, estos dos requisitos deberán verificarse sobre cada una de las fincas prediales que se pretenden vincular urbanísticamente.

3. En cualquiera de los supuestos, la actuación de modificación parcelaria no podrá suponer el incremento de la superficie edificable máxima del ámbito en su conjunto derivada de la aplicación de las determinaciones del PMM sobre las fincas prediales en la situación previa. En particular, si existen edificaciones, la superficie edificada de éstas deberá contabilizarse a efectos del cumplimiento de esta condición.

4. La vinculación urbanística de dos o más parcelas requerirá las siguientes condiciones:

    a) Que la separación entre ellas corresponda con espacio con calificación de viario o de espacio libre público en el PMM.

b) Que al menos una de las parcelas urbanísticas tenga asignado por el PMM como uso característico el turístico alojativo.

c) Que las parcelas que no tuvieran asignado el uso turístico alojativo tengan asignado por el PMM como uso característico alguno del grupo 4-Equipamientos y Espacios Libres o del grupo 6-Recreativos de la *Relación Normalizada de Usos Pormenorizados* (Anexo Normativo III).

d) Que todas las parcelas vinculadas, en la totalidad de sus extensiones, queden adscritas a una única unidad de explotación turística.

e) Que se inscriba la vinculación urbanística de ambas fincas en el Registro de la Propiedad, dejando constancia expresa de su carácter indivisible.

5. La aprobación de una actuación de modificación parcelaria que suponga la vinculación de dos o más parcelas urbanísticas implica los siguientes efectos:

a) Se podrá contabilizar la superficie de suelo conjunta a efectos de determinar la capacidad alojativa máxima mediante el estándar legal de densidad, si bien las plazas alojativas habrán de disponerse en la parcela o parcelas con uso característico turístico.

b) Se determinará la superficie edificable conjunta como suma de las superficies edificables de cada una de las parcelas separadas por aplicación de las edificabilidades máximas establecidas en las correspondientes piezas por el PMM, pero dicha superficie edificable conjunta podrá distribuirse libremente en cada una de las parcelas vinculadas.

c) La superficie ocupada por la edificación en cualquiera de las parcelas podrá aumentarse hasta un 50% más de la que resulte de multiplicar la superficie de suelo de dicha parcela por el porcentaje de ocupación establecido por el PMM sobre la pieza correspondiente, siempre que sobre el conjunto de todas las parcelas vinculadas no se supere la superficie ocupada que resulte de la suma de las de cada una de las parcelas individuales.

ARTÍCULO 76: EJECUCIÓN OBLIGATORIA DE ACTUACIONES PRIVADAS AISLADAS

1. Los titulares de establecimientos turísticos, tanto de alojamiento como de equipamiento complementarios, independientemente de cuál sea el régimen de propiedad o explotación, están sujetos al deber de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en la condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecidas por la normativa sectorial, y en particular por el PMM.

2. El Ayuntamiento, o en su caso el órgano que se constituya para la gestión del núcleo turístico, vendrá obligado a ejercer la actuación inspectora a fin de garantizar que los inmuebles existentes alcanzan las condiciones suficientes señaladas en el número anterior, requiriendo a los propietarios el cumplimiento del deber de

conservación cuando así proceda y en particular en los supuestos establecidos en el número 8 del artículo 22 de la Ley de Renovación.

3. Las actuaciones de conservación, rehabilitación o renovación ordenadas por el Ayuntamiento para cumplir el deber de conservación tendrán el carácter de actuaciones privadas aisladas y se atendrán al siguiente procedimiento general:

   a) Se requerirá al titular del establecimiento la presentación en el plazo máximo de tres (3) meses de la siguiente documentación:

      a1. Informe técnico, con el alcance establecido en el artículo 34 de la Ley de Renovación, en el que se determinará el estado de sus instalaciones, condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como los factores que incidan en la calidad de su imagen, de acuerdo con lo establecido en la normativa de edificación, urbanística y turística aplicable, y las Ordenanzas Municipales, en su caso.

      a2. En caso de que del informe se desprenda la necesidad o conveniencia de llevar a cabo una actuación de conservación, rehabilitación o renovación del inmueble, se acompañará asimismo el documento regulado en el número 5 del artículo 74.

