

**NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**  
**TOMO B.c.2**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**  
**SUPLETORIO**  
**SAN MIGUEL DE ABONA**



2025







**Plan General de Ordenación  
Supletorio**  
T.M. de San Miguel de Abona

**Normativa de  
Ordenación  
Pormenorizada**

EQUIPO TÉCNICO DE GESPLAN S.A  
2025



## Equipo Redactor

(en orden alfabético)

Equipo Redactor del PGO de San Miguel de Abona:

### Arquitectas y Arquitectos

Domingo José Rodríguez Rodríguez, Gabriela León Luis y Oscar Rebollo Curbelo.

### Economista

Miguel Rubén Sánchez Guardia

### Geógrafo

Maximiliano Leopoldo Díaz Díaz

### Ingeniero de Caminos

Sixto Albelo Delgado

### Ingeniero Técnico de Obras Públicas

Carlos David Martín Dávila

### Jurista

Concepción Ule Delgado

Equipo Redactor que ha participado en alguna fase del PGO de San Miguel de Abona:

### Arquitectas y Arquitectos

Lara Bello Ascanio, Pedro Apeles Díaz Ortiz, María Ángeles Morales Castañares y Mónica Carolina Socas Hernández.

### Bióloga

María del Pilar Bello Bello

### Delineante

Tomás Domínguez Hernández



*Debemos agradecer a la oficina técnica municipal y especialmente a sus técnicos, la colaboración prestada para la ejecución de estos trabajos, ya que sin su esfuerzo no hubiera sido posible.*



## Índice de la Normativa de Ordenación Pormenorizada

<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>16</b>
ARTÍCULO 1. OBJETO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	16
ARTÍCULO 2. ÁMBITOS DE SUELO URBANO	16
ARTÍCULO 3. ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE	17
<b>CAPÍTULO I. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.</b>	<b>17</b>
ARTÍCULO 4. CRITERIOS GENERALES	17
<b>CAPÍTULO II. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN EL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>18</b>
ARTÍCULO 5. DETERMINACIONES GENERALES PARA LOS PLANES PARCIALES	18
ARTÍCULO 6. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES Y ÁMBITOS	19
ARTÍCULO 7. CONDICIONES GENERALES DE LA RED VIARIA	20
ARTÍCULO 8. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y DEL VIARIO PEATONAL	22
ARTÍCULO 9. RESERVAS PARA DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	23
<b>TÍTULO II. GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	<b>24</b>
ARTÍCULO 10. UNIDADES DE REFERENCIA PARA ACTUACIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA.	24
ARTÍCULO 11. UNIDADES DE ACTUACIÓN	24
ARTÍCULO 12. ÁMBITOS DE GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	25
ARTÍCULO 13. SISTEMAS DE EJECUCIÓN	25
ARTÍCULO 14. SISTEMAS DE EJECUCIÓN PRIVADA	26
ARTÍCULO 15. PLAZOS PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	27
ARTÍCULO 16. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.	27
ARTÍCULO 17. ACTUACIONES EDIFICATORIAS.	28
ARTÍCULO 18. ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.	28
ARTÍCULO 19. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	29
ARTÍCULO 20. OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS	29
<b>TÍTULO III. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO</b>	<b>30</b>
ARTÍCULO 21. PATRIMONIO OBJETO DE PROTECCIÓN	30
ARTÍCULO 22. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN	30
ARTÍCULO 23. BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y BIENES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO INSULAR DE PATRIMONIO	38
ARTÍCULO 24. NIVELES DE PROTECCIÓN	38
<b>TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LOS USOS</b>	<b>40</b>
<b>CAPÍTULO I. CONSIDERACIONES GENERALES</b>	<b>40</b>
ARTÍCULO 25. ORDENACIÓN DE LOS USOS	40
ARTÍCULO 26. REGULACIÓN DE USOS	40
ARTÍCULO 27. CARÁCTER DE LOS USOS	42
<b>CAPÍTULO II. USO RESIDENCIAL</b>	<b>43</b>
ARTÍCULO 28. DEFINICIÓN	43



ARTÍCULO 29.	USOS RESIDENCIALES PORMENORIZADOS	43
ARTÍCULO 30.	CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL	43
ARTÍCULO 31.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS CON EL RESIDENCIAL	44
<b>CAPITULO III.</b>	<b>USO TURÍSTICO</b>	<b>45</b>
ARTÍCULO 32.	DEFINICIÓN	45
ARTÍCULO 33.	USOS PORMENORIZADOS DEL USO TURÍSTICO	45
ARTÍCULO 34.	CONDICIONES DEL USO TURÍSTICO	46
ARTÍCULO 35.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS EN EL TURÍSTICO	46
<b>CAPITULO IV.</b>	<b>USO TERCARIO</b>	<b>47</b>
ARTÍCULO 36.	DEFINICIÓN	47
ARTÍCULO 37.	USOS PORMENORIZADOS DEL USO TERCARIO	47
ARTÍCULO 38.	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS TERCARIOS	50
ARTÍCULO 39.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DEL USO TERCARIO	50
<b>CAPITULO V.</b>	<b>USO RECREATIVO</b>	<b>51</b>
ARTÍCULO 40.	DEFINICIÓN	51
ARTÍCULO 41.	USOS PORMENORIZADOS DEL USO RECREATIVO	51
ARTÍCULO 42.	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS RECREATIVO	52
ARTÍCULO 43.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DEL USO TERCARIO	52
<b>CAPITULO VI.</b>	<b>USO INDUSTRIAL</b>	<b>53</b>
ARTÍCULO 44.	DEFINICIÓN	53
ARTÍCULO 45.	USOS PORMENORIZADOS DEL USO INDUSTRIAL	53
ARTÍCULO 46.	CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL	55
ARTÍCULO 47.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DEL USO INDUSTRIAL	55
<b>CAPITULO VII.</b>	<b>USOS COMUNITARIOS</b>	<b>56</b>
ARTÍCULO 48.	DEFINICIÓN	56
ARTÍCULO 49.	USOS PORMENORIZADOS DE LOS USOS COMUNITARIOS	56
ARTÍCULO 50.	CONDICIONES DE LOS USOS COMUNITARIOS	58
ARTÍCULO 51.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE LOS USOS COMUNITARIOS	58
<b>CAPITULO VIII.</b>	<b>USO DE ESPACIOS LIBRES</b>	<b>59</b>
ARTÍCULO 52.	DEFINICIÓN	59
ARTÍCULO 53.	USOS PORMENORIZADOS DEL USO DE ESPACIOS LIBRES	59
ARTÍCULO 54.	CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES	59
ARTÍCULO 55.	RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE LOS ESPACIOS LIBRES	60
<b>CAPITULO IX.</b>	<b>USO DE INFRAESTRUCTURA</b>	<b>61</b>
ARTÍCULO 56.	DEFINICIÓN	61
ARTÍCULO 57.	USOS PORMENORIZADOS DEL USO DE INFRAESTRUCTURA	61
ARTÍCULO 58.	CONDICIONES DEL USO DE INFRAESTRUCTURAS	74
ARTÍCULO 59.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DEL USO DE INFRAESTRUCTURAS	74
<b>CAPITULO X.</b>	<b>USOS PRIMARIOS</b>	<b>75</b>
ARTÍCULO 60.	DEFINICIÓN	75
ARTÍCULO 61.	USOS PORMENORIZADOS DE LOS USOS PRIMARIOS	75
ARTÍCULO 62.	CONDICIONES DE LOS USOS PRIMARIOS	76
ARTÍCULO 63.	COMPATIBILIDAD DE LOS USOS PRIMARIOS	76
<b>CAPITULO XI.</b>	<b>USOS MEDIOAMBIENTALES</b>	<b>76</b>
ARTÍCULO 64.	DEFINICIÓN	76
ARTÍCULO 65.	USOS PORMENORIZADOS DE LOS USOS MEDIOAMBIENTALES	76
ARTÍCULO 66.	CONDICIONES DE LOS USOS MEDIOAMBIENTALES	78
<b>TITULO V.</b>	<b>REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>79</b>



<b>CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES</b>	<b>79</b>
ARTÍCULO 67. APLICACIÓN.	79
<b>CAPITULO II. CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.</b>	<b>79</b>
ARTÍCULO 68. PARCELA	79
ARTÍCULO 69. SOLAR	80
ARTÍCULO 70. UNIDAD APTA PARA LA EDIFICACIÓN	80
ARTÍCULO 71. LINDEROS.	81
ARTÍCULO 72. ALINEACIONES Y RASANTES.	81
ARTÍCULO 73. REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN	82
ARTÍCULO 74. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	82
<b>CAPITULO III. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>83</b>
ARTÍCULO 75. OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.	83
<b>CAPITULO IV. VOLUMEN Y FORMA</b>	<b>83</b>
ARTÍCULO 76. ALTURAS.	83
ARTÍCULO 77. CONSTRUCCIONES SUPERIORES A LA ALTURA MÁXIMA	84
ARTÍCULO 78. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE	84
<b>TITULO VI. NORMAS ZONALES</b>	<b>86</b>
<b>CAPITULO I. NORMA ZONAL RE_AD_(2)</b>	<b>86</b>
ARTÍCULO 79. APLICACIÓN.	86
ARTÍCULO 80. CONDICIONES DE LA PARCELA.	86
ARTÍCULO 81. POSICIÓN EN LA PARCELA	86
ARTÍCULO 82. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	86
ARTÍCULO 83. VOLUMEN Y FORMA.	86
ARTÍCULO 84. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.	87
<b>CAPITULO II. NORMA ZONAL RE_ADa_(3)</b>	<b>87</b>
ARTÍCULO 85. APLICACIÓN.	87
ARTÍCULO 86. CONDICIONES DE LA PARCELA.	87
ARTÍCULO 87. POSICIÓN EN LA PARCELA	87
ARTÍCULO 88. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	87
ARTÍCULO 89. VOLUMEN Y FORMA.	87
ARTÍCULO 90. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.	88
<b>CAPITULO III. NORMA ZONAL RE_ADb_(3)</b>	<b>88</b>
ARTÍCULO 91. APLICACIÓN.	88
ARTÍCULO 92. CONDICIONES DE LA PARCELA.	88
ARTÍCULO 93. POSICIÓN EN LA PARCELA	88
ARTÍCULO 94. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	88
ARTÍCULO 95. VOLUMEN Y FORMA.	88
ARTÍCULO 96. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.	89
<b>CAPITULO IV. NORMA ZONAL RE_ADc_(3)</b>	<b>89</b>
ARTÍCULO 97. APLICACIÓN.	89
ARTÍCULO 98. CONDICIONES DE LA PARCELA.	89
ARTÍCULO 99. POSICIÓN EN LA PARCELA	89
ARTÍCULO 100. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	90
ARTÍCULO 101. VOLUMEN Y FORMA.	90
ARTÍCULO 102. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.	90
<b>CAPITULO V. NORMA ZONAL RE_AD_HU(1)</b>	<b>90</b>
ARTÍCULO 103. APLICACIÓN.	90
ARTÍCULO 104. CONDICIONES DE LA PARCELA.	90



ARTÍCULO 105.	POSICIÓN EN LA PARCELA	90
ARTÍCULO 106.	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	91
ARTÍCULO 107.	VOLUMEN Y FORMA.	91
ARTÍCULO 108.	CONDICIONES DE ACABADOS.	91
ARTÍCULO 109.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.	91
<b>CAPITULO VI.</b>	<b>NORMA ZONAL RE_AD_HU(2)</b>	<b>91</b>
ARTÍCULO 110.	APLICACIÓN.	91
ARTÍCULO 111.	CONDICIONES DE LA PARCELA.	92
ARTÍCULO 112.	POSICIÓN EN LA PARCELA	92
ARTÍCULO 113.	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	92
ARTÍCULO 114.	VOLUMEN Y FORMA.	92
ARTÍCULO 115.	CONDICIONES DE ACABADOS.	92
ARTÍCULO 116.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.	93
<b>CAPITULO VII.</b>	<b>NORMA ZONAL RE_AIA_(3)</b>	<b>93</b>
ARTÍCULO 117.	APLICACIÓN.	93
ARTÍCULO 118.	CONDICIONES DE LA PARCELA.	93
ARTÍCULO 119.	POSICIÓN EN LA PARCELA	93
ARTÍCULO 120.	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	93
ARTÍCULO 121.	VOLUMEN Y FORMA.	94
ARTÍCULO 122.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.	94
ARTÍCULO 123.	DETERMINACIONES AMBIENTALES.	94
<b>CAPITULO VIII.</b>	<b>NORMA ZONAL RE_AIB_(3)</b>	<b>94</b>
ARTÍCULO 124.	APLICACIÓN.	94
ARTÍCULO 125.	CONDICIONES DE LA PARCELA.	94
ARTÍCULO 126.	POSICIÓN EN LA PARCELA	94
ARTÍCULO 127.	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	95
ARTÍCULO 128.	VOLUMEN Y FORMA.	95
ARTÍCULO 129.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.	95
<b>CAPITULO IX.</b>	<b>NORMA ZONAL RE_AI_HU(1)</b>	<b>95</b>
ARTÍCULO 130.	APLICACIÓN.	95
ARTÍCULO 131.	CONDICIONES DE LA PARCELA.	95
ARTÍCULO 132.	POSICIÓN EN LA PARCELA	96
ARTÍCULO 133.	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	96
ARTÍCULO 134.	VOLUMEN Y FORMA.	96
ARTÍCULO 135.	CONDICIONES DE ACABADOS.	96
ARTÍCULO 136.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.	96
<b>CAPITULO X.</b>	<b>NORMA ZONAL RE_AI_HU(2)</b>	<b>96</b>
ARTÍCULO 137.	APLICACIÓN.	96
ARTÍCULO 138.	CONDICIONES DE LA PARCELA.	97
ARTÍCULO 139.	POSICIÓN EN LA PARCELA	97
ARTÍCULO 140.	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	97
ARTÍCULO 141.	VOLUMEN Y FORMA.	97
ARTÍCULO 142.	CONDICIONES DE ACABADOS.	97
ARTÍCULO 143.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.	98
<b>CAPITULO XI.</b>	<b>NORMA ZONAL RE_AG (1)</b>	<b>98</b>
ARTÍCULO 144.	APLICACIÓN.	98
ARTÍCULO 145.	CONDICIONES DE LA PARCELA.	98
ARTÍCULO 146.	POSICIÓN EN LA PARCELA	98
ARTÍCULO 147.	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	98
ARTÍCULO 148.	VOLUMEN Y FORMA.	98



ARTÍCULO 149.	CONDICIONES DE ACABADOS.	98
ARTÍCULO 150.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.	99
<b>CAPITULO XII.</b>	<b>NORMA ZONAL RE_AG (2)</b>	<b>99</b>
ARTÍCULO 151.	APLICACIÓN.	99
ARTÍCULO 152.	CONDICIONES DE LA PARCELA.	99
ARTÍCULO 153.	POSICIÓN EN LA PARCELA	99
ARTÍCULO 154.	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	99
ARTÍCULO 155.	VOLUMEN Y FORMA.	99
ARTÍCULO 156.	CONDICIONES DE ACABADOS.	100
ARTÍCULO 157.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.	100
<b>CAPITULO XIII.</b>	<b>NORMA ZONAL IN_ADA_(1)</b>	<b>100</b>
ARTÍCULO 158.	APLICACIÓN.	100
ARTÍCULO 159.	CONDICIONES DE LA PARCELA.	100
ARTÍCULO 160.	POSICIÓN EN LA PARCELA	100
ARTÍCULO 161.	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	101
ARTÍCULO 162.	VOLUMEN Y FORMA.	101
ARTÍCULO 163.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.	101
<b>CAPITULO XIV.</b>	<b>NORMA ZONAL IN_ADB_(1)</b>	<b>101</b>
ARTÍCULO 164.	APLICACIÓN.	101
ARTÍCULO 165.	CONDICIONES DE LA PARCELA.	101
ARTÍCULO 166.	POSICIÓN EN LA PARCELA	101
ARTÍCULO 167.	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	101
ARTÍCULO 168.	VOLUMEN Y FORMA.	102
ARTÍCULO 169.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.	102
<b>CAPITULO XV.</b>	<b>NORMA ZONAL IN_ADC_(1)</b>	<b>102</b>
ARTÍCULO 170.	APLICACIÓN.	102
ARTÍCULO 171.	CONDICIONES DE LA PARCELA.	102
ARTÍCULO 172.	POSICIÓN EN LA PARCELA	102
ARTÍCULO 173.	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	102
ARTÍCULO 174.	VOLUMEN Y FORMA.	102
ARTÍCULO 175.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.	103
<b>CAPITULO XVI.</b>	<b>NORMA ZONAL IN_AD_(2)</b>	<b>103</b>
ARTÍCULO 176.	APLICACIÓN.	103
ARTÍCULO 177.	CONDICIONES DE LA PARCELA.	103
ARTÍCULO 178.	POSICIÓN EN LA PARCELA	103
ARTÍCULO 179.	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	103
ARTÍCULO 180.	VOLUMEN Y FORMA.	103
ARTÍCULO 181.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.	103

**TITULO VII. NORMAS PARA PARCELAS CON CATEGORÍA COMPRENSIVA DE USOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.**  
**104**

<b>CAPITULO I.</b>	<b>NORMAS PARA PARCELAS CON USO COMUNITARIO</b>	<b>104</b>
ARTÍCULO 182.	APLICACIÓN	104
ARTÍCULO 183.	CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO COMUNITARIO EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DE LLANO DEL CAMELLO.	104
ARTÍCULO 184.	CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “DOCENTE”.	104
ARTÍCULO 185.	CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “DEPORTIVO”.	105
ARTÍCULO 186.	CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “SANITARIO”.	105
ARTÍCULO 187.	CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “CULTURAL”.	106



ARTÍCULO 188.	CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “RELIGIOSO”.	106
ARTÍCULO 189.	CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “ASISTENCIAL”.	107
ARTÍCULO 190.	CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “ADMINISTRATIVO”.	107
ARTÍCULO 191.	CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIUDADANA”.	108
ARTÍCULO 192.	CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “PROMOCIÓN ECONÓMICA”.	108
ARTÍCULO 193.	CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “SERVICIO FUNERARIO”.	109
ARTÍCULO 194.	CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “OTROS USOS COMUNITARIOS”.	109
ARTÍCULO 195.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-221.	110
ARTÍCULO 196.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-218.	110
ARTÍCULO 197.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-215.	111
ARTÍCULO 198.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-216.	111
ARTÍCULO 199.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-219.	112
ARTÍCULO 200.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-213.	112
ARTÍCULO 201.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-212.	112
ARTÍCULO 202.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-229.	112
ARTÍCULO 203.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-230.	113
ARTÍCULO 204.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-227.	114
ARTÍCULO 205.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, E-122.	114
ARTÍCULO 206.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-79.	115
<b>CAPITULO II.</b>	<b>NORMAS PARA PARCELAS CON USO INFRAESTRUCTURA.</b>	<b>115</b>
ARTÍCULO 207.	APLICACIÓN.	115
ARTÍCULO 208.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO PORMENORIZADO INFRAESTRUCTURA NODAL DE TRANSPORTE, E-109.	115
ARTÍCULO 209.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO PORMENORIZADO INFRAESTRUCTURA NODAL DE TRANSPORTE, E-113.	116
ARTÍCULO 210.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO PORMENORIZADO INFRAESTRUCTURA NODAL DE TRANSPORTE, SL-9.	116
ARTÍCULO 211.	CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA	116
<b>CAPITULO III.</b>	<b>NORMAS PARA PARCELAS CON USO TERCARIO.</b>	<b>117</b>
ARTÍCULO 212.	APLICACIÓN.	117
ARTÍCULO 213.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO TERCARIO, E-21.	117
ARTÍCULO 214.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO TERCARIO, E-29.	117
ARTÍCULO 215.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO TERCARIO, E-70.	117
ARTÍCULO 216.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO TERCARIO, E-106.	118
ARTÍCULO 217.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO TERCARIO, E-110.	118
<b>CAPITULO IV.</b>	<b>NORMAS PARA PARCELAS CON USO ESPACIO LIBRE</b>	<b>118</b>
ARTÍCULO 218.	CONDICIONES GENERALES.	118
ARTÍCULO 219.	RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.	119
<b>TITULO VIII.</b>	<b>NORMAS ESPECÍFICAS DEL PLAN PARCIAL LLANO DEL CAMELLO.</b>	<b>120</b>
<b>CAPITULO I.</b>	<b>DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.</b>	<b>120</b>
ARTÍCULO 220.	ALINEACIÓN DE VIAL.	120
ARTÍCULO 221.	ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN O LÍNEA DE FACHADA.	120



ARTÍCULO 222.	ALTURA REGULADORA MÁXIMA (ARM).	120
ARTÍCULO 223.	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.	120
ARTÍCULO 224.	PROFUNDIDAD EDIFICABLE.	120
ARTÍCULO 225.	RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.	120
ARTÍCULO 226.	CUERPOS SALIENTES.	120
ARTÍCULO 227.	ALTURA LIBRE O ÚTIL.	121
ARTÍCULO 228.	ALERO.	121
<b>CAPITULO II.</b>	<b>CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACIÓN.</b>	<b>121</b>
ARTÍCULO 229.	NÚMERO DE PLANTAS.	121
ARTÍCULO 230.	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.	121
ARTÍCULO 231.	ALTURA REGULADORA.	121
ARTÍCULO 232.	EDIFICABILIDAD NETA, EDIFICABILIDAD BRUTA O SECTORIAL.	121
ARTÍCULO 233.	CUBIERTAS.	122
ARTÍCULO 234.	ELEMENTOS TÉCNICOS POR ENCIMA DE CUBIERTA.	122
ARTÍCULO 235.	ALINEACIÓN DE FACHADA.	122
ARTÍCULO 236.	CUERPOS SALIENTES.	123
ARTÍCULO 237.	PLANTAS HABITABLES – SÓTANOS.	123
ARTÍCULO 238.	VALLADOS DE PARCELA.	123
ARTÍCULO 239.	TALUDES.	123
ARTÍCULO 240.	MUROS DE CONTENCIÓN Y PANTALLAS.	123
ARTÍCULO 241.	APARCAMIENTOS.	123
ARTÍCULO 242.	MATERIALES Y COLORES.	124
ARTÍCULO 243.	TRATAMIENTO DE MEDIANERAS.	124
ARTÍCULO 244.	CUERPOS SALIENTES SOBRE FACHADA.	124
ARTÍCULO 245.	USOS ADMITIDOS.	124
<b>CAPITULO III.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA RESIDENCIAL.</b>	<b>124</b>
ARTÍCULO 246.	CONSIDERACIONES GENERALES.	124
ARTÍCULO 247.	TIPOLOGÍAS.	125
ARTÍCULO 248.	AGRUPACIÓN UNIFORME DE VIVIENDAS Y/O LOCALES COMERCIALES.	125
ARTÍCULO 249.	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.	125
ARTÍCULO 250.	CONDICIONES DE PARCELACIÓN.	125
ARTÍCULO 251.	CONDICIONES DE USO.	125
ARTÍCULO 252.	ESTUDIOS DE DETALLES.	126
ARTÍCULO 253.	REGULACIÓN DE LA ALTURA.	126
ARTÍCULO 254.	ALTURA DE PISOS.	126
ARTÍCULO 255.	DISTANCIA ENTRE FACHADAS.	126
ARTÍCULO 256.	PATIOS DE MANZANA.	126
ARTÍCULO 257.	PATIO DE LUCES.	127
ARTÍCULO 258.	CONSTRUCCIONES EN CUBIERTA.	127
ARTÍCULO 259.	MUROS MEDIANEROS AL DESCUBIERTO.	127
ARTÍCULO 260.	RETRANQUEOS.	127
ARTÍCULO 261.	JARDINES DELANTEROS.	127
ARTÍCULO 262.	ESPACIOS COMUNITARIOS.	127
ARTÍCULO 263.	VUELOS.	127
ARTÍCULO 264.	SÓTANOS O SEMISÓTANOS.	127
ARTÍCULO 265.	OCUPACIÓN.	128
ARTÍCULO 266.	DOMINIO Y USO.	128
ARTÍCULO 267.	FACHADAS.	128
ARTÍCULO 268.	CUBIERTAS.	128
ARTÍCULO 269.	CARPINTERÍA.	128



ARTÍCULO 270.	VERJAS.	129
ARTÍCULO 271.	APARCAMIENTOS INTERIORES DE PARCELA.	129
<b>CAPITULO IV.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA INDUSTRIAL. PEQUEÑA INDUSTRIA.</b>	<b>129</b>
ARTÍCULO 272.	PARCELACIÓN.	129
ARTÍCULO 273.	ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	129
ARTÍCULO 274.	TIPO DE EDIFICACIÓN.	130
ARTÍCULO 275.	LÍNEA DE EDIFICACIÓN.	130
ARTÍCULO 276.	PROFUNDIDAD EDIFICABLE.	130
ARTÍCULO 277.	ALTURA REGULADORA MÁXIMA.	130
ARTÍCULO 278.	ALTURA ÚTIL MÍNIMA.	130
ARTÍCULO 279.	PLANTA SÓTANO.	130
ARTÍCULO 280.	CUERPOS SALIENTES.	130
ARTÍCULO 281.	GARAJES Y ALMACENES.	130
ARTÍCULO 282.	SUELO MÁXIMO EDIFICABLE.	130
ARTÍCULO 283.	CHAFLANES.	131
ARTÍCULO 284.	CERRAMIENTOS.	131
ARTÍCULO 285.	CUBIERTAS.	131
ARTÍCULO 286.	FACHADAS.	131
ARTÍCULO 287.	MATERIALES Y COLORES.	131
ARTÍCULO 288.	JARDÍN.	131
ARTÍCULO 289.	PATIOS INTERIORES.	131
ARTÍCULO 290.	CLARABOYAS.	132
ARTÍCULO 291.	ANUNCIOS Y CARTELES.	132
<b>CAPITULO V.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA INDUSTRIAL. MEDIANA INDUSTRIA.</b>	<b>132</b>
ARTÍCULO 292.	PARCELACIÓN.	132
ARTÍCULO 293.	ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	132
ARTÍCULO 294.	TIPO DE EDIFICACIÓN.	132
ARTÍCULO 295.	LÍNEA DE EDIFICACIÓN.	132
ARTÍCULO 296.	PROFUNDIDAD EDIFICABLE.	133
ARTÍCULO 297.	ALTURA REGULADORA MÁXIMA.	133
ARTÍCULO 298.	ALTURA ÚTIL MÍNIMA.	133
ARTÍCULO 299.	PLANTA SÓTANO.	133
ARTÍCULO 300.	CUERPOS SALIENTES.	133
ARTÍCULO 301.	GARAJES Y ALMACENES.	133
ARTÍCULO 302.	SUELO MÁXIMO EDIFICABLE.	133
ARTÍCULO 303.	CHAFLANES.	133
ARTÍCULO 304.	CERRAMIENTOS.	133
ARTÍCULO 305.	CUBIERTAS.	134
ARTÍCULO 306.	FACHADAS.	134
ARTÍCULO 307.	MATERIALES Y COLORES.	134
ARTÍCULO 308.	JARDÍN.	134
ARTÍCULO 309.	PATIOS INTERIORES.	134
ARTÍCULO 310.	CLARABOYAS.	134
ARTÍCULO 311.	ANUNCIOS Y CARTELES.	135
<b>CAPITULO VI.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS DIFERENTES SISTEMAS LOCALES Y GENERALES.</b>	<b>135</b>
ARTÍCULO 312.	ESPACIOS LIBRES.	135
ARTÍCULO 313.	EQUIPAMIENTOS.	135
ARTÍCULO 314.	INFRAESTRUCTURA TÉCNICA.	135
<b>TITULO IX.</b>	<b>NORMAS ESPECÍFICAS DEL PLAN PARCIAL AMARILLA GOLF.</b>	<b>136</b>



<b>CAPITULO I. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.</b>	<b>136</b>
ARTÍCULO 315. PARCELA.	136
ARTÍCULO 316. MANZANA.	136
ARTÍCULO 317. LOTE.	136
ARTÍCULO 318. SOLAR.	136
ARTÍCULO 319. ALINEACIÓN DE VIAL.	136
ARTÍCULO 320. LÍNEA DE FACHADA.	136
ARTÍCULO 321. ANCHO DE VIAL.	136
ARTÍCULO 322. RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN.	136
ARTÍCULO 323. OCUPACIÓN.	136
ARTÍCULO 324. EDIFICABILIDAD.	137
ARTÍCULO 325. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.	137
ARTÍCULO 326. PLANTA BAJA.	137
ARTÍCULO 327. PLANTA PISO.	137
ARTÍCULO 328. PLANTA SÓTANO.	137
ARTÍCULO 329. PATIO DE LUCES.	137
ARTÍCULO 330. PATIO DE MANZANA.	137
ARTÍCULO 331. ELEMENTOS SALIENTES.	138
ARTÍCULO 332. CUERPOS SALIENTES.	138
ARTÍCULO 333. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES.	138
ARTÍCULO 334. DENSIDAD DE VIVIENDAS.	138
ARTÍCULO 335. EDIFICIO EXENTO.	138
ARTÍCULO 336. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.	138
ARTÍCULO 337. PATIO INGLÉS.	138
ARTÍCULO 338. PATIO INTERIOR DE PARCELA.	138
ARTÍCULO 339. PARCELA MÍNIMA.	138
ARTÍCULO 340. RASANTES OFICIALES.	138
ARTÍCULO 341. SUPERFICIE CUBIERTA.	138
ARTÍCULO 342. FRENTE DE PARCELA.	139
ARTÍCULO 343. VIVIENDA UNIFAMILIAR.	139
ARTÍCULO 344. EDIFICIO PLURIFAMILIAR.	139
ARTÍCULO 345. EDIFICACIÓN AGRUPADA.	139
ARTÍCULO 346. LONGITUD MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.	139
<b>CAPITULO II. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN.</b>	<b>139</b>
ARTÍCULO 347. TIPOS DE EDIFICACIÓN.	139
<b>CAPITULO III. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL.</b>	<b>139</b>
ARTÍCULO 348. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.	139
ARTÍCULO 349. REGULACIÓN DE LA ALTURA.	140
ARTÍCULO 350. ALTURA DE PISOS.	140
ARTÍCULO 351. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN CASO QUE DÉ A DOS FRENTE OPUESTOS.	140
ARTÍCULO 352. MUROS MEDIANEROS AL DESCUBIERTO.	140
ARTÍCULO 353. CONSTRUCCIONES EN CUBIERTA.	140
ARTÍCULO 354. VUELO.	141
ARTÍCULO 355. CARACTERÍSTICAS DE LOS CUERPOS VOLADOS.	141
ARTÍCULO 356. DIMENSIÓN DE LA SUPERFICIE DE VUELO.	141
ARTÍCULO 357. PATIOS DE MANZANA.	142
ARTÍCULO 358. PATIOS DE LUCES.	142
ARTÍCULO 359. PATIOS MANCOMUNADOS.	142
ARTÍCULO 360. CLARABOYAS EN PATIOS INTERIORES.	142
ARTÍCULO 361. CARACTERÍSTICAS DE LOS JARDINES DELANTEROS.	142



ARTÍCULO 362.	USO Y OCUPACIÓN DEL JARDÍN DELANTERO.	143
ARTÍCULO 363.	BUZONES.	143
ARTÍCULO 364.	SEÑALIZACIÓN DE FINCAS.	143
ARTÍCULO 365.	SERVIDUMBRES URBANAS.	143
ARTÍCULO 366.	CHIMENEAS DE VENTILACIÓN.	143
ARTÍCULO 367.	MARQUESINAS, ALEROS Y SALIENTES DECORATIVOS.	144
ARTÍCULO 368.	ANTENAS COLECTIVAS DE TELEVISIÓN.	144
ARTÍCULO 369.	CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES DE MANZANA Y DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA.	144
<b>CAPITULO IV.</b>	<b>CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN.</b>	<b>144</b>
ARTÍCULO 370.	CONDICIONES DE PARCELACIÓN.	144
ARTÍCULO 371.	OCUPACIÓN MÁXIMA.	144
ARTÍCULO 372.	EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE LA PARCELA.	144
ARTÍCULO 373.	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.	144
ARTÍCULO 374.	CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.	145
ARTÍCULO 375.	RETRANQUEOS.	145
ARTÍCULO 376.	SÓTANOS.	145
ARTÍCULO 377.	JARDINES.	145
ARTÍCULO 378.	VUELOS.	145
ARTÍCULO 379.	ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS.	146
ARTÍCULO 380.	CONSTRUCCIONES AUXILIARES.	146
ARTÍCULO 381.	CONSTRUCCIONES CONJUNTAS.	146
<b>CAPITULO V.</b>	<b>CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN ABIERTA.</b>	<b>146</b>
ARTÍCULO 382.	CONDICIONES DE PARCELACIÓN.	146
ARTÍCULO 383.	OCUPACIÓN MÁXIMA.	146
ARTÍCULO 384.	EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE LA PARCELA.	146
ARTÍCULO 385.	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.	146
ARTÍCULO 386.	CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.	147
ARTÍCULO 387.	SÓTANOS.	147
ARTÍCULO 388.	RETRANQUEOS.	147
ARTÍCULO 389.	SEPARACIÓN DE BLOQUES.	147
ARTÍCULO 390.	VUELOS.	147
ARTÍCULO 391.	JARDINES.	147
ARTÍCULO 392.	CONSTRUCCIONES AUXILIARES.	148
<b>TITULO X.</b>	<b>FICHERO PARCELAS DEL PLAN PARCIAL LLANO DEL CAMELLO</b>	<b>149</b>



## TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### ARTÍCULO 1. OBJETO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de determinaciones que desarrolla y especifica la ordenación estructural regulando el uso concreto del suelo y la edificación en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución.
2. Este Plan General ordena pormenorizadamente todo el ámbito municipal San Miguel de Abona, salvo los suelos incluidos en los Espacios Naturales del Monumento Natural del Roque de Jama y Monumento Natural de Montaña Amarilla que se rigen por su instrumento de ordenación correspondiente, los circunscritos en el ámbito del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de Competitividad de la costa de San Miguel de Abona y los suelos desarrollados en ejecución del planeamiento vigente que no han cumplido con todos sus deberes, y cuya urbanización, por tanto no ha sido recibida por el ayuntamiento.
3. Este documento regula mediante normas zonales los usos y tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas. Los sectores turísticos remitidos a instrumento de desarrollo, regularán sus normas zonales correspondientes, cumpliendo con lo establecido en este documento.