   b) A la vista de la documentación presentada, la Administración competente, o en su caso, el órgano asignado para ello, resolverá sobre la iniciativa pronunciándose expresamente sobre los aspectos señalados en el número 6 del artículo 74.

   c) Recibido el informe de la Administración, o en su caso, el órgano asignado para ello sobre su iniciativa, en el caso de que se requieran alteraciones de la misma, el promotor mostrará su conformidad presentando la correspondiente documentación debidamente corregida. De no manifestar su disconformidad o no presentar la documentación corregida en el plazo que se le haya concedido, la Administración dictará orden de ejecución de las obras correspondientes, señalando expresamente plazo para el inicio y finalización de las mismas.

   d) El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

      d1. Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber legal de conservación y rehabilitación, cuyo máximo se fija, de conformidad con la Ley de Renovación, en el 75 % del coste de reposición de las construcciones o instalaciones correspondientes.

      d2. Imposición de hasta diez (10) multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento (10%) del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere

efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

e) Transcurrido un (1) año desde la orden de ejecución, sin que se haya procedido al cumplimiento de la misma, el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano gestor competente, procederá a la sustitución del propietario por vulnerar la función social de la propiedad. A partir de ese momento, el propietario incurso en tal declaración no podrá acogerse a los incentivos previstos en la Ley de Renovación y en este PMM. La declaración de incumplimiento lleva implícita, a efectos expropiatorios, la de utilidad pública y necesidad urgente de ocupación de los terrenos, construcciones, edificaciones o instalaciones sujetos al deber de conservación.

4. El presente PMM prevé una (1) actuación privada de renovación obligatoria de establecimientos comerciales, debido a las deficiencias detectadas en el mismo, que se indica en la ficha correspondiente incluida en el Anexo Normativo IV-B *"Fichero de actuaciones privadas".* Esta actuación queda sujeta al procedimiento regulado en este artículo.

CAPÍTULO IV: ACTUACIONES PÚBLICAS

ARTÍCULO 77: RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS

1. El presente PMM recoge una serie de intervenciones en el espacio público a las que les serán de aplicación las determinaciones recogidas en el Título V de la presente Normativa, así como los parámetros de las fichas urbanísticas de cada una de las actuaciones y las estipulaciones recogidas en el Anexo IVA "Fichero de Actuaciones Públicas".

2. Las actuaciones públicas de reurbanización, obtención de suelo y ejecución de infraestructuras, espacios libres y equipamientos públicos, llevadas a cabo por la Administración sin que impliquen variación de los aprovechamientos de las parcelas privadas, con la finalidad de mejorar los núcleos turísticos de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje, se regirán por lo establecido en la legislación vigente y responderán a los objetivos previstos en el presente PMM.

3. Las valoraciones de estas actuaciones se harán de conformidad con los mecanismos establecidos en el Tomo X del presente PMM referente al Estudio Económico.

4. El Anexo IVA *"Fichero de Actuaciones Públicas"* de la Normativa no tendrá carácter dispositivo, conteniendo únicamente, meras recomendaciones no vinculantes, orientativas del concepto de la actuación que se pretende recrear, y donde su diseño y alcance final, deberá ser definido por el concreto instrumento que las pretenda ejecutar, según du disposición presupuestaria y los criterios establecidos en la presente normativa.

5. Todas las intervenciones a ejecutar en el espacio público deberán observar, además de las medidas ambientales y sectoriales establecidas de forma genérica en este PMM, las medidas ambientales y sectoriales específicas expresadas en las fichas de cada una de las actuaciones.

TÍTULO VII. MEDIDAS AMBIENTALES

ARTÍCULO 78: MEDIDAS GENÉRICAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

1. Eficiencia energética:

   a) En el diseño de los edificios se tendrá que favorecer la eficiencia energética, para lo que se recomienda el uso de sistemas de iluminación y de aislamiento térmico, que favorezcan un consumo bajo de energía y el uso de elementos que favorezcan la iluminación natural, teniendo en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, así como la introducción de elementos de sombra en las fachadas más soleadas.

   b) Se recomienda la instalación de paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria, tanto en edificios públicos como privados, debiendo justificar su no instalación.

   c) En el alumbrado público, se deberán utilizar lámparas y luminarias de máxima eficiencia energética y lumínica y se diseñarán siguiendo criterios de ahorro energético, priorizando las alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético (LED).

   d) Se tendrá que incorporar vegetación como elemento que regule la temperatura y humedad de los edificios y del entorno urbano.