### ARTÍCULO 2. ÁMBITOS DE SUELO URBANO

1. Este Plan General recoge como Suelo Urbano en su categorías de Consolidado y no Consolidado los siguientes ámbitos:

Núcleo	Código Plano de Ordenación
San Miguel + Tamaide	SUCO (Tamaide)
	SUCO (San Miguel)
	SUNCO-2
	SUNCO-3
	SUNCO-4
El Roque	SUNCO-5
	SUCO
El Roque	SUNCO-6
	SUCO
El Frontón	SUCO
Las Zocas	SUCO
Aldea Blanca	SUCO
Las Chafiras	SUCO
	SUNCO-7
	SUNCO-8
Guargacho	SUNCO-1
	SUCO



Amarilla Golf	SUCO
El Guincho – Golf del sur	SUNCO-9

- De los anteriores ámbitos, los correspondientes a SUNCO-1, SUNCO-2, SUNCO-3 Y SUNCO-6, no se ordenan en este Plan General, por lo que, su ordenación pormenorizada se deberá establecer en el correspondiente Plan Parcial.
- Los SUNCO-4 y SUNCO-5, se ordenan de acuerdo a las determinaciones contenidas en los planos y fichas de ordenación correspondientes.
- Los SUNCO 7, 8 y 9, son ámbitos con ordenación de instrumentos de desarrollo del Planeamiento anterior.

### ARTÍCULO 3. ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE

- Todos los sectores de este Plan General se consideran en ejecución por derivar del planeamiento anterior y estar desarrollados, salvo los Sectores Turísticos no Ordenado SUNOR-1 y SUNOR-2, que ya se encontraban clasificados por las Normas Subsidiarias aunque no desarrollados, y que, este Plan General mantiene
- Los sectores de suelo urbanizable de este Plan General son los siguientes

Entorno	Código Plano de Ordenación
Montaña La Estrella	SUOR-1
Las Chafiras	SUOR-2
Andoriñas	SUOR-3
El Lomo	SUOR-6
Guargacho	SUOR-7
Amarilla Golf	SUNOR-2
San Blas	SUOR-8
El Guincho	SUOR-4
	SUNOR-1
	SUOR-5

## CAPITULO I. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.

### ARTÍCULO 4. CRITERIOS GENERALES

- En las fichas correspondientes se establecen las determinaciones e instrucciones que deben cumplir en cada caso los respectivos instrumentos de planeamiento.



2. Al planeamiento de desarrollo de la ordenación del suelo urbano, según su objeto y alcance, le será de aplicación lo establecido en el artículo siguiente para el Suelo Urbanizable , así como las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que resulten de aplicación, y lo establecido en el capítulo siguiente.
3. En el Conjunto Histórico de San Miguel, se formulará un Plan Especial en desarrollo de este Plan General y de la legislación de Patrimonio Histórico de Canarias.

## **CAPITULO II. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN EL SUELO URBANIZABLE**

### **ARTÍCULO 5. DETERMINACIONES GENERALES PARA LOS PLANES PARCIALES**

1. Los parámetros de densidad, coeficiente de edificabilidad y aprovechamiento medio, reflejados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado y ámbitos de suelo urbano no consolidado no ordenado se aplicarán sobre la superficie total del sector excluida la superficie de dominio público, en su caso.
2. La determinación sobre la densidad establecida en la ficha correspondiente de cada ámbito sector residencial tiene carácter indicativo. La densidad establecida en la ficha correspondiente de cada sector y ámbito, según su uso característico, podrá disminuirse por el Plan Parcial que desarrolle su ordenación pormenorizada.
3. Para calcular el aprovechamiento urbanístico serán de aplicación los coeficientes de ponderación establecidos en la memoria de este Plan General.
4. Los conceptos y definiciones incluidos en los Títulos Cuarto y Quinto no podrán ser alterados por el planeamiento de desarrollo, salvo determinación expresa establecida en la ficha correspondiente o por variaciones en la legislación o en el planeamiento insular o territorial que sea de obligado cumplimiento.
5. El instrumento de desarrollo deberá de incluir entre sus determinaciones las obras e instalaciones necesarias para la conexión a las redes generales (viario, saneamiento, depuración, abastecimiento de energía eléctrica.) y la ejecución de nueva planta o ampliación de los sistemas generales existentes conforme a las determinaciones de la legislación básica o sectorial, del planeamiento territorial y de estas Normas.



## ARTÍCULO 6. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES Y ÁMBITOS

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este Plan General y a las instrucciones que se expresen en la ficha del sector o ámbito que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este Título y en los siguientes de estas Normas, en todo lo que sea de aplicación.
2. Para la ordenación de los sectores y ámbitos por el planeamiento de desarrollo, se habrá de tener en cuenta los siguientes criterios básicos:
  - a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
  - b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en estas Normas.
  - c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios. Se evitarán los bordes rectilíneos no adaptados a la topografía, utilizando los espacios libres como elementos de transición, en su caso.
  - d) Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre y, teniendo en cuenta la perspectiva de género.
  - e) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios.
  - f) La orientación de las calles y plazas deberá atender a criterios ambientales tales como la necesidad de protegerlas del régimen dominante de vientos y la necesidad de radiación solar con el fin de incrementar el bienestar social.
  - g) En caso de encontrarse algún elemento vegetal aislado contemplado en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, en la Ley 4/2010, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, o en la Orden de flora de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, se procederá a su trasplante en los espacios libres y zonas verdes.
  - h) Deberá estudiarse la dimensión adecuada de los anchos de calles y plazas, en relación a las alturas permitidas de las edificaciones, para que se den las condiciones ambientales (nivel de soleamiento o umbría adecuada) idóneas tanto en las calles como en las viviendas.



- i) La situación de las parcelas para dotaciones o equipamientos que se destinen a centros socio-asistenciales, sanitarios, deportivos, docentes y culturales y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.
- j) Se habrá de disponer de depósitos de abastecimiento de agua dimensionadas a razón de  $1\text{m}^3$  por residente. Estos se realizarán a cargo del sector, bien directamente o bien mediante aportación económica que cubrirá la adquisición del suelo y el coste de ejecución de los mismos y de la red de conexión.
- k) Se deberán proyectar redes separativas de riego y redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residuales urbanas.
- l) Con carácter general, la totalidad del viario, incluido peatonales, debe estar dotado de red de drenaje de las aguas pluviales asociadas al Periodo de Recurrencia  $T= 10$  años. En las carreteras insulares, comarcales y grandes vías locales, el anterior periodo de recurrencia se elevará hasta  $T= 50$  años, siendo aplicable dicha prescripción a los tramos de entronque con las citadas carreteras de cualquier viario.
- m) Se deberán contemplar los cauces reflejados en los planos de ordenación, debiendo proceder a su canalización conforme a las determinaciones del Consejo Insular de Aguas y de la legislación sectorial. En todo caso, cualquier propuesta de encauzamiento (abierto o cerrado) deberá llevar aparejada la ejecución de azudes de retención de acarreo aguas arriba de los citados encauzamientos.
- n) Se deberán garantizar la no transferencia de caudales de escorrentía urbana hacia el exterior del ámbito del Plan Parcial considerado, permitiéndose exclusivamente la continuidad de caudales a través de la red de drenaje territorial (barrancos) y/o vías de intenso desagüe.
- o) Si del grado de desarrollo de las infraestructuras generales fuera imposible, por inexistente o insuficiente, la conexión de la red de saneamiento del sector a la red general de saneamiento (colectores, estaciones de bombeo, depuradoras o emisarios), se permitirá, con carácter provisional, el tratamiento mediante depuradoras autónomas que abarquen la totalidad del ámbito de la unidad de actuación, previendo, siempre, la conexión futura a la red de saneamiento general, siendo preceptivo el informe del Consejo Insular de Aguas.
- p) En la red de distribución de energía eléctrica, se habrá de contemplar su fuente de alimentación, la capacidad de los centros de transformación y las líneas existentes o en proyecto, que hayan de abastecerlos.

## ARTÍCULO 7. CONDICIONES GENERALES DE LA RED VIARIA

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano, urbanizable o rústico de su entorno, determinará el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contienen estas



- Normas y la ficha del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas de protección (espacios libres) en su caso.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas, teniendo en cuenta en su diseño, además, la perspectiva de género en su diseño.
  3. En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y, si procede, de las necesidades del servicio público de transportes.
  4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstos. El sector o el ámbito se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.
  5. La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, así como el aparcamiento conforme se establece en estas Normas.
  6. Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su localización en las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de una dimensión mínima de 3,00 metros.
  7. La red viaria se ajustará en la medida de lo posible a la topografía natural del terreno.
  8. Se deberá prever el espacio adecuado para la ubicación de contenedores de residuos.
  9. Los accesos a las carreteras se realizarán de acuerdo a lo establecido en los artículos 69 a 74, ambos inclusive, del Reglamento de Carreteras de Canarias. Las parcelas colindantes con las carreteras de interés regional no podrán tener acceso directo a las mismas.
  10. Cuando el sector o el ámbito sea colindante a una carretera, se deberá contemplar la protección de la calidad de vida mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona de los ruidos y contaminación producidos en la carretera. Asimismo, se deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueran necesarios, zona de parada de vehículos y transporte público, semaforizaciones y demás equipamientos requeridos por la zona edificable colindante con la carretera.
  11. Los suelos urbanizables cuando sean atravesados por carreteras deberán contemplar carriles para uso exclusivo de bicicletas.



## ARTÍCULO 8. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y DEL VIARIO PEATONAL

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área, para garantizar su óptima accesibilidad y separar entre sí las masas edificadas favoreciendo así la imagen de urbanización ajardinada.
2. El ajardinamiento se acometerá preferentemente mediante la selección de especies propias del entorno o de la vegetación potencial, o aquellas especies que muestren una mayor adecuación a las condiciones bioclimáticas de la zona. Igualmente, se deberá prestar especial cuidado con la introducción de especies vegetales cuyo rápido crecimiento pudiera provocar plagas por su rápida extensión, o bien por el desarrollo de parásitos hasta ese momento ajenos a las formaciones vegetales actuales.
3. Los espacios libres públicos deberán:
  - Garantizar que pueda ser usado por la ciudadanía en sus distintas fases (infancia, adolescencia y tercera edad).
  - Deberán tener en cuenta la perspectiva de género en su diseño, disponiendo de una óptima iluminación y señalización, entre otras medidas.
  - Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales incluyendo vegetación de fuste teniendo cuya altura no suponga una barrera visual.
  - Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante, así como zonas de sombra.
  - Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.
  - Se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial. En particular, no se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.
  - Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten su utilización pública y conforme a su destino.
  - Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezcan la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado. En todo caso, no serán computables a estos efectos las superficies de pendiente media superior al 25%, exigiéndose a partir de pendientes del 15% la justificación de su emplazamiento en función de las características clinométricas del ámbito y, en su caso, la justificación de las obras precisas para su adecuación.



- Contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.
  - Los espacios libres públicos deberán prever el acceso de personas y vehículos de servicios y protección civil a los edificios que tengan como único acceso dicho espacio, disponiendo como mínimo una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3,00 metros.
4. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que solo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.
  5. En relación con lo expresado en el número anterior, no podrá aprobarse ningún instrumento de planeamiento parcial ni Proyecto de Urbanización que no establezca las determinaciones precisas para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas, en la forma expresada anteriormente.

## ARTÍCULO 9. RESERVAS PARA DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado y ámbitos de suelo urbano no consolidado no ordenado, se establecen las superficies mínimas para espacios libres, dotaciones y equipamientos, sin perjuicio de la regulación contenida en los otros números de este artículo y artículos siguientes. El suelo de tales espacios libres, dotaciones y equipamientos será de cesión obligatoria y gratuita.
2. Los Planes Parciales deberán concretar justificadamente el uso pormenorizado de los espacios libres, dotaciones y equipamientos, según las superficies establecidas. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de usos que se contienen en estas Normas. En los sectores de suelo urbanizable no ordenado y, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado no ordenado residenciales, terciarios e industriales, la concreción de tal elección deberá realizarse atendiendo a los déficits existentes en los núcleos.
3. En los ámbitos de suelo urbano no ordenado de uso residencial y turístico la reserva de suelo destinado a espacios libres, dotaciones y equipamientos por los planes parciales deberá cumplir las reservas de suelo fijadas en la ficha correspondiente, con independencia de que se disminuya la superficie neta o la superficie edificable.
4. El Dominio Público Hidráulico no será computable para el cumplimiento de las reservas prescritas en el apartado anterior. Cuando se autorizare la ejecución de obras de paso de cauce o de tramos soterrados podrán computarse a los



antedichos efectos la nueva superficie creada sobre el Dominio Público Hidráulico Natural.

## TITULO II. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

### ARTÍCULO 10. UNIDADES DE REFERENCIA PARA ACTUACIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

1. Los ámbitos y sectores delimitados por el planeamiento o, en su caso, las unidades de actuación en que éste los divida, actúan como unidades espaciales de referencia para desarrollar en ellos las actuaciones y operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución efectiva y completa de la ordenación, garantizando el cumplimiento conjunto de los deberes y obligaciones establecidos legalmente y la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, incluido el coste de la gestión y ejecución, realizándose todo ello a través del sistema de ejecución que se determine.

### ARTÍCULO 11. UNIDADES DE ACTUACIÓN

1. Las Unidades de Actuación se delimitan conforme a los requisitos y para cualquiera de las finalidades reconocidas legalmente, y de forma que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
2. Tal y como se recoge en el Reglamento de Gestión y Ejecución de Planeamiento de Canarias, se consideran unidades de actuación:
  - a) Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que el planeamiento delimite y considere a efectos de su gestión y ejecución como una sola unidad de actuación o, en su caso, las unidades de actuación en las que el planeamiento divida dichos ámbitos.
  - b) Los sectores de suelo urbanizable ordenado delimitados por el planeamiento y que se consideren a efectos de su gestión y ejecución como una unidad de actuación en sí mismos o, en su caso, las unidades de actuación en las que el planeamiento divida un sector de suelo urbanizable ordenado.
  - c) Las unidades de actuación delimitadas por el planeamiento en suelo rústico de asentamientos rurales.
  - d) Los ámbitos de suelo urbano sujetos a renovación urbana o rehabilitación.
  - e) Los ámbitos delimitados como actuación de dotación en suelo urbano consolidado.
3. Las Unidades de Actuación podrán ser discontinuas siempre que se garantice la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento y se refieran a un conjunto de parcelas que reúnan características homogéneas en



cuanto a su tipología y grado de ocupación, o bien pertenezcan a la misma titularidad.

4. Los instrumentos de gestión urbanística podrán realizar reajustes del ámbito delimitado por el planeamiento, siempre que se justifique suficientemente su necesidad y se facilite con ello el desarrollo de la unidad. Tales reajustes del ámbito no podrán variar en más o menos del 5% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento.
5. La delimitación de las unidades de actuación coloca a los terrenos en situación de reparcelación, salvo que se establezca el sistema de ejecución pública por expropiación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y de edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.
6. Correrá a cargo, de la unidad de actuación, la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización tanto interiores como exteriores a la unidad que garanticen que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar en suelo urbano.
7. Los proyectos de urbanización de las unidades de actuación habrán de contener y justificar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 5, 6, 7 y 8 de estas Normas, en todas aquellas determinaciones que atañen estrictamente a la ejecución de la red viaria, espacios libres, aparcamientos e infraestructuras.

## ARTÍCULO 12. ÁMBITOS DE GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

1. Los Sectores de suelo urbanizable, salvo determinación expresa contraria, se consideran a todos los efectos como ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento, definiéndose en la ficha correspondiente del Fichero de ámbitos y sectores de ordenación las determinaciones de gestión aplicables a cada uno de ellos.
2. El planeamiento de desarrollo parcial podrá delimitar unidades de actuación dentro del ámbito que ordene, atendiendo a las instrucciones que -en su caso- realice el Plan General.
3. Correrá a cargo de la unidad de actuación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, que garanticen que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

## ARTÍCULO 13. SISTEMAS DE EJECUCIÓN

1. Todos los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y los Sectores de suelo urbanizable de este Plan General se gestionarán por el sistema de ejecución privado conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable, según las especificaciones, condiciones y determinaciones que se expresen en las fichas correspondientes del Fichero de ámbitos y sectores de ordenación.