2. Eficiencia en el consumo de agua:

   a) Los grifos y alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de mecanismos de ahorro en el consumo de agua.

   b) Se tendrán que implantar, en parques y jardines, sistemas de riego de alto rendimiento, que conlleven la minimización de la aspersión, empleándose, en su caso, sistemas de riego por exudación o goteo, usando, siempre que sea posible, agua reciclada y si no, agua no potable.

   c) Los parques y jardines tendrán mínimas exigencias de agua, con especies arbóreas y arbustivas adaptadas a las características climáticas existentes.

3. Gestión de residuos:

   a) En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos sobre el terreno.

b) Se tendrá que prever la evacuación y conducción de aguas pluviales, dimensionándose con la amplitud suficiente, calculadas para T=10 años en el interior de las urbanizaciones, y T=50 años en su periferia y el transporte de los caudales captados hacia barranco/el mar. Se controlará la escorrentía superficial, con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente, y con soluciones constructivas para evacuar el caudal de escorrentía de periodo de retorno de T=500 años hacia barranco.

c) La infraestructura de saneamiento contemplarán la separación de la recogida de aguas pluviales de las residuales (sistema separativo) y garantizarán la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen, conectando, obligatoria y exclusivamente, con la red municipal de saneamiento.

d) No se podrán otorgar licencias de apertura u ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

e) Los proyectos de obra deberán prever la recogida y transporte de todas las aguas residuales hasta su vertido a los colectores generales de saneamiento.

f) Si se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, las instalaciones deberán ser proyectadas por un técnico competente de acuerdo con la normativa vigente y revisadas por el titular del servicio de saneamiento, que inspeccionará y controlará las mismas, sin perjuicio de la competencia exclusiva del Consejo Insular de Aguas de Tenerife para el otorgamiento del título habilitante para la depuración.

g) Los escombros y residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados. El proyecto de la obra contendrá un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

h) Los promotores de las actuaciones estarán obligados a poner a disposición del Ayuntamiento los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas, con el fin de evitar malos olores y derrames.

i) Todas las áreas de nuevo crecimiento contemplarán la recogida selectiva de envases, papel-cartón, vidrio y materia orgánica.

j) Se deberán acondicionar los espacios destinados al estacionamiento y operaciones de mantenimiento de maquinaria de obras, con objeto de evitar vertidos contaminantes. Se vigilará especialmente que la gestión de grasas, aceites y otros residuos contaminantes se realice conforme señala la legislación vigente.

k) Tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (tuberías, aislamientos, mecanismos…).

4. Contaminación atmosférica:

   a) Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.

   b) Se potenciará el uso de la bicicleta y de vehículos que funcionen con energías limpias.

   c) Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del PMM, se deberán observar las siguientes medidas:

   d) En aquellas zonas donde exista trasiego de vehículos y maquinaria y, en concreto, durante los movimientos de tierra, se administrarán riegos frecuentes mediante camiones cisternas.

   e) Se procederá a estabilizar los depósitos de materiales que deban conservarse para rellenos, con el fin de aminorar la dispersión de partículas sólidas. Esta estabilización se logrará mediante riegos o recubrimiento con plásticos preferiblemente.

   f) Se recomienda la instalación de pantallas protectoras contra el viento en las zonas de carga y descarga y transporte de material.

   g) Los vehículos de transporte de tierra y escombros, o materiales pulverulentos u otros que puedan ensuciar carreteras y vías públicas, estarán dotados de redes anti-polvo y toldos adecuados.

5. Contaminación acústica y vibratoria:

   a) Se evitará que se superen los umbrales establecidos en las zonas destinadas a cada uso, con objeto de que los niveles sonoros generados no supongan la aparición de problemas ambientales en las áreas turísticas y residenciales.

   b) No se permitirá el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier elemento móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales y viviendas, o usos asimilables a éste. Se interpondrán los amortiguadores y otro tipo de elementos adecuados si fuera preciso.

   c) Tras la puesta en marcha de un proyecto, se recomienda realizar un estudio acústico de la zona para determinar si es necesaria la aplicación de medidas adicionales para la mitigación de la intensidad sonora en los establecimientos turísticos, o en las viviendas más expuestas a este tipo de contaminación, según la legislación vigente.

   d) Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del PMM, se deberán observar las siguientes medidas:

   e) Control del horario del tráfico de los vehículos de transporte de empleados en la construcción, así como del uso de todo tipo de maquinaria. No deberán producirse ruidos de maquinaria de obra y vehículos de este tipo de transporte en horario nocturno (22h a 8h).

f) Se recomienda la instalación de pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas turísticas o residenciales.