2. Cuando se delimite una unidad de actuación por el planeamiento de desarrollo deberá optarse entre los sistemas de ejecución privada o pública, especificando en este caso el concreto sistema de ejecución elegido.
3. Los terrenos incluidos en una unidad de actuación o en un sector de suelo urbanizable quedarán afectados al cumplimiento de los deberes y las obligaciones inherentes al sistema de ejecución que se haya establecido para su gestión, debiendo inscribirse tal afección en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal de forma previa al inicio de cualquier proceso para su desarrollo, de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística en relación al concreto sistema de actuación elegido.
4. El sistema de ejecución previsto por el planeamiento podrá ser cambiado por otro, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose, en todo caso, a la forma y condiciones establecidas para ello por la legislación urbanística aplicable.
5. El Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema de ejecución privado por uno de ejecución pública en los supuestos y con las condiciones que establezcan en la legislación urbanística aplicable.

## ARTÍCULO 14. SISTEMAS DE EJECUCIÓN PRIVADA

1. Los Sistemas de Ejecución Privada tienen por objeto la gestión y ejecución de las determinaciones del planeamiento en un sector de suelo urbanizable, ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado No Ordenado y los ámbitos de suelo urbano consolidado ordenado incluido en actuaciones de dotación, por parte de los propietarios de los terrenos comprendidos en su ámbito, con arreglo a las disposiciones contenidas en la legislación urbanística.
2. En la ficha correspondiente de los ámbitos y sectores de ordenación cuya gestión se determina por un Sistema de Ejecución Privada, se contienen -en su caso- las instrucciones y los plazos para el desarrollo del planeamiento en el ámbito correspondiente.
3. En los sectores de suelo urbanizable no ordenado y los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado No Ordenado el establecimiento y adjudicación para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada requerirá previamente contar con la ordenación pormenorizada aprobada, sin perjuicio de que el promotor a su riesgo y ventura solicite la tramitación simultánea de la ordenación pormenorizada y el establecimiento y adjudicación del sistema.
4. Una vez aprobado el instrumento de ordenación, para establecer el concreto sistema de ejecución privada, se seguirá el procedimiento del artículo 212 para lo cual se deberá presentar la documentación señalada en el artículo 213 de la LSENPC.



## ARTÍCULO 15. PLAZOS PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

1. Los plazos máximos para la gestión y ejecución del planeamiento son los que se determinan a continuación salvo que en el planeamiento de desarrollo se establezcan unos distintos.
2. Sistemas de Ejecución Privados:
  - a) En los sectores de suelo urbanizable no ordenado y en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado No Ordenado, el plazo máximo para presentar a trámite el instrumento de ordenación que contenga su ordenación pormenorizada es de 1 año desde la aprobación del Plan General. Para presentar la iniciativa referente al establecimiento del sistema de ejecución privada con la documentación requerida legal y reglamentariamente, el plazo máximo será de 6 meses desde que se apruebe la ordenación pormenorizada.
  - b) Para la realización material y completa de la urbanización: dos años desde el inicio de las obras, que comenzarán en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
  - c) Para solicitar licencia de edificación: dos años desde la realización material y completa de la urbanización y cinco años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
  - d) Para iniciar y terminar las obras de edificación: uno y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia
3. En suelo urbano consolidado:
  - a) Para solicitar licencia de edificación: dos años, desde la entrada en vigor de este Plan General.
  - b) Para iniciar y terminar las obras de edificación: uno y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.
4. Estos plazos serán de aplicación siempre que no se dispongan otras determinaciones por la legislación urbanística o sectorial.
5. Excepcionalmente, previa solicitud y justificación del interesado/a, se podrán incrementar los plazos hasta los máximos establecidos reglamentariamente. En todo caso, en el título habilitante deberá constar la circunstancias que motivaron la ampliación concedida.

## ARTÍCULO 16. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1. A los ámbitos de actuación que impliquen actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica del suelo, se les



aplicará el régimen legal establecido para las actuaciones de dotación o para las actuaciones de renovación o reforma de la urbanización, de acuerdo a las reglas establecidas en la citada legislación básica y a las complementarias recogidas en los apartados siguientes.

2. Las actuaciones de edificación en suelo en situación de urbanizado que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones, y conforme a las determinaciones del presente PGOS impliquen un aumento de aprovechamiento, se les aplicará el régimen legal establecido para las actuaciones de dotación.
3. Las Actuaciones de transformación urbanística se regularán conforme a lo establecido en 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, y demás legislación y/o reglamentos que las desarrollen.

## **ARTÍCULO 17. ACTUACIONES EDIFICATORIAS.**

1. De acuerdo a lo establecido en la legislación básica y autonómica, a los efectos de este Plan, tendrán la consideración de actuaciones edificatorias, aquellas que no concurren en las condiciones establecidas para las Actuaciones de Transformación urbanística, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:
2. Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.
3. Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales como la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
4. De conformidad con lo establecido en la normativa estatal, en aquellos casos en que las actuaciones de rehabilitación edificatoria conllevarán incrementos de aprovechamiento derivados de incrementos de edificabilidad, densidad o cambio de uso, se considerarán actuaciones de dotación, siéndoles de aplicación el régimen previsto por la normativa estatal.

## **ARTÍCULO 18. ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

1. El presente Plan recoge la siguiente actuación de dotación (AD).

<b>ACTUACIONES DE DOTACIÓN</b>	
<b>CÓDIGO</b>	<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>
AD-2	Privado



2. Los parámetros y condiciones para el desarrollo de la actuación de transformación urbanística incluida en el presente documento, se encuentra en el fichero de ordenación.

## ARTÍCULO 19. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación dentro de los cuatro años siguientes a la publicación del planeamiento que los ordene, salvo que este incluido o adscrito, en su caso, en ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización o en sectores de suelo urbanizable, en cuyo caso se aplicará para la obtención del suelo el sistema que se haya establecido en cada caso.
2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en los capítulos correspondientes del Título Quinto de estas Normas, dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones y las establecidas -en su caso- en las fichas correspondientes, deberán respetarse por los Planes Parciales que incluyan tales elementos que se formulen para su ejecución.
3. Los sistemas generales de los sectores de suelo urbanizable no ordenado podrán ejecutarse sin que exista el correspondiente Plan Parcial.

## ARTÍCULO 20. OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS

1. Las obras públicas ordinarias de urbanización son las necesarias para ejecutar la ordenación pormenorizada establecida en este Plan General, en terrenos no incluidos en una unidad de actuación o sector.
2. La obtención del suelo afectado por una obra pública ordinaria de urbanización (viario y espacios libres), que conforman las alineaciones exteriores de la parcela, si no fuera de titularidad pública, se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación, salvo que se trate del supuesto contemplado en el art 56.1b) de la LSENPC.
3. El coste de las obras públicas de urbanización podrá repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por las mismas, mediante la imposición de contribuciones especiales, y previo el expediente administrativo correspondiente.



## TITULO III. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

### ARTÍCULO 21. PATRIMONIO OBJETO DE PROTECCIÓN

1. Se entiende por Patrimonio el conjunto de los elementos y espacios de valor natural protegidos legalmente, y de los bienes y lugares que constituyen la identidad histórica, arquitectónica, ambiental y cultural del municipio, que comprenden los espacios, sitios históricos, ambientes, conjuntos arquitectónicos, edificios y elementos de carácter bibliográfico, documental, lingüístico industrial, científico y técnico característicos del proceso de formación urbana, de su memoria colectiva y de sus valores , arqueológicos, paleontológicos y etnográficos.

### ARTÍCULO 22. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

1. La protección, conservación y mejora del Patrimonio se establece mediante las condiciones y determinaciones contenidas en este Plan General y en la legislación aplicable, que serán desarrolladas por el Catálogo de Protección, que se determina en las Disposiciones Adicionales de las Normas Generales de este Plan General.
2. El municipio de San Miguel de Abona dispone de Catálogo de Edificios Protegidos adjuntado como Anexo a las Normas Subsidiarias de 1987, que deberá ser actualizado teniendo en cuenta los elementos inventariados, reflejados en el Plano de Información Ambiental de Patrimonio Cultural .
3. Hasta tanto no se produzca la entrada en vigor del Catálogo de Protección, toda intervención en los bienes inventariados, que se citan a continuación y que también están reflejados en el Plano de Información Ambiental de Patrimonio Cultural, deberán contar con informe favorable del Área de Patrimonio del Cabildo Insular.

ELEMENTO	DIRECCIÓN	NÚCLEO
Arquitectónico	Lg Cabuquero Polígono 5 Parcela 370	Aldea Blanca
Arquitectónico	Carretera General a La Escalona 90	El Roque
Arquitectónico	Carretera General Del Sur 63	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Carretera General Del Sur 256	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Carretera General Del Sur 214	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Carretera General Del Sur 207	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Carretera General Del Sur 280	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Carretera A Los Abrigos (Tf-65) 39	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Camino El Ramonal Polig 8 Parcel 134	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Transversal Asomada Alta 88	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Tamaide 83	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Tamaide 48	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Tamaide 43	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Tamaide 31	San Miguel - Tamaide



ELEMENTO	DIRECCIÓN	NÚCLEO
Arquitectónico	Calle Tamaide 33	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Tamaide 21	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Tamaide 23	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Tamaide 19	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Reverones 6	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle La Tosca 71	Aldea Blanca
Arquitectónico	Calle La Hoyita 4	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle La Fuente 340094/3108309	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle La Fuente 16	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle La Cruz 90A	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle La Cruz 86	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle La Cruz 8	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle La Cruz 73	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle La Cruz 67	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle La Cruz 61	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle La Cruz 62	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle La Cruz 130	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle La Cruz 115	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Juan Bethencourt Alfonso 78	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Juan Bethencourt Alfonso 54	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Juan Bethencourt Alfonso 53	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Juan Bethencourt Alfonso 37	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Juan Bethencourt Alfonso 36	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Juan Bethencourt Alfonso 35	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Juan Bethencourt Alfonso 3	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Juan Bethencourt Alfonso 21	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Juan Bethencourt Alfonso 13	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle José Hernández Alfonso 27	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle José Hernández Alfonso 6	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle José Hernández Alfonso 24	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Garañaña 25	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Fray Albino 4	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Fray Albino 30	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Fray Albino 11-13	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Estanco 2A	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle El Tapado Polígono 6 Parcela 288	El Roque
Arquitectónico	El Roque 339262/3109354	El Roque
Arquitectónico	Calle El Tapado 47	El Roque
Arquitectónico	Calle El Tapado 18	El Roque
Arquitectónico	El Roque 339266/3109211	El Roque
Arquitectónico	Calle El Rincón 13	El Roque
Arquitectónico	Calle El Morro 38	San Miguel - Tamaide



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

ELEMENTO	DIRECCIÓN	NÚCLEO
Arquitectónico	Calle El Morro 26	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Del Hoyo 11	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Cruz De Tosta 27A	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Cruz De Tosta 1	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Chimbesque 41	Las Zocas
Arquitectónico	Calle Chimbesque 18	Las Zocas
Arquitectónico	Calle Casino 8	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Capellanía 10	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Capellanía 1	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Asomada Baja 2	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Asomada Baja 10	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle El Portillo 89	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle El Portillo 106	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Guzmán Y Cáceres 15	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Carretera General del Sur 83	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle El Tapado 19	El Roque
Arquitectónico	Calle de la iglesia, 8	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Carretera General Del Sur 247	El Roque
Arquitectónico	Carretera A Los Abrigos (Tf-65) 34	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Carretera A Los Abrigos (Tf-65) 28	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Carretera A Los Abrigos (Tf-65) 16	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Tamaide 5	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Tamaide 45	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Tamaide 38	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Tamaide 29	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Pedro Gil 2	El Frontón
Arquitectónico	Calle La Deseada 1	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle La Degollada 84	El Roque
Arquitectónico	Calle La Degollada 82	El Roque
Arquitectónico	Calle La Degollada 69	El Roque
Arquitectónico	Calle La Cruz 90	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle La Cruz 84	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle La Cruz 79	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle La Cruz 23	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Juan Bethencourt Alfonso 74	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle José Hernández Alfonso 4	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle José Hernández Alfonso 10	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle García Suárez 1-7	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Garañaña 8	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Garañaña 6	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Garañaña 50	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Garañaña 48	San Miguel - Tamaide



ELEMENTO	DIRECCIÓN	NÚCLEO
Arquitectónico	Calle Garañaña 43	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Garañaña 26	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Garañaña 10	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Garañaña 1	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Fermín Pérez 45	El Frontón
Arquitectónico	Calle El Tapado 15	El Roque
Arquitectónico	Calle El Rincón S/N	El Roque
Arquitectónico	Calle El Rincón 7	El Roque
Arquitectónico	Calle De La Iglesia S/N (Junto Al 51)	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 59	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 57	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 5	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 42	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 40	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 38	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 36	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 35	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 34	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 32	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 3	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 29	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 24	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 23	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 22	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 20	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 18	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 16A	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 16	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 13	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle De La Iglesia 11	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Caserío La Hoya S/N	El Roque
Arquitectónico	Calle Caserío La Hoya S/N	El Roque
Arquitectónico	Calle Caserío La Hoya S/N	El Roque
Arquitectónico	Calle Caserío La Hoya S/N	El Roque
Arquitectónico	Calle Caserío La Hoya S/N	El Roque
Arquitectónico	Calle Alfonso Mejías 8	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Alfonso Mejías 6	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Alfonso Mejías 5	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle Alfonso Mejías 16	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Avenida Edelmira Alfonso S/N	Aldea Blanca
Arquitectónico	Calle Tamaide 50	San Miguel - Tamaide
Arquitectónico	Calle La Cruz 131	San Miguel - Tamaide



ELEMENTO	DIRECCIÓN	NÚCLEO
Etnográfico	SAN-000189	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000190	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000191	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000192	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000193	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000194	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000195	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000196	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000197	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000198	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000199	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000200	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000201	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000202	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000203	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000204	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000205	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000206	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000207	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000208	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000209	Información Ambiental de Patrimonio Cultural



ELEMENTO	DIRECCIÓN	NÚCLEO
Etnográfico	SAN-000210	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000211	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000212	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000213	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000214	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000215	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000216	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000217	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000218	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000219	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000220	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000221	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000222	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000223	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000224	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000225	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000226	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000227	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000228	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000229	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000230	Información Ambiental de Patrimonio Cultural



ELEMENTO	DIRECCIÓN	NÚCLEO
Etnográfico	SAN-000231	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000232	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000233	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000234	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000235	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000236	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000237	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000238	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000239	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000240	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000241	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000242	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000243	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000244	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000245	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000246	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000247	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000248	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000249	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000250	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000251	Información Ambiental de Patrimonio Cultural



ELEMENTO	DIRECCIÓN	NÚCLEO
Etnográfico	SAN-000252	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000253	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000254	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000255	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000256	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000257	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000258	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000259	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000260	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000261	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000262	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000263	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000264	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000265	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000266	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000267	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000268	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000269	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000270	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000271	Información Ambiental de Patrimonio Cultural
Etnográfico	SAN-000272	Información Ambiental de Patrimonio Cultural



4. Fuera del ámbito a ordenar por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de San Miguel de Abona, el Catálogo de Protección deberá concretar, corregir o ampliar los elementos inventariados, reflejados en el plano correspondiente, y proceder a la regulación pormenorizada de las determinaciones de protección.

## ARTÍCULO 23. BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y BIENES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO INSULAR DE PATRIMONIO

1. Los elementos patrimoniales declarados Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Catálogo Insular de bienes patrimoniales culturales, quedan sometidos al régimen de protección que se establece al efecto en la legislación aplicable en materia de patrimonio cultural de Canarias.
2. Los Bienes inmuebles declarados de Interés Cultural o incoados no podrán ser sometidos a ninguna intervención, interior o exterior, o cambio de uso sin autorización del Cabildo Insular, previo dictamen favorable de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico.
3. Cuando se trate de Bienes muebles, declarados de Interés Cultural, cualquier intervención, interior o exterior, o cambio de uso no requerirá el dictamen favorable anterior, sino autorización del Cabildo Insular.
4. El mismo régimen de protección se aplicará a los bienes incluidos en el Catálogo Insular, a excepción del dictamen de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, que no será preceptivo en ningún caso.

## ARTÍCULO 24. NIVELES DE PROTECCIÓN

1. En aplicación de la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, el Catálogo de protección cuando se trate bienes inmuebles, determinará los siguientes niveles de protección, atendiendo al valor y carácter del inmueble protegido, así como, a las restantes determinaciones de aplicación:
  - a) Protección Integral: Protege la totalidad de los elementos del inmueble así como sus espacios vinculados.
  - b) Protección Ambiental: Protege los elementos del inmueble que conforman su particular ambiente exterior, en tanto que contribuyen al entorno en el que se ubica.
  - c) Protección Parcial: Protege elementos específicos.
2. Para el caso de que se trate de inmuebles de valor arqueológico, los grados de protección podrán ser:
  - a) Protección Integral: Protege la totalidad del yacimiento.
  - b) Preventiva: supone una protección cautelar hasta tanto se determine su protección integral o su exclusión del catálogo



- c) Potencial: Protege los espacios delimitados en que se presume existencia de evidencias arqueológicas
3. Los tipos de obras permitidos en cada uno de los grados de protección son los que se contienen en el artículo 11 de la Ley de Patrimonio Cultural.



## TITULO IV. REGULACIÓN DE LOS USOS

### CAPITULO I. CONSIDERACIONES GENERALES

#### ARTÍCULO 25. ORDENACIÓN DE LOS USOS

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones comprendidas en un determinado ámbito es el destino que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar una actividad.
2. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, el instrumento que desarrolle su ordenación pormenorizada podrá proponer nuevos usos pormenorizados y específicos, respecto a los regulados en estas Normas, siempre que lo justifique y no contradigan la clasificación, que de los mismos, se desarrolla en el presente Título y que, en ese caso, será de aplicación subsidiaria a la normativa que incorpore el planeamiento de desarrollo.
3. Asimismo, todo uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la norma zonal en la que se implante, según lo contenido en estas Normas. Igualmente, será de aplicación la regulación que contengan, en su caso, las correspondientes Ordenanzas Municipales.
4. En todo caso, la admisibilidad de cada uso se encuentra también limitada por la correspondiente legislación sectorial que, en su caso, le sea de aplicación en función de la actividad que pretenda desarrollarse.

#### ARTÍCULO 26. REGULACIÓN DE USOS

1. Este Plan General distingue entre usos globales, característicos, principales y usos pormenorizados.
2. Se entiende por uso global el destino funcional que el planeamiento le atribuye respecto al conjunto del territorio y hacen referencia a criterios de organización conjunta de actividades fácilmente distinguibles.
3. Sobre la base de los usos globales definidos en el punto anterior, a efectos de este Plan, se entiende por uso característico el asignado a los diferentes ámbitos y sectores definidos en el planeamiento.
4. Del mismo modo, sobre la base de los usos globales, el presente plan define el uso principal como el asignado a la parcela o unidad apta para la edificación.
5. Por último, se define el uso pormenorizado como todo aquél individualizado como tal con el grado de precisión definitoria suficiente para regular las condiciones de admisibilidad del mismo.



6. El presente Plan establece la siguiente clasificación de los usos:

USOS DEL SUELO	
<b>GLOBALES, CARACTERÍSTICOS O PRINCIPALES</b> <small>(SEGÚN SE APLIQUEN A ZONAS, ÁREAS O ÁMBITOS DE SUELO URBANO, SECTORES DE SUELO URBANIZABLE O PARCELAS)</small>	PORMENORIZADOS
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR
	COLECTIVA
	RESIDENCIAL COMUNAL
TURÍSTICO	ALOJAMIENTO TURÍSTICO
	EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO
	ESTABLECIMIENTO DE TURISMO RURAL
	OTROS USOS ALOJATIVOS
TERCIARIO	COMERCIAL
	RESTAURACIÓN
	SERVICIOS PROFESIONALES
RECREATIVO	ESPARCIMIENTO Y OCIO EN ESPACIOS NO ADAPTADOS
	ESPARCIMIENTO Y OCIO EN ESPACIOS ADAPTADOS
	ESPARCIMIENTO Y OCIO EN ESPACIOS EDIFICADOS
	ESPARCIMIENTO Y OCIO EN COMPLEJOS RECREATIVOS
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN INDUSTRIAL
	TALLER
	ALMACÉN
COMUNITARIO	DOCENTE
	DEPORTIVO
	SANITARIO
	CULTURAL
	RELIGIOSO
	ASISTENCIAL
	ADMINISTRATIVO
	SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIUDADANA
	PROMOCIÓN ECONÓMICA
	SERVICIO FUNERARIO
	OTROS USOS COMUNITARIOS
ESPACIOS LIBRES	PARQUES
	PLAZAS
	PASEOS
	ÁREAS AJARDINADAS

USOS DEL SUELO	
	ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN
	PLAYAS
INFRAESTRUCTURAS	INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS
	INFRAESTRUCTURAS DE ENERGÍA
	INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES
	INFRAESTRUCTURAS DE GESTIÓN DE RESIDUOS
	INFRAESTRUCTURAS NODALES DE TRANSPORTE
	INFRAESTRUCTURAS LINEAL DE TRANSPORTE
PRIMARIOS	AGRÍCOLA
	GANADERO
	ACUICULTURA
	CINEGÉTICO
	PESQUERO
	FORESTAL
	EXTRACTIVO
USOS MEDIOAMBIENTALES	CONSERVACIÓN Y MEJORA MEDIOAMBIENTAL
	CIENTÍFICOS Y DE INVESTIGACIÓN MEDIOAMBIENTAL
	EDUCACIÓN AMBIENTAL

## ARTÍCULO 27. CARÁCTER DE LOS USOS

1. A efectos de este Plan General, 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. A los efectos de este Plan, los usos pueden ser designados como:
2. **Principal:** se entiende por uso principal aquel que se asigna como básico o predominante a cada parcela, respecto al cual se ha definido fundamentalmente la ordenación. Asimismo, se entiende que el uso principal es obligatorio cuando no pueda sustituirse en su totalidad por un uso alternativo.

A estos efectos, se entenderá que un uso pormenorizado se encuentra en situación predominante cuando la unidad espacial del mismo sea más del 50% de la superficie edificada del inmueble.

3. **Alternativo:** Se entiende como tal, aquel uso de implantación no obligatoria que, en determinadas condiciones, podría llegar a sustituir al principal sin más limitaciones que las derivadas de la aplicación de los parámetros de edificación y uso que corresponden a la parcela. Una vez producida la sustitución de uso, éste



pasará a tener carácter de uso principal a los efectos de aplicación del régimen específico de usos.

4. **Complementario:** se considera como tal aquel uso, de implantación no obligatoria, que puede coexistir con el principal sin llegar en ningún caso a sustituirlo.
5. **Auxiliar:** se considera como tal aquel uso que resulte necesario para la correcta operatividad del uso principal o complementario, bien sea por venir impuesto por la legislación sectorial o porque la naturaleza del uso principal lo justifique plenamente, debiendo en todo caso cumplir con las condiciones particulares establecidas para el concreto uso y las determinaciones sectoriales para el mismo. Como regla general, la superficie ocupada por el uso auxiliar deberá formar parte de la misma unidad de propiedad que la ocupada por el uso principal o complementario. En consecuencia, se prohíbe la segregación del uso auxiliar de la finca respecto del uso principal del que es auxiliar.
6. **Prohibido:** es todo uso cuya implantación se considera incompatible con el uso principal en el ámbito espacial en el que se pretenda implantar.
7. Para el suelo rústico, dadas sus características particulares, el carácter y régimen de admisibilidad de usos se regula con carácter específico en las Normas de Ordenación Estructural, sin perjuicio de la definición general de dichos usos que es la recogida en los artículos siguientes.

## CAPITULO II. USO RESIDENCIAL

### ARTÍCULO 28. DEFINICIÓN

1. Comprende el conjunto de actividades propias del alojamiento permanente de personas con un nivel de confort adecuado (habitabilidad). Se incluyen los espacios libres en parcelas, huertos de cultivos y frutales, jardines y las zonas libres de edificación.

### ARTÍCULO 29. USOS RESIDENCIALES PORMENORIZADOS

1. Los usos residenciales pormenorizados son los siguientes:
  - Unifamiliar: Cuando la residencia se realiza en una parcela con acceso independiente desde el espacio libre o viario de dominio público en donde únicamente se puede desarrollar una vivienda.
  - Colectivo: Cuando la residencia se realiza en una parcela donde se disponen varias viviendas, en régimen de propiedad horizontal.
  - Residencial Comunal: Formada por edificaciones destinadas al alojamiento de colectivos de personas sin configurar núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo de lucro.

### ARTÍCULO 30. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL



1. Todas las viviendas reunirán como mínimo las condiciones establecidas en la legislación que regula las condiciones de habitabilidad de viviendas.
2. Las condiciones de accesibilidad en los edificios de viviendas cumplirán los requisitos establecidos en la Ley Territorial 8/1995 de 6 de abril, y en el Decreto 227/1997 de 18 de septiembre, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, o aquellas normas que las sustituyan.
3. También serán de aplicación las determinaciones del Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
4. Salvo indicación expresa en la norma zonal, el uso residencial deberá estar dotado obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Para superficies superiores a ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos por vivienda se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos. Dichas plazas deberán situarse obligatoriamente en el interior de la parcela. En el caso que sea técnica o económicamente inviable cumplir con lo exigido en el párrafo anterior se aceptará el incumplimiento de dicha exigencia previo pago al Ayuntamiento de un importe equivalente al precio de mercado de la plaza de aparcamiento, con la finalidad de que éste lo invierta en dotación de aparcamientos públicos o justificación de disponibilidad de plaza de aparcamiento en distinta parcela, dichas plazas deberán quedar vinculadas a la vivienda.

## ARTÍCULO 31. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS CON EL RESIDENCIAL

1. Los usos admisibles con el residencial son los establecidos en los números siguientes de este artículo, respecto a usos pormenorizados, y -en su caso- en relación con la zona tipológica en que se desarrolla la residencia, salvo que se expresen otras determinaciones en la normativa de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. El régimen de admisibilidad de usos se concreta en:
  - a) Residencial: Principal
  - b) Turístico: Prohibido, excepto las tipologías Casa emblemática y Hotel emblemático, conforme a lo dispuesto en el DECRETO 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
  - c) Terciario: permitido con carácter complementario en los siguientes usos pormenorizados:
    - En comercial, pequeño comercio y comercio medio.
    - Restauración en sus categorías de Bar-Cafetería, restaurante y guachinche.



- Servicios profesionales en sus categorías de despacho profesional y local de oficina.
  - d) Recreativo: permitido con carácter complementario como esparcimiento y ocio en espacio edificado.
  - e) Industrial: permitido con carácter complementario sólo con los talleres artesanales y domésticos.
  - f) Comunitarios: permitidos con carácter de alternativo y complementario, salvo los de “promoción económica, servicios funerarios y otros usos comunitarios” siempre que se cuente con autorización de la comunidad de propietarios, para el caso de complementario.
  - g) Infraestructura: prohibidos, salvo que se consideren necesarios y tengan cobertura conforme a la legislación sectorial de aplicación. Están permitidos con carácter de auxiliar, los aparcamientos vinculados al uso residencial, así como los viarios privados interiores a las parcelas, y las infraestructuras de captación de energía para autoconsumo.
3. En las parcelas destinadas a vivienda protegida será incompatible cualquier uso distinto del uso residencial.
4. En todo caso, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable, respecto a las exigencias y limitaciones contenidas en cada supuesto a la hora de implantar un uso de infraestructuras en una pieza concreta.

## CAPITULO III. USO TURÍSTICO

### ARTÍCULO 32. DEFINICIÓN

1. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos.

### ARTÍCULO 33. USOS PORMENORIZADOS DEL USO TURÍSTICO

1. Los usos turísticos pormenorizados son los siguientes:
- Alojamiento turístico: Se consideran en este concepto las instalaciones que facilitan alojamiento temporal a los transeúntes mediante precio.
  - Los alojamientos turísticos se ofertarán dentro de alguna de las modalidades recogidas en la legislación sectorial correspondiente y con las limitaciones impuestas por las presentes Normas Urbanísticas, el Plan Insular de Ordenación y demás normativas sectoriales que le sean de aplicación.
  - Equipamiento turístico complementario: Equipamiento turístico complementario lo constituyen el conjunto de edificios, instalaciones y locales, con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios



complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares.

- Se incluyen dentro de esta categoría los establecimientos que presten servicios de balneario, medicina preventiva, regenerativa, y de rehabilitación.
- Establecimiento de turismo rural: Se considera dentro de esta modalidad de alojamiento los establecimientos turísticos regulados por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos y Modificación Puntual nº 1 del Plan Insular de Ordenación, o aquellas que las sustituyan.
- Otros usos de alojamiento: Aquellos usos no contemplados en la legislación turística, tales como, camping, refugios, albergues, etc.

## ARTÍCULO 34. CONDICIONES DEL USO TURÍSTICO

1. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado en virtud de lo establecido en la legislación turística canaria, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación y del planeamiento urbanístico y territorial, y en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, así como de lo establecido por el presente Plan General.

## ARTÍCULO 35. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS EN EL TURÍSTICO

1. Los usos admisibles con el turístico son los establecidos en los números siguientes de este artículo, respecto a usos pormenorizados, y -en su caso- en relación con la zona tipológica en que se desarrolla, salvo que se expresen otras determinaciones en la normativa de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. El régimen de admisibilidad de usos se concreta en:
  - a) Uso residencial: prohibido.
  - b) Turístico: Principal obligatorio
  - c) Terciario y Recreativo: permitido con carácter complementario al uso principal, con las siguientes limitaciones:
    - Pertenecer a la misma unidad de explotación que el establecimiento.
    - Contar con acceso desde el interior del alojamiento turístico.
    - No podrán segregarse de las parcelas de alojamiento turístico.
    - No superar en total la superficie destinada a uso de alojamiento.



- d) Industrial: con carácter general están prohibidos, a excepción de los usos de almacén que se considerarán auxiliares al uso principal, siempre que estén vinculados al mismo.
- e) Comunitarios: Como complementarios los usos de promoción económica en la sub-categoría de palacio de congresos, feria y exposición, deportivo, docente, cultural y asistencial. En todo caso, de implantarse, deberán ser funcionalmente independientes del uso principal, en cuanto a accesos, servicios e instalaciones.

El uso sanitario se permite con carácter de uso auxiliar al establecimiento de alojamiento.

- f) Infraestructura: con carácter general están prohibidos, salvo aquellos que se consideren auxiliares a la actividad turística de alojamiento, y aquellos que se consideren necesarios y tengan cobertura conforme a la legislación sectorial de aplicación.
  - Están permitidos con carácter auxiliar los aparcamientos y los viarios privados interiores. Asimismo, se permite con carácter auxiliar la implantación de helipuertos, como parte del establecimiento de alojamiento, bajo el estricto cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.
  - En todo caso, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable, respecto a las exigencias y limitaciones contenidas en cada supuesto a la hora de implantar un uso de infraestructuras en una pieza concreta dentro del ámbito del Plan.

## CAPITULO IV. USO TERCIARIO

### ARTÍCULO 36. DEFINICIÓN

1. Se incluyen en esta categoría los usos que comprenden las actividades de carácter lucrativo, destinadas a la prestación de servicios a las personas, empresas y organismos.

### ARTÍCULO 37. USOS PORMENORIZADOS DEL USO TERCIARIO

1. Los usos terciarios pormenorizados son los siguientes:
  - Comercial: Son los usos que comprenden las actividades llevadas a cabo con ánimo de lucro, dirigidas a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos, servicios y mercancías; corresponde a aquellos espacios en los cuales se realizan actividades relacionadas con la compra y la venta de alimentos, géneros, bienes muebles o mercancías que se realiza en locales acondicionados al efecto, independientemente de que la actividad esté sujeta a concesión administrativa o regímenes especiales. En función del espacio en el que se desarrollan, se distinguen:



- Comercial minorista: Los locales edificados y las construcciones o instalaciones destinadas a la adquisición de mercancías y la venta de éstas al consumidor final, así como también la prestación al público de determinados servicios. Se divide en las siguientes categorías:
  - Puesto de venta: Espacio de dimensión menor o igual a 30 m<sup>2</sup> de superficie de venta que se conforma mediante estructuras ligeras fácilmente desmontables y que suele ubicarse en espacios exteriores y con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.
  - Mercadillos: Superficies de venta, previamente acotadas por la autoridad municipal, en las que se instalan, normalmente con periodicidad previamente establecida, puestos de venta, de carácter no permanente, destinados a la venta de determinados productos de conformidad con la legislación vigente en materia de ventas fuera del establecimiento comercial.
  - Pequeño comercio: Establecimiento permanente cuya superficie total de exposición y venta no supera los 250 m<sup>2</sup>.
  - Comercio medio: Establecimiento permanente cuya superficie total de exposición y venta sea superior a 250 y no alcance 2.500 m<sup>2</sup>.
  - Gran establecimiento comercial: Formado por un edificio único, cuya superficie útil de exposición y venta sea igual o superior 2.500 m<sup>2</sup>s y no supere los 5.000 metros cuadrados construidos.
  - Centro comercial: La unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, establecimientos recreativos, de restauración u otras. Estarán sujetos a necesaria obtención de licencia comercial para el desarrollo de su actividad los centros comerciales en los que la superficie de venta total (suma de cada uno de los establecimientos comerciales integrados en ellos) sea igual o superior a 9.000 y no supere los 15.000 m<sup>2</sup> construidos. Sus condiciones específicas serán las establecidas en la legislación sectorial y territorial vigente en cada momento.
  - Gran equipamiento comercial de influencia territorial amplia: Centros comerciales cuya superficie construida destinada a usos recreativos y terciario supere los 15.000 m<sup>2</sup> y, los grandes establecimientos comerciales polivalentes y especializados cuya superficie construida destinada a estos usos supere los 5.000 metros cuadrados, así como los parques comerciales. La modalidad de gran establecimiento comercial de influencia territorial amplia sólo podrá implantarse en el Polígono



Comarcal de Las Chafiras hasta tanto se produzca la entrada en vigor del Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales.