6. Contaminación lumínica:

   a) Se procurará regular la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control así como emplear la iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación.

   b) Para la iluminación nocturna de viales, se utilizarán lámparas, convenientemente protegidas y montadas sobre luminarias que hagan que la luz se concentre hacia el suelo como mínimo 20º por debajo de la horizontal.

   c) Se recomienda no utilizar cañones de luz o láseres, así como lámparas de descarga a alta presión.

ARTÍCULO 79: MEDIDAS PARA LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO, RED HÍDRICA, SUSTRATO Y SUELO

1. Se evitará en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las edificaciones a la pendiente existente. En caso contrario, procurar:

   a) Taludes tendidos de superficie ondulada.

   b) Bancales en los desmontes en que se puedan plantear.

2. Se evitarán las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los barrancos que atraviesan la zona turística, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

3. En suelo rústico, donde fuere necesario, se deberán adoptar medidas de control de la erosión del suelo (barreras, disminución de cárcavas, abancalamientos, cavado de zanjas, terrazas...).

4. Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del PMM, se deberán observar las siguientes medidas:

   a) Las obras de ejecución deberán realizarse dentro del ámbito de actuación. En el caso contrario, se tendrá que justificar obligatoriamente la necesidad de ocupación de terrenos circundantes.

   b) Minimizar dentro de lo posible las variaciones bruscas de la topografía del terreno para evitar el efecto barrera, como consecuencia de la ejecución de las obras.

   c) La topografía resultante de las obras deberá cumplir en cualquier caso tres objetivos principales:

      - Integrarse armoniosamente en el paisaje circundante,
      - Facilitar el drenaje del agua superficial, y
      - Ser estructuralmente estable y acorde con el entorno.

d) Las obras que conlleven movimientos de tierra en terrenos con pendientes superiores al 15%, o que afecten a un volumen alto de terreno, deben garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos circundantes.

e) Durante las obras, el material de acopio y tránsito se acumulará en puntos previamente seleccionados, donde el deterioro medioambiental sea mínimo.

f) Evitar la compactación del suelo seleccionando, en lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.

g) En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas o taludes se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos. En este sentido la revegetación deberá evitar la disposición regular y alineada de las plántulas.

h) Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.

i) Garantizar la no afección al volumen y calidad de las aguas superficiales y subterráneas de los acuíferos locales, como consecuencia de la ejecución de obras.

ARTÍCULO 80: MEDIDAS PARA LA VEGETACIÓN Y LA FAUNA.

1. En la intervención y mejora de los viarios, los árboles y especies de interés afectables por las nuevas obras se conservarán siempre que sea posible, adaptando las características del proyecto a este fin. En caso de no ser así, se trasplantarán garantizando un manejo que facilite su supervivencia o, se plantarán nuevos ejemplares.

2. En caso de que se tengan que desplazar pies arbóreos o arbustivos, se hará dentro del ámbito de actuación, por personal técnico cualificado. Asimismo, también se deberán preparar, previamente al arranque, las zonas donde vayan a ser trasplantados, debiéndose realizar durante la parada vegetativa.

3. Se evitarán las molestias a la fauna asociada al ámbito de actuación, debiéndose tener especial cuidado en las intervenciones localizadas próximas a las áreas de interés fáustico.

4. Se exigirá que, durante el transcurso de cualquier obra, los troncos del arbolado que pudieran quedar afectados estén dotados, hasta una altura mínima de dos (2) m, de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

ARTÍCULO 81: MEDIDAS PARA EL PATRIMONIO CULTURAL.

1. Se deberá garantizar el adecuado estudio y conservación de todos los materiales de interés arqueológico, etnográfico e histórico que pudieran verse afectados durante las distintas actuaciones previstas.

2. En cualquier caso, en todo momento se deberá cumplir con lo que determine la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias y demás legislación aplicable.

ARTÍCULO 82: MEDIDAS PARA LA MEJORA DEL PAISAJE.