- Comercial Mayorista: La actividad destinada a la adquisición de bienes, productos o mercancías y las ventas de éstos al mayor, a otros mayoristas, empresarios, industriales o artesanos.
- Se entiende por superficie útil de exposición y venta la de aquellos lugares en que se vendan mercancías o se expongan para su venta, incluyendo los escaparates internos, los mostradores y tras mostradores, los espacios destinados al tráfico de personas, las zonas de cajas y la comprendida entre estas y la salida salvo que la legislación sectorial establezca otras consideraciones.
- Restauración: A esta categoría se adscriben aquellos establecimientos abiertos al público en los cuales, mediante precio, se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en su interior. Se distinguen en:
  - o Kioscos y terrazas: Cuando la actividad se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por edificaciones permanentes de pequeña dimensión o estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
  - o Bar-Cafetería: Establecimiento que sirve ininterrumpidamente durante el horario de apertura, bebidas acompañadas o no de comidas, de elaboración rápida, precocinada o sencilla, para su consumición rápida en el propio establecimiento o para reparto a domicilio. Se considerarán incluidos en este grupo los establecimientos que tengan sistemas de autoservicio de comidas y bebidas, así como todos aquellos que no estén incluidos en el grupo de restaurantes.
  - o Restaurante: Establecimiento que dispone de cocina debidamente equipada y zona destinada a comedor, con la finalidad de servir al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el propio local.
  - o Guachinche: Comercio al por menor y por tiempo determinado, de vino de cosecha propia, procedente de viñedos pertenecientes o explotados por quien la ejerce, desarrollada en locales o establecimientos entendiéndose por tales los espacios que formen parte de su vivienda o en bodegas o cualesquiera otras construcciones destinadas a labores agrarias ubicadas en la explotación o afectas a la misma, en las que, además, se podrá servir comida en los términos y condiciones determinados en la legislación sectorial.
- Servicios profesionales: Se adscriben a esta categoría los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. Se distinguen en:



- Despacho profesional: Local independiente en el que realizan trabajos profesionales que no generan una afluencia continuada de público, situado en un edificio, en el que predominan otros usos o bien como anejo a la vivienda del titular, sin que se pueda superar la superficie de 250 m<sup>2</sup> destinados al uso de oficina.
- Local de oficina: Local en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas y que suponen la afluencia de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, etc.
- Agrupación de oficinas: Cuando un edificio completo o una parte del mismo separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios, se destina a este uso mediante su compartimentación en despachos y/o locales de oficinas.
- Grandes oficinas: Espacios de una sola empresa que superan las dimensiones de los locales de oficinas

## ARTÍCULO 38. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS TERCIARIOS

1. Los usos terciarios deberán estar dotados de al menos una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) plazas de aforo.

## ARTÍCULO 39. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DEL USO TERCIARIO

1. Los usos admisibles con el terciario son los establecidos en los números siguientes de este artículo, respecto a usos pormenorizados, y -en su caso- en relación con la zona tipológica en que se desarrolla el uso, salvo que se expresen otras determinaciones en la normativa de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. El régimen de admisibilidad de usos se concreta en:
  - a) Residencial: prohibido.
  - b) Turístico: prohibido
  - c) Terciario: Principal
  - d) Recreativo: permitido con carácter complementario y/o alternativo.
  - c) Industrial: permitidos con carácter de uso complementario el uso de taller de reparación de objetos domésticos y artesanales. Se permite, con carácter de uso auxiliar, el uso de almacén.
  - d) Comunitarios: permitidos tanto con carácter complementario como alternativo, pudiendo llegar a sustituir por completo el uso terciario, salvo los “servicios funerarios y otros usos comunitarios” que están prohibidos.
  - e) Infraestructura: prohibidos, salvo que se consideren necesarios y tengan cobertura conforme a la legislación sectorial de aplicación. No obstante, se permiten con carácter de auxiliar al uso principal los aparcamientos.



- En aquellos casos en que por necesidades municipales y/o supramunicipales, debidamente justificadas, se precise la implantación de una infraestructura de servicios en parcelas calificadas con uso terciario, será posible la misma, tomando las medidas oportunas para minimizar los efectos negativos sobre el uso principal.
- En todo caso, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable, respecto a las exigencias y limitaciones contenidas en cada supuesto a la hora de implantar un uso de infraestructuras en una pieza concreta dentro del ámbito del Plan.

## CAPITULO V. USO RECREATIVO

### ARTÍCULO 40. DEFINICIÓN

1. Se incluyen en esta categoría los usos que comprenden las actividades de carácter lucrativo destinadas al ocio y esparcimiento.

### ARTÍCULO 41. USOS PORMENORIZADOS DEL USO RECREATIVO

1. Los usos recreativos pormenorizados son los siguientes:
  - Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados: Comprende actividades que se desarrollan de forma temporal sobre ámbitos territoriales cuyo destino principal es otro (normalmente, alguno de los propios del suelo rustico), con el cual se consideran compatibles siempre que se garantice que al finalizar las actividades no quedan vestigios significativos de las mismas. Se distinguen las siguientes categorías:
    - Esparcimiento elemental: Comprende las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos. Así pues, se incluyen, entre otras, contemplación de la naturaleza, senderismo, montanismo, baño, etc.
    - Esparcimiento con equipo ligero: Comprende las actividades para cuyo ejercicio se emplean animales, medios, instrumentos, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizado. Se incluyen entre otras (acampada, ciclo turismo, escalada, submarinismo, pesca deportiva desde tierra, surf, windsurf, navegación a vela, vuelo en parapente o en ala delta, vuelo de cometas, aeromodelismo, etc.).
    - Esparcimiento con vehículos de motor: Comprende las actividades deportivas o de ocio realizadas individualmente o en pequeños grupos, sin asistencia de público, y para cuyo ejercicio se utilizan vehículos a motor.



- Esparcimiento elemental con asistencia de público: Comprende cualquiera de las actividades incluidas en alguna de las anteriores cuando se ejercen de forma organizada como espectáculo de público.
- Esparcimiento y ocio en espacios adaptados: Comprende actividades que se desarrollan en áreas que, si bien han sido preparadas para acoger permanente o habitualmente su ejercicio, se mantienen relativamente poco transformados respecto a su entorno natural. Se incluyen, entre otras, instalaciones tales como zoológicos, centros ecuestres, pequeños campos de golf, áreas de acampada, campamentos, zoológicos, teatro al aire libre, club náutico, botánico, parques forestales y otros similares.
- Esparcimiento y ocio en espacios edificados: Comprenden actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que se llevan a cabo en el interior de edificaciones, sin que necesariamente requieran estar vinculados a grandes superficies de suelo (salas de fiesta, salas de espectáculos, casinos, cines, salas de juego, discotecas, etc.).
- Esparcimiento y ocio en complejos recreativos: Comprende las actividades que requieren para ser desarrolladas de áreas de gran dimensión y cuyas instalaciones poseen características singulares en cuanto a su destino y a su capacidad de acogida de asistentes (parques de atracciones, parques acuáticos, parques temáticos no relacionados con usos rústicos, hipódromos, canódromos, velódromos o similares no techados, complejos deportivos, club de gran dimensión, campos de golf, circuitos de karting, etc.).

## ARTÍCULO 42. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS RECREATIVO

1. Los recintos y locales que hayan de destinarse a usos recreativos, cumplirán con los requisitos y condiciones del Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y demás normativas sectoriales que le afecten, o aquellas que las sustituyan, así como lo establecido en las correspondientes Ordenanzas Municipales.
2. Los usos recreativos deberán estar dotados de al menos una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) plazas de aforo.

## ARTÍCULO 43. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DEL USO TERCIARIO

1. Los usos admisibles con el recreativo son los establecidos en los números siguientes de este artículo, respecto a usos pormenorizados, y -en su caso- en relación con la zona tipológica en que se desarrolla el uso, salvo que se expresen otras determinaciones en la normativa de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. El régimen de admisibilidad de usos se concreta en:
  - f) Residencial: prohibido.



- g) Turístico: prohibido
  - e) Terciario: se permite con carácter complementario y/o alternativo
  - f) Recreativo: Principal
  - h) Industrial: permitidos con carácter de uso complementario el uso de taller de reparación de objetos domésticos y artesanales. Se permite, con carácter de uso auxiliar, el uso de almacén.
  - i) Comunitarios: permitidos tanto con carácter complementario como alternativo, pudiendo llegar a sustituir por completo el uso terciario, salvo los “servicios funerarios y otros usos comunitarios” que están prohibidos.
  - j) Infraestructura: prohibidos, salvo que se consideren necesarios y tengan cobertura conforme a la legislación sectorial de aplicación. No obstante, se permiten con carácter de auxiliar al uso principal los aparcamientos.
- En aquellos casos en que por necesidades municipales y/o supramunicipales, debidamente justificadas, se precise la implantación de una infraestructura de servicios en parcelas calificadas con uso terciario, será posible la misma, tomando las medidas oportunas para minimizar los efectos negativos sobre el uso principal.
  - En todo caso, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable, respecto a las exigencias y limitaciones contenidas en cada supuesto a la hora de implantar un uso de infraestructuras en una pieza concreta dentro del ámbito del Plan.

## CAPITULO VI. USO INDUSTRIAL

### ARTÍCULO 44. DEFINICIÓN

1. Comprende el conjunto de actividades de extracción, elaboración, transformación, manufactura, reparación, almacenamiento, envasado, empaquetado y distribución de productos.

### ARTÍCULO 45. USOS PORMENORIZADOS DEL USO INDUSTRIAL

1. Los usos industriales pormenorizados son los siguientes:
  - Producción Industrial: Son aquellos edificios e instalaciones donde se llevan a cabo procesos de transformación de bienes para su uso final, o para la obtención de insumos intermedios, mediante procesos seriados o, en todo caso, no propios de las actividades incluidas en la categoría de artesanía y oficios artísticos. Se establecen las siguientes categorías:
    - o Industria vinculada a los usos agropecuarios: cuando se transforman y preparan para el consumo productos o bienes provenientes de las actividades de usos agropecuarios y cuya producción se origina en la propia zona (establecimientos de preparación de leche y sus derivados a



- partir de la producción ganadera local, bodegas de elaboración de vino etc.).
- Industria ligera: Cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por combustión, fundición o procesos similares.
  - Industria pesada: Cuando las características de los procesos de producción hacen que no puedan adscribirse a las categorías anteriores. Se incluye en esta categoría la industria ligada al sector extractivo o de la construcción.
  - Taller: Uso que comprende actividades cuya función principal reside en la reparación, mantenimiento, revisión, conservación, obtención y transformación de bienes y productos, tales como vehículos automóviles, ciclomotores, artículos personales, electrodomésticos de uso hostelero y/o doméstico, maquinarias, herramientas, etc. Se distinguen:
    - Talleres industriales: Comprende las actividades de montaje, ensamblaje y reparación de productos industriales y manufacturas tales como talleres de mecánica o de reparación del automóvil, carpinterías metálicas o de PVC, talleres de concesionarios de vehículos, electrodoméstica y similar.
    - Talleres de vehículos: Uso cuya la función principal de la actividad es la reparación o mantenimiento de vehículos, que requiera para su desarrollo locales con una superficie útil menor o igual a 200 m<sup>2</sup> y una potencia no superior a 50 kw (o equivalente).
    - Talleres domésticos: Cuando la función principal de la actividad es la reparación o mantenimiento de artículos personales, de uso doméstico, así como revisión, conservación y reparación de maquinarias y herramientas, que requiera para su desarrollo locales con una superficie útil menor o igual a 150 m<sup>2</sup> y una potencia no superior a 50 kw (o equivalente). Cuando la función de la actividad sea la elaboración o reparación de bienes materiales que, por sus características y maquinaria a utilizar, resulte compatible con la vivienda, podrán autorizarse ocupando alguna de las piezas de ésta, sin que en ningún caso puedan superar el 40% de su superficie útil, debiendo disponer de las medidas correctoras necesarias para garantizar la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos
    - Talleres Artesanales: Uso cuya finalidad es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, de muy limitada dimensión en cuanto a superficie, trabajadores, maquinaria, potencia eléctrica e impacto ambiental y acústico.
  - Almacén: Aquellos espacios en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos cuyo destino es ser insumos de la producción industrial.



No tendrán la consideración de almacenes los locales que, emplazados en una parcela con otro uso principal al cual se adscriben, se destinan a guardar bienes vinculados a la actividad de ese uso y no superen los límites dimensionales establecidos en la regulación del uso principal.

## ARTÍCULO 46. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

1. Solo se permitirá la instalación de nuevas industrias en el interior de los núcleos de población no turísticos.
2. Serán condiciones imprescindibles para su autorización:
  - Realizar actividades autorizadas por la Ley 7/2011, de 5 de Abril, Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y otras medidas administrativas complementarias y cumplir con la Ordenanza sobre Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones, publicada en el B.O.P.
  - Anexo al nº 120 de Octubre de 1995 y la de la Seguridad e Higiene en el Trabajo, normativa vigente de Salud Laboral, así como las condiciones reguladas en la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones, o aquellas que las sustituyan.
  - No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas con proporciones iguales a las marcadas en el Anexo IV del Decreto 833/1975, que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico, y cuantas normas comunitarias le sean de aplicación, pudiendo el Ayuntamiento establecer medidas más restrictivas en caso de existir motivo razonado para ello.

## ARTÍCULO 47. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DEL USO INDUSTRIAL

1. Los usos admisibles con el industrial son los establecidos en los números siguientes de este artículo, respecto a usos pormenorizados, y -en su caso- en relación con la zona tipológica en que se desarrolla el uso, salvo que se expresen otras determinaciones en la normativa de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. El régimen de admisibilidad de usos se concreta en:
  - a) Residencial: prohibido
  - b) Turístico: prohibido
  - c) Terciario:
    - Comercial:
      - a. Se permite el pequeño comercio con carácter auxiliar
      - b. El comercio mayorista como complementario y alternativo
    - En restauración, el bar-cafetería y restaurante como auxiliar o complementario



- Se permite el uso de servicios profesionales, con carácter auxiliar
- d) Recreativo: Se permiten con carácter de alternativo
- e) Industrial: Principal
- f) Comunitarios:
  - Se permiten como alternativos los siguientes:
    - o Deportivo
    - o Seguridad y protección ciudadana
    - o Dentro de promoción económica la subcategoría de feria y exposición
    - o Servicios funerarios
    - o Otros usos comunitarios
- g) Infraestructura: Se permiten con carácter de alternativo
- En todo caso, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable, respecto a las exigencias y limitaciones contenidas en cada supuesto a la hora de implantar un uso de infraestructuras en una pieza concreta dentro del ámbito del Plan.

## CAPITULO VII. USOS COMUNITARIOS

### ARTÍCULO 48. DEFINICIÓN

1. Son aquellos que pueden materializarse en dotaciones y equipamientos creados para albergar las actividades que se producen en los espacios dedicados al servicio de los ciudadanos como los centros docentes, las zonas deportivas, los centros sanitarios, asistenciales, culturales, administrativos y demás servicios de interés social.

### ARTÍCULO 49. USOS PORMENORIZADOS DE LOS USOS COMUNITARIOS

1. Los usos comunitarios pormenorizados son los siguientes:
  - Docente: Comprende las actividades destinadas a la formación de las personas mediante la enseñanza reglada ya sea oficial o no reglada. Deportivo: Comprende el conjunto de actividades relativas a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes, que normalmente requieren de instalaciones específicas para su realización.
  - Sanitario: Conjunto de actividades destinadas al diagnóstico y tratamiento de enfermos, con o sin hospitalización, excluyéndose los que se presten en consultas profesionales privadas.



- Cultural: Comprende las actividades destinadas a la conservación, transmisión y difusión del conocimiento y del arte y/o de sus expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.).
- Religioso: Centros de titularidad privada destinados a la celebración de cultos y servicios religiosos.
- Asistencial: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios (centros de la tercera edad, guarderías, casas de acogida, etc.), así como a la realización de actividades de carácter asociativo y de relación social (asociaciones vecinales, juveniles, etc.).
- Administrativo: Comprende las actividades de prestación de servicios e información, administrativos, judiciales, técnicos, económicos, de información, etc. de la administración pública (estatal, autonómica y local) a los ciudadanos.
- Seguridad y protección ciudadana: conjunto de usos que tienen por objeto la salvaguarda de la integridad nacional, territorial, de las personas y de los bienes (policía, bomberos, protección civil, cuarteles e instalaciones de Defensa, etc.).
- Promoción económica: Engloba al conjunto de actividades que tienen por objeto el fomento de la actividad económica mediante la exposición de bienes, la oferta de servicios, la divulgación de avances científicos, tecnológicos, etc. Se distingue los siguientes usos:
  - Feria y exposición: Comprende el conjunto de actividades feriales con una duración limitada en el tiempo que tienen por objeto la exposición de bienes o la oferta de servicios por una pluralidad de expositores para su promoción económica.
  - Palacio de congresos: Conjunto de actividades relacionadas con la reunión o conferencia, generalmente periódica e itinerante de los miembros de una asociación, cuerpo, organismo, profesión, especialidad, etc., para debatir cuestiones previamente fijadas.
  - Mercado de abastos: Instalaciones cerradas y normalmente cubiertas, situadas en las ciudades donde diversos comerciantes suministran a los compradores todo tipo de alimentos perecederos tales como carnes, pescados, frutas, verduras y hortalizas. También pueden existir otros comercios que venden pan, productos lácteos, flores, o alimentos en general así como diversos artesanos.
- Servicio funerario: Instalaciones destinadas a servicios funerarios de las personas.
- Otros usos comunitarios: se incluyen aquí terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones cuya finalidad es la prestación de servicios a la población, no contemplados en las clases definidas anteriormente. Se



adscriben a este grupo los terrenos, edificaciones e instalaciones dedicadas a la cría, guarda y adiestramiento de animales, así como, los relativos al depósito de sus restos mortales (cementerio de animales, incineradoras de restos de animales, etc.).

## ARTÍCULO 50. CONDICIONES DE LOS USOS COMUNITARIOS

1. Los usos comunitarios que se ubiquen en edificios existentes o en parcelas situadas en una determinada norma zonal, deberán cumplir las condiciones particulares de la tipología que haya determinado el planeamiento para dicha parcela, con las especificaciones que se regulan para cada zona tipológica.
2. Los locales destinados a usos comunitarios en edificios con uso residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas, con total independencia de éstas, y el acceso a dichos locales se hará sin utilizar para ello escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas

## ARTÍCULO 51. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE LOS USOS COMUNITARIOS

1. Los usos admisibles con los comunitarios son los establecidos en los números siguientes de este artículo, respecto a usos pormenorizados, y -en su caso- en relación con la zona tipológica en que se desarrolla el uso, salvo que se expresen otras determinaciones en la normativa de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. El régimen de admisibilidad de usos se concreta en:
  - a) Residencial: Prohibido
  - b) Turístico: Prohibido
  - c) Terciario:
    - Comercial: Se permiten como auxiliar los puestos de venta
    - Restauración: Se permiten como auxiliar Bar-cafetería, kioscos y terrazas
    - Servicios profesionales: Despachos profesionales y locales de oficina con carácter de auxiliar
  - d) Recreativo: Prohibido
  - e) Industrial: Se permiten con carácter de auxiliar los almacenes y el resto prohibidos, salvo aquellos que se consideren necesarios y tengan cobertura conforme a la legislación sectorial de aplicación
  - f) Comunitario: Principal obligatorio
  - g) Infraestructura: No obstante, se permiten con carácter auxiliar los aparcamientos, así como los helipuertos



En todo caso, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable, respecto a las exigencias y limitaciones contenidas en cada supuesto a la hora de implantar un uso de infraestructuras en una pieza concreta dentro del ámbito del plan.

## CAPITULO VIII. USO DE ESPACIOS LIBRES

### ARTÍCULO 52. DEFINICIÓN

1. En este uso se comprenden los terrenos destinados a garantizar el esparcimiento de la población, la salubridad y calidad ambiental, el desarrollo de juegos y actividades de relación y, en general, la mejora de las condiciones del medio urbano, así como la protección y el aislamiento de las vías de alta densidad de tráfico.

### ARTÍCULO 53. USOS PORMENORIZADOS DEL USO DE ESPACIOS LIBRES

1. Se distinguen las siguientes categorías de espacios libres:
  - Parques: Espacios libres públicos destinados a la estancia y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan o localizados en el entorno de los núcleos, y en los que predomina la vegetación. Se puede contemplar el ejercicio de actividades deportivas y recreativas.
  - Plazas: Espacios libres públicos ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados a la estancia y al esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano.
  - Paseos: Espacios libres urbanizados, generalmente con elementos de ajardinamiento, de uso peatonal, en parte destinados a la estancia y al esparcimiento de la población y con acceso restringido a vehículos (carga y descarga de mercancías, accesos a viviendas, etc.).
  - Áreas ajardinadas: Espacios libres públicos ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente a la mejora ambiental del medio urbano y rural o, en su caso, del viario y otras infraestructuras.
  - Espacios libres de protección: Espacios libres públicos que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental y el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano.
  - Playas: Espacios libres costeros donde se depositan materiales sueltos como arenas, gravas o guijarros, formados por la acción del mar o del viento marino, u otras causas naturales.

### ARTÍCULO 54. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES



1. Los espacios libres cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento. Además deberán cumplir con la normativa reguladora de la accesibilidad y la supresión de barreras físicas.
2. Las instalaciones o edificaciones autorizadas en los espacios libre públicos 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.

## ARTÍCULO 55. RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE LOS ESPACIOS LIBRES

1. Los usos admisibles con los espacios libres son los establecidos en los números siguientes de este artículo, respecto a usos pormenorizados, y -en su caso- en relación con la zona tipológica en que se desarrolla el uso, salvo que se expresen otras determinaciones en la normativa de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. El régimen de admisibilidad de usos se concreta en:
  - a) Residencial: Prohibido.
  - b) Turístico: Prohibido
  - c) Terciario:
    - Comercial: Con carácter complementario los puestos de venta y mercadillo.
    - Restauración: Kioscos y terrazas con carácter complementario.
  - d) Recreativo: Prohibidos
  - e) Industrial: Prohibidos.
  - f) Comunitarios: Se permite con carácter complementario el deportivo, y los usos de promoción económica, de feria y exposiciones, de forma ocasional y con infraestructuras desmontables.
  - g) Espacios libres: Principal obligatorio.
  - h) Infraestructura: Se permiten las infraestructuras que se consideren necesarias y/o vengan impuestas por normativa o planeamiento sectorial, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable, respecto a las exigencias y limitaciones contenidas en cada supuesto a la hora de implantar un uso de infraestructuras en una pieza concreta dentro del ámbito del Plan.
    - Se permiten los aparcamientos únicamente con carácter complementarios, bajo rasante, pudiendo ocupar el 100% de la superficie, siempre y cuando no se desvirtúe el carácter de espacio libre, como zona ajardinada, cumpliendo las determinaciones especificadas para los espacios libres.



- En caso de ejecutarse aparcamientos bajo rasante, en espacio libre, no se podrá ejecutar muros o pantallas exteriores que modifiquen taludes naturales.

## CAPITULO IX. USO DE INFRAESTRUCTURA

### ARTÍCULO 56. DEFINICIÓN

1. Son los propios de los espacios ocupados por instalaciones, edificaciones, elementos o instalaciones destinados a dar servicios básicos para la organización del territorio y necesarios para el desarrollo del resto de usos.

### ARTÍCULO 57. USOS PORMENORIZADOS DEL USO DE INFRAESTRUCTURA

1. Los usos de infraestructuras pormenorizados son los siguientes:
  - Infraestructuras Hidráulicas: Formado por los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías específicas de las infraestructuras hidráulicas según los elementos que la componen y su funcionalidad, son las siguientes:
    - De captación y tratamiento de agua: Uso que comprende el conjunto de actividades cuyo objeto es la obtención de agua necesaria para cualquier uso o satisfacción de las demandas, así como proporcionar al agua las características fisicoquímicas precisas para ser aptas para el consumo al que se destinen.
    - Extracción de agua subterránea: Instalaciones que perforan la superficie para alcanzar los acuíferos subterráneos y extraer el agua, tales como pozos, y galerías en sus distintas tipologías y combinaciones.
    - Tomaderos: Pequeñas presas dispuestas en los barrancos junto con un canal de derivación, construidas para aprovechar la escorrentía superficial y dirigirla hacia infraestructuras de almacenamiento.
    - Estaciones de tratamiento: Plantas e instalaciones en las que con tecnologías específicas se mejora la calidad de las aguas para alcanzar las exigencias de cada tipo de consumo. Se incluyen en este grupo las desaladoras, tanto de agua marina como subterránea.
    - De almacenamiento: Uso que se refiere al depósito de agua con la capacidad adecuada y con las condiciones necesarias para garantizar las cualidades del agua almacenada.
    - Grandes infraestructuras de almacenamiento: Instalaciones de almacenamiento y regulación de grandes volúmenes de agua. Cabe distinguir entre presas de embalse (de altura superior a 15 metros o volumen mayor de 100.000 m<sup>3</sup>, destinada a cerrar el paso y almacenar



- el agua en un cauce) y balsas de regulación (depresión natural del terreno adecuada artificialmente).
- Estanques: Depósitos descubiertos de almacenamiento de agua destinados mayoritariamente al riego agrícola.
  - Depósito regulador: Infraestructura cubierta, de almacenamiento y regulación para el abastecimiento de poblaciones. Conducciones de abastecimiento: Uso de transporte de agua y distribución desde los lugares de almacenamiento o captación hasta los puntos de consumo, uso o vertido mediante una red de conductos, tuberías y accesorios.
  - Conducciones de transporte: Todas aquellas que llevan el agua extraída hacia las redes de aducción o infraestructuras de almacenamiento o puntos de vertido autorizados; incluyen bajantes de galerías y elevaciones de pozos.
  - Conducciones agrícolas: Todas aquellas que transportan agua para el riego de los cultivos (salvo las provenientes de depuración) incluyendo los canales de trasvase y las tuberías de distribución.
  - Conducciones de abasto: Todas aquellas que transportan agua desde los depósitos reguladores hasta su consumo humano.
  - Conducciones de aguas depuradas: Todas aquellas que transportan aguas que han sido depuradas para su reutilización.
  - Conducción de saneamiento y evacuación: Uso de recogida, transporte y vertido de las aguas residuales a los puntos de vertido autorizadas en cauce público, a plantas de tratamiento de aguas residuales o al mar.
  - Alcantarillado: Conjunto de conducciones o instalaciones situadas en el subsuelo y sirven para la evacuación de aguas residuales y pluviales; forman la red de recogida de aguas, desde las acometidas domiciliarias hasta la entrega a los colectores generales.
  - Colectores generales: Tuberías a las que confluyen las redes de alcantarillado de un ámbito territorial para ser transportadas a una planta de tratamiento o al vertido directo al mar.
  - Emisarios submarinos: Tuberías bajo el mar a profundidad y distancia de la costa suficiente para verter aguas residuales pre depurado protegiendo el medio ambiente litoral.
  - Tratamiento de aguas residuales: Uso cuya finalidad es a partir de aguas residuales o mezclas, mediante diferentes procedimientos físicos, químicos y biotécnicos, dotarlas de las características físico-químicas precisas para ser aptas para el consumo al que se destinen.
  - Fosas sépticas: Instalaciones individuales de depuración de aguas residuales (no conectadas a ninguna red de saneamiento), en la que se



- da un tratamiento primario basado en la decantación y digestión anaeróbica de los fangos resultantes, para ser luego vertidas al subsuelo mediante pozo drenante.
- Depuradoras: Instalaciones que reciben aguas residuales y las someten a un tratamiento de depuración física, biológica y/o química para su ulterior vertido o reutilización mediante de redes de distribución propias.
- Infraestructura de Energía: Instalaciones y elementos destinados a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad. Se establecen las siguientes categorías:
- Complejo de generación de energía: Conjunto de actividades cuya finalidad es la producción de energía eléctrica mediante generadores de combustibles fósiles o mediante la transformación de energías naturales renovables, y su posterior distribución a la red.
  - Central térmica: Planta de grandes dimensiones para la producción de energía eléctrica a partir de combustibles sólidos, líquidos o gaseosos; comprende todo el espacio ocupado por las instalaciones.
  - Central extensiva de producción de energía renovable: Área acotada de grandes dimensiones en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, hidráulica, geotérmica, etc.) y su transformación en energía eléctrica para su distribución a través de la red.
  - Generación de energía: Uso cuya finalidad es la producción de electricidad para su consumo final autónomo sin aportación significativa a la red general, independientemente de la tecnología y fuente de energía.
  - Mini central de energía: Instalación de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos (tal como aprovechamiento hidráulico para dotar de energía a una planta de tratamiento de aguas).
  - Generador eléctrico: Instalación que, independientemente de la tecnología y fuente de energía (combustión, eólica, solar) tiene por finalidad la producción de electricidad para su consumo final autónomo (en una vivienda o grupo de viviendas, etc.), sin aportación a la red general.
  - Conducción de energía: Uso de las instalaciones cuya actividad es la distribución de la energía eléctrica, mediante conductores, desde los lugares de producción al consumidor final.



- Líneas de transporte: Conducciones a través de las cuales se transporta la energía eléctrica con tensión igual o superior a 66 kilovoltios; se incluyen tanto las torretas de sustentación y los cables en el caso de tendidos aéreos, como las canalizaciones, anclajes, protecciones y cables en el caso de que se dispongan de forma subterránea, submarina o en superficie.
- Líneas de distribución: Conducciones por las que se transporta la energía eléctrica con tensión igual o superior a 6 kv.
- Líneas de conexión: Conducciones que transportan la energía eléctrica a menos de 6 kv. para su consumo final.
- Transformación de tensión eléctrica: Uso cuya finalidad es modificar y establecer los niveles de tensión de una infraestructura eléctrica, con el fin de facilitar el transporte, distribución y conexión de la energía eléctrica.
- Subestación de transformación: Instalación en la que confluye al menos una línea de transporte y donde se produce la transformación de su potencial a cualquier otra tensión (sea alta o media).
- Centro de transformación: Instalación en la que sólo confluyen líneas de distribución y donde, por tanto, la transformación del potencial eléctrico se mantiene dentro del rango de la media tensión.
- Transformadores: Instalaciones en las que confluyen líneas de Media Tensión para transformar el potencial eléctrico a Baja Tensión.
- Infraestructura de Telecomunicaciones: Instalaciones destinadas al transporte, captación, adaptación o difusión de comunicaciones electrónicas, por tecnologías de radiocomunicación o por tecnologías terrestres o por cable, para la prestación de servicios de telecomunicación. Se establecen las siguientes categorías:
  - Infraestructuras de Redes móviles: Son las infraestructuras de telecomunicación que utilizan tecnologías radio, que son las vinculadas a la prestación de los servicios de Radio fusión Sonora (FM y Radio Digital DAB\_T), Televisión Digital Terrestre (TDT), de Telefonía Móvil (TM o Móviles), Banda Ancha Inalámbrica (BAI) y Servicios de Transporte Radio (TR).
  - Redes de acceso móvil: Son aquellas que llevan los servicios de comunicaciones electrónicas en el último tramo hasta los terminales de los abonados, clientes o usuarios. Redes de acceso de los servicios de radio fusión sonora y televisiva (Televisión y Radio, así como Servicios de Comunicación de Audio y Video, etc.
  - Primaria: Aquella formada por el conjunto de localizaciones de infraestructuras resultante, normalmente situadas en cotas singulares o puntos dominantes con alcance de grandes poblaciones, mediante los