1. Se deberá evitar cualquier actuación que resulte lesiva para la imagen de la zona turística, en particular en lo referente a las dimensiones de las edificaciones, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
2. Las edificaciones en Suelo Urbano habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
   a) Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales (disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación), el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes. Así mismo, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
   b) En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la edificación así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir, como documentación complementaria del proyecto de edificación, la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.
   c) En toda edificación y construcción se deberá procurar una integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado o mimético con el entorno, evitando emplear materiales reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las mismas. Las fachadas deberán revestirse con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscados y pintado, mortero monocapa, etc.)
   d) En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
   e) En lo posible se procederá a la mejora de la envolvente del edificio, mediante cubierta de zonas ajardinadas, que además de mejorar el impacto visual mejora el confort ambiental y la calidad paisajística.
   f) En las intervenciones en los parques, jardines, plazas, rotondas, paseos marítimos y espacios libres públicos, deben contemplarse las siguientes medidas de integración ambiental:

g) Las zonas verdes se adecuarán para la estancia y paseo de las personas, basando su acondicionamiento en razones estéticas y conteniendo suficiente arbolado y especies vegetales.

h) Los jardines deberán dedicar al menos un 30 % de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada, frente a la que se acondicione mediante urbanización.

i) Para el ajardinamiento mediante alcorques, se deberá contemplar al menos un alcorque por cada nueve (9) metros de vía, y éstos deberán ser lo suficientemente amplios como para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo. Así mismo en las playas de aparcamientos se deberá prever la localización de un alcorque ajardinado al menos cada ocho (8) plazas de parking.

j) Las obras en los espacios públicos en general no comportarán la desaparición de ningún árbol, salvo cuando sea indispensable por no existir alternativas, en cuyo caso se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte.

k) Toda pérdida o deterioro no autorizado del arbolado de las vías o espacios públicos deberá ser repuesta a cargo del responsable, sin perjuicio de las sanciones a que ello diera lugar. La sustitución se hará por especies de igual o parecido porte que la desaparecida.

l) Los parques infantiles contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo.

m) La elección del mobiliario urbano se hará buscando su integración en el paisaje y en las líneas de diseño de la presente normativa.

n) Los elementos de sombra a implantar en los paseos marítimos, en ningún caso podrán afectar significativamente a la servidumbre visual de las edificaciones colindantes. Así mismo, no podrán interferir en la visión del espacio litoral desde el propio paseo, ni interrumpir la transitabilidad, en más de un tercio, de la sección transversal del mismo.

o) La altura de todo cuerpo volumétrico de nueva introducción, no podrá superar la cota media de las edificaciones de mayor altura colindantes que superen las dos plantas.

p) Los elementos singulares que cumplan el objetivo de hito / nodo en rotondas, deberán tener en cuenta además las siguientes determinaciones:

- La volumetría de los elementos no podrá ocupar más de un 15%, en el caso de que el área de intervención sea un cruce, y de un 60% en el caso de que el área de intervención sea únicamente la rotonda.
- Preferentemente los materiales a utilizar deberán favorecer la integración volumétrica del elemento mediante el uso de transparencias o reflexión del paisaje circundante.

- La altura del elemento será la establecida de manera genérica para todo cuerpo volumétrico de nueva introducción, salvo que justificadamente sea imprescindible superarla de manera puntual.

3. Las labores de ajardinamiento y revegetación se realizarán, prioritariamente, utilizando especies autóctonas de la zona, pudiéndose también utilizar otras exóticas adaptadas a las características ambientales existentes y frecuentes en el entorno. De entre ellas, se recomienda realizar las labores de ajardinamiento utilizando preferentemente las siguientes:

ESPECIES AUTÓCTONAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	**NOMBRE COMÚN**
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Argyranthemum frutescens *	Magarza
Convolvulus floridus	Guaydil
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia regis-jubae	Tabaiba amarga
Euphorbia canariensis	Cardón
Tamarix canariensis	Tarajal
Plocama pendula	Balo
Tetraena fontanesii	Uva de mar
Artemisia thuscula	Incienso
Shizogyne serícea	Salado
Periploca laevigata	Cornical

* El suministro provendrá de los viveros del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife para evitar riesgos de hibridación.