- que consigue satisfacer en gran medida los niveles de servicio establecidos.
- Secundaria: Aquella formada por el conjunto de localizaciones de infraestructuras necesarias para completar a la red primaria en todo el territorio donde la primera no llega a dar servicio, y mediante la que se consigue completar los niveles de servicio establecidos.
  - Redes de transporte móvil: El conjunto de infraestructuras que tienen por objeto garantizar la comunicación entre las diferentes comarcas y municipios de la isla. Redes específicas de transporte radio.
  - Primaria: Las infraestructuras que formen parte del anillo insular de telecomunicaciones, los ramales identificados como tales y los que conectan los principales centros turísticos, productivos, docentes, de investigación, institucionales, etc.
  - Secundaria: Aquella encargada de completar a la red de transporte primaria, permitiendo llegar desde los corredores establecidos por la red primaria, hasta las zonas de necesidad poblacional, o de especial interés económico, comercial y social, no cubiertas, y con el fin de garantizar la distribución final.
  - Torres de comunicación: Son las estaciones para la recepción, emisión y transmisión de señales electromagnéticas que pueden dar cabida a los distintos operadores de servicios de telecomunicación y a componentes, sistemas y/o múltiples de frecuencia diversa. Se materializarán como mástiles verticales que soportan las antenas para la prestación de los diferentes servicios y los elementos auxiliares que intervienen en la prestación de los mismos (casetas, armarios, equipos, acometidas eléctricas, etc.).
  - Antenas: Elementos para la recepción y transmisión de ondas radioeléctricas o señales electromagnéticas. No se consideran dentro de esta categoría las antenas domésticas.
  - Infraestructuras de Redes terrestres: Son las Infraestructuras de telecomunicación que utilizan tecnologías por cable, que son las vinculadas a la prestación de los servicios de Transporte por Cable en el ámbito insular.
  - Redes de acceso terrestre: Son aquellas que llevan los servicios de comunicaciones electrónicas en el último tramo hasta los terminales de los abonados, clientes o usuarios. Servicio de Telefonía fija, Banda Ancha y Comunicaciones de Datos, incluyendo televisión por cable y análogos.
  - Primaria: Aquella formada por el conjunto de localizaciones de infraestructuras resultante, normalmente situados en cotas singulares o puntos dominantes con alcance de grandes poblaciones, mediante los



- que consigue satisfacer en gran medida los niveles de servicio establecidos.
- Secundaria: Aquella formada por el conjunto de localizaciones de infraestructuras necesarias para completar a la red primaria en todos los territorios donde la primera no llega a dar servicio, y mediante la que se consigue completar los niveles de servicio establecidos.
  - Redes de transporte terrestre: El conjunto de infraestructuras que tienen por objeto garantizar la comunicación entre las diferentes comarcas y municipios de la isla. Redes específicas de transporte por cable.
  - Primaria: Las infraestructuras que formen parte del anillo insular de telecomunicaciones, los ramales identificados como tales y los que conectan los principales centros turísticos, productivos, docentes, de investigación, institucionales, etc. Así como sus puntos de interconexión y los ramales de conexión entre los amarres de los cables submarinos.
  - Secundaria: Aquella encargada de completar a la red de transporte primaria, permitiendo llegar desde los corredores establecidos por la red primaria, hasta las zonas de necesidad poblacional, o de especial interés económico, comercial y social, no cubiertas, y con el fin de garantizar la distribución final.
  - Puntos de interconexión: Constituyen edificaciones o instalaciones (inmuebles, casetas, armarios, etc.) donde se realiza la interconexión de los elementos de las redes terrestres entre sí o con las redes submarinas.
  - Amarres de cables submarinos: Comprenden el conjunto de instalaciones, generalmente integradas por una arqueta o pequeña caseta, donde se produce la llegada a tierra de los cables submarinos, pudiendo integrar también el punto de interconexión de éstos con las diferentes redes.
  - Infraestructuras de Redes especiales: Son las infraestructuras de telecomunicación que prestan servicios singulares en la ordenación, independientemente si utilizan tecnologías radio o de cable. Son las vinculadas a la Red de Seguridad y Emergencia del Gobierno de Canarias y a la prestación de los servicios de Transporte por Cable interinsular, regional, nacional e internacional.
  - Red de transporte Interinsular: Se caracteriza por ser un tipo de red que dotará de interconexión de comunicaciones entre las distintas islas, y por tanto requerirá de características especiales que aseguren los requisitos y objetivos para este tipo de servicios, tanto para redes radio como submarinas.



- Red de transporte nacional e internacional: Se caracteriza por ser un tipo de red que dotará de interconexión de comunicaciones a la región y el resto del territorio nacional, europeo e internacional.
- Red de seguridad y emergencias: Tiene carácter especial y estratégico para la región, e incluye todos los aspectos y subtipos de redes, que deberán ser tratados como una red totalmente independiente. Y que además está formada por redes de acceso y transporte.
- Otras infraestructuras de telecomunicación: Se incluye cualquier elemento no señalado en las anteriores.
- Gestión de Residuos: Son aquellas que se destinan a la gestión, almacenamiento, tratamiento, reciclado, reutilización, recuperación o eliminación de los residuos (salvo los evacuados por las redes de saneamiento), mediante métodos adecuados. Se establecen las siguientes categorías:
  - Punto limpio: La instalación adecuadamente equipada para la recogida selectiva y almacenamiento de algunas fracciones de los residuos urbanos, tanto RICIA como domiciliarios, salvo la fracción resto o bolsa de basura doméstica. El mismo constituye un servicio público gratuito a los particulares. Previstas para el depósito por parte de los ciudadanos de los residuos generados en el ámbito domiciliario así como para las pequeñas empresas, como depósito de los residuos generados en su actividad y objetos de gestión por parte de sistemas integrados de gestión.
  - Mini punto limpio: Son instalaciones similares a los puntos limpios, pero de menor capacidad, accesibles solo a particulares y por lo tanto sin acceso a profesionales o pequeñas empresas y sin servicio para residuos RICIA. Se tratará de espacios vallados o ubicados en recintos cerrados a los que se acceder a pie y que darán servicios de recogida selectiva. (Textiles, maderas, metales no envases de pequeño tamaño, plásticos no envases de pequeño tamaño, pequeños electrodomésticos, aceites comestibles usados, radiografías, tubos fluorescentes y bombillas, tintas y tóner, Cd, cintas casete, cintas de video, pilas, baterías de coche, botes de pintura, disolventes, etc., elementos para reutilizar).
  - Planta de transferencia de residuos urbanos: Instalación adecuadamente equipada para la recepción y compactación de los residuos urbanos, tanto domiciliarios como RICIA, en donde se compactan con el objeto de reducir el volumen y optimizar su transporte.
  - Planta de clasificación de envases: Instalación adecuadamente equipada para la recepción, separación y compactación de los envases ligeros procedentes de la recogida selectiva de los mismos, en donde se realiza una clasificación por materiales y una compactación final de los mismos



- con objeto de reducir volumen y optimizar su transporte a gestor o reciclador.
- Puntos logísticos de vidrio: Instalación adecuadamente equipada para la recepción del vidrio procedente de la recogida selectiva, para optimizar su transporte a gestor o reciclador.
  - Planta de clasificación de RAEE: Se define como Planta de Clasificación de Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos la instalación adecuadamente equipada para la recepción, clasificación, tratamiento y compactación de los residuos de aparatos eléctricos y electrónicos procedentes de la recogida selectiva de los mismos, en donde se realiza una separación por materiales y se compactan aquellos materiales que lo permitan con el objeto de reducir volumen y optimizar su transporte a gestor o reciclador.
  - Planta de clasificación de residuos voluminosos: Instalación adecuadamente equipada para la recepción, clasificación, tratamiento y compactación de los residuos voluminosos procedentes de la recogida selectiva de los mismos, en donde se realiza una separación por materiales y se compactan con el objeto de reducir volumen y optimizar su transporte a gestor o reciclador.
  - Planta de secado de lodos de depuradoras de aguas residuales: Instalación en la que, mediante la utilización del calor se produce la deshidratación de los lodos generados en las estaciones de depuración de aguas residuales (EDAR) hasta una sequedad que permita su introducción en la infraestructura final de tratamiento.
  - Deshidratadora centrífuga de lodos de EDAR: Elemento que permitirá, en la propia EDAR, reducir la cantidad de agua presente en los lodos generados en las depuradoras, hasta una sequedad superior al 20%. Se basa en un sistema rotatorio que, gracias a la fuerza centrífuga, permite una separación parcial de la fracción sólida de la líquida.
  - Planta de gestión y reciclaje de neumáticos fuera de uso: Instalación adecuadamente equipada para realizar operaciones de recepción de los neumáticos usados y su clasificación en recuperables (NUR) y no recuperables (NUF). Los NUR son aprovechados como neumáticos de ocasión o son enviados a plantas para su recauchutado posterior, mientras que los NUF son troceados y triturados para su valorización posterior como materiales o como combustible de sustitución.
  - Centro autorizado de tratamiento de vehículos fuera de uso: Instalación adecuadamente equipada para la recepción, clasificación, tratamiento y descontaminación de los vehículos fuera de uso, cumpliendo todos los requisitos que marcados por la legislación para poder dar un tratamiento medioambiental correcto a los vehículos al final de su vida útil.



- Estación de transferencia de residuos de construcción y demolición: Son infraestructuras de clasificación y primer tratamiento de los residuos de construcción y demolición, donde se realizan las siguientes funciones:
  - Acopio de estos residuos con el fin de optimizar el transporte a las infraestructuras finales de tratamiento (PTR).
  - Realización de una primera segregación de los residuos reciclables y valorización contenidos de RCD.
  - Machaqueo de los restos de desmonte, obteniéndose áridos destinados a la construcción, en la medida en que sean de la calidad exigida por la normativa vigente al respecto.
- Planta de gestión de desmontes: Instalación adecuadamente equipada para la recepción y tratamiento de los residuos de construcción y demolición generados preferentemente en obras domiciliarias pequeñas, así como pequeñas demoliciones y restos de desmontes generados en obras cercanas. Incluye los servicios de transferencia RCD, puntos de almacenamiento y clasificación para el transporte, actuando como centros logísticos que permitan la optimización del transporte de este tipo de residuos.
- Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición: Instalaciones donde se realiza el tratamiento final de los RCD, procediendo a extraer de los mismos las fracciones reciclables y los residuos peligrosos, obteniéndose finalmente una mezcla de residuos inertes que serán depositados en las canteras, vertedero de inertes o huecos adjuntos o no a las PTR. De esta forma se procederá a la restauración de canteras y huecos, tal como dispone la legislación vigente.
- Planta de tratamiento de purines: Se definen como las infraestructuras que permiten reducir el nivel de contaminantes contenidos en ellos, como por ejemplo reducir las emisiones de gases de efecto invernadero. Los objetivos de estas plantas de tratamiento pueden ser: adecuar los purines para su aplicación posterior para cultivo, extraer elementos aprovechables de los mismos, como puede ser su uso para obtener electricidad, y obtención de un efluente apto para su vertido. Las plantas pueden contener un solo proceso o una combinación de procesos de tratamiento según el resultado final que se busque y las características del residuo a gestionar.
- Planta de tratamiento de estiércoles: Infraestructura destinada al secado o compostaje de los diferentes tipos de estiércoles para su adecuación para aplicación directa en agricultura o comercialización como enmienda orgánica o abono órgano-mineral en su caso.
- Planta de compostaje: Infraestructura destinada a la gestión de la materia orgánica compostable de los residuos urbanos y de otros restos



orgánicos compostables generados en el ámbito agropecuario y forestal, transformándolos en composta mediante un proceso de descomposición y maduración aeróbica.

- Autoclaves de residuos sanitarios: Infraestructuras que mediante tratamiento térmico de esterilización utilizando vapor, permiten la descontaminación de los residuos sanitarios del Grupo III, facilitando su asimilación y posterior gestión como residuos urbanos.
- Hornos de SANDACH: Son infraestructuras destinadas al tratamiento de los restos de animales muertos procedentes de instalaciones agropecuarias, mataderos y salas de despiece, además de animales domésticos y otros animales muertos. Su funcionamiento se basa en la oxidación térmica completa de estos restos.
- Planta de valorización energética: Infraestructuras de gestión de la fracción no reciclable de los residuos urbanos mediante la combustión controlada, en condiciones óptimas. De este modo se consiguen transformar los residuos en escorias, cenizas y gases, con la mínima producción de contaminantes posible a la vez que se da una importante reducción del volumen de los residuos. Por otro lado, con el calor producido, mediante el uso de una turbina, se genera electricidad, aprovechando de esta manera los residuos urbanos para la generación de energía, que redundara en un menor consumo de combustibles fósiles. La instalación también admite la posibilidad de aprovechar la energía producida directamente en forma de calor con diversas aplicaciones industriales o de secado de residuos.
- Vertederos: Se define como la instalación de eliminación que se destina al depósito de residuos en la superficie o bajo tierra y se corresponde con aquella infraestructura en la que, de manera controlada, se depositan aquellos residuos que no es posible reutilizar o valorizar.
- Vertedero de residuos peligrosos: Se admitirán residuos que se ajusten a la definición de residuo peligroso incluida en la Ley de Residuos.
- Vertedero de residuos no peligrosos: Se admiten los residuos urbanos, residuos no peligrosos de cualquier otro origen que cumplan los criterios pertinentes de admisión de residuos en vertederos de residuos no peligrosos fijados en el anexo II del Real Decreto 1481/2001. Peligros peligrosos no reactivos, estables o provenientes de un proceso de estabilización, cuyo comportamiento de lixiviación sea equivalente al de los residuos no peligrosos.
- Vertederos inertes: Podrán admitirse aquellos residuos no peligrosos que no experimenten transformaciones físicas, químicas o biológicas significativas. Los residuos inertes no son solubles, ni combustibles, ni reaccionan física ni químicamente ni de ninguna otra manera, ni son biodegradables ni afectan negativamente a otras materias con las cuales



- entran en contacto de forma que puedan dar lugar a contaminación del medio ambiente o perjudicar a la salud humana.
- Centros logísticos de gestión de residuos: Aquellos constituidos por plantas de transferencia con actividades de valorización.
  - Complejo ambiental de residuos: Área especializada que comprende las instalaciones destinadas a la clasificación, tratamiento, valorización o eliminación de los residuos insulares y al depósito y tratamiento de aquéllos que hayan de ser enviados al exterior para su gestión.
- Infraestructuras Nodales de transporte:
- Aparcamientos: Espacios con acceso directo desde la vía pública, cuya finalidad es el estacionamiento y guarda de vehículos de forma temporal, pudiendo ser de titularidad pública o privada.
  - Estación de servicios: Espacios acotados con acceso directo desde viario cuya función principal es el suministro de carburante/energía a los vehículos, si bien pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a éstos.
  - Estación de transporte terrestre: Espacios acotados, cuya finalidad es la de servir de parada a vehículos de transporte público de viajeros, (tren, tranvía, guaguas, taxis, etc.), con el fin de que permanezcan estacionados mientras están fuera de servicio, en reparación, o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías. . En tales espacios confluyen las líneas de la red de transporte público por lo que tienen carácter de intercambiadores modales.
  - Estación de transporte marítimo: Instalaciones construidas para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones y el acceso de personas y mercancías a éstas. Comprende las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones (diques, espigones, etc.), la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo, la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio, y los edificios e instalaciones que se emplacen dentro de estos perímetros, salvo que sus usos fueran incompatibles con el portuario.
  - Puerto comercial: Los que en razón a las características de su tráfico reúnen condiciones técnicas, de seguridad y de control administrativo para que en ellos se realicen actividades comerciales portuarias, entendiéndose por tales las operaciones de estiba, desestiba, carga, descarga, transbordo y almacenamiento de mercancías de cualquier tipo, en volumen o forma de presentación que justifiquen la utilización



- de medios mecánicos o instalaciones especializadas; así como el tráfico de pasajeros siempre que no sea local.
- Puerto pesquero: Son los destinados exclusiva o fundamentalmente a la descarga de pesca fresca desde los buques utilizados para su captura, o a servir de base de dichos buques, proporcionándoles algunos o todos los servicios necesarios de atraque, fondeo, estancia, avituallamiento, reparación y mantenimiento.
  - Puerto deportivo: Recinto de agua abrigada, natural o artificialmente, así como la superficie terrestre contigua e instalaciones y accesos terrestres, que permitan realizar las operaciones requeridas por la flota deportiva y sus usuarios con independencia de otras instalaciones portuarias.
  - Puerto mixto: Aquellos en los que se establezca una combinación de los usos que determinan el puerto comercial, pesquero y deportivo.
  - Estación de transporte aéreo: Uso cuya finalidad es el traslado de pasajeros o carga, mediante una aeronave, de un lugar a otro. Se incluye en esta clasificación aquellos terrenos, edificaciones e instalaciones destinados al aterrizaje y despegue de aeronaves que llevan a cabo traslados por vía aérea, incluso cuando utilicen el mismo punto para su salida y llegada.
- Infraestructura lineal de transporte: se definen como tal los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los animales, los vehículos y los medios de transporte colectivo, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos. Formarán parte de la misma el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, pesaje, paradas de guagua, ...), y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario. Atendiendo al rango y la prestación del servicio, se distinguen:
- Red viaria supramunicipal: Vías destinadas a la circulación de vehículos, tales como autopista, autovía, carreteras de interés general y carreteras convencionales, cuya competencia es supramunicipal.
  - Autopista: Las carreteras destinadas a la circulación exclusiva de automóviles, prevista para la conducción a altas velocidades, y en la que no existen, en todo su trazado, ningún cruce al mismo nivel con otra vía.
  - Autovía: Las carreteras que cumpliendo con todas las determinaciones que las autopistas, admiten cruces al mismo nivel con otras vías y acceso desde terrenos colindantes.
  - Carretera de interés regional: Las carreteras que cumplan en su totalidad o tramos, alguna de las condiciones siguientes. Ser una vía de circunvalación de la isla