ESPECIES HERBÁCEAS Y TREPADORAS EXÓTICAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	**NOMBRE COMÚN**
Bougainvillea spectabilis	Bouganvilla
ESPECIES EXÓTICAS DE ÁRBOLES Y PALMERAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	**NOMBRE COMÚN**
Acacia cyanophylla	Mimosa o Acacia Azul
Albizia julibrissin	Acacia de Constantinopla
Delonix regia	Flamboyant
Ficus microcarpa	Laurel de Indias
Jacaranda mimosifolia	Jacaranda

Pandanus utilis	Pándano
Schinus molle	Falso Pimentero
Spathodea campanulata	Tulipero del Gabón
ESPECIES ARBUSTIVAS EXÓTICAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	**NOMBRE COMÚN**
Acalypha wilkesiana	Acalifa/Parcha Roja
Caesalpinia pulcherrima	Orgullo de Barbados
Cassia didymobotrya	Flor de Gofio
Coccoloba uvifera	Uva de Mar
Lantana camara	Bandera Española
Plumbago auriculata	Plumbago/Embeleso
Tecoma stans	Bignonia Amarilla
Casuarina equisetifolia	Pino costero

ARTÍCULO 83: MEDIDAS PARA LA MEJORA DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD.

1. Siempre que sea posible, se procurará liberar espacio viario para ser usado por los vehículos del transporte colectivo.
2. Se deberán establecer medidas encaminadas a reducir la intensidad y velocidad de los vehículos, con el fin de conciliar los entornos en los que existe una interacción entre personas y automóviles.
3. Se fomentará una red de aparcamientos estratégicos: aparcamientos en periferia o disuasorios con disponibilidad de transporte colectivos eficiente.

ARTÍCULO 84: MEDIDAS PARA INTEGRAR LOS NUEVOS CRECIMIENTOS EDIFICATORIOS, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.

1. Se adaptarán las formas al medio, proyectando estructuras que provoquen el mínimo corte visual, de manera que las actuaciones resulten integradas en el entorno, con el fin de garantizar la menor incidencia en el medio de la infraestructura viaria y los volúmenes a edificar. Se ordenarán los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y del paisaje circundante, tanto urbano como rural, con el establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.

2. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios públicos se efectuará preferentemente de manera soterrada, evaluándose en cada caso la mejor solución técnica y ambiental posible. Esta medida afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

3. Los desmontes o terraplenes que fuesen necesarios ejecutar por causa de la topografía no podrán alterar el paisaje, para lo cual recibirán un tratamiento superficial que incluya medidas de repoblación o plantación.

4. Por las características del clima, las aceras deberán acompañarse en lo posible de alineaciones de árboles. Se plantarán de forma que conserven la guía principal, con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. Se recomienda que los alcorques vayan protegidos con rejillas, a ser posible de fundición, con un área circular central libre de suficiente diámetro para facilitar el crecimiento transversal del tronco.

5. Las superficies de ocupación temporal por obras deben restaurarse inmediatamente después de dejar de ser funcionales, antes de la entrada en funcionamiento de crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras. Este hecho debe quedar definido en el calendario de trabajo de las obras.

6. El diseño de las instalaciones asociadas a las infraestructuras viarias debe adecuarse estéticamente al paisaje del entorno, adoptando en el diseño, formas, materiales, texturas y colores propios del lugar.

7. Las servidumbres provocadas en el interior de los espacios libres por el trazado de infraestructuras, deberán ser resueltas de forma que su tratamiento y diseño no origine impacto visual y se acomode a la configuración formal del conjunto.

8. La afección paisajística debida a la presencia de viales puede ser aminorada mediante la plantación de setos arbustivos y pies arbóreos a cada lado del vial.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.- DETERMINACIONES APLICABLES A LAS ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de Protección y Uso Sostenible del Litoral y su Reglamento de desarrollo, aprobado mediante Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, en los terrenos afectados por el dominio público marítimo-terrestre, así como por las servidumbres establecidas en dichas normas, se deberá observar lo siguiente:

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.

2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, así como aquellos nuevos que pretendan ejecutarse, situados en la zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en las Disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley de Costas.

5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

6. En caso de contradicción o desajuste entre los planos de este Plan y las líneas aprobadas y cartografiadas por la Demarcación de Costas de Canarias y/o el Ministerio competente por razón de la materia, prevalecerán siempre estas últimas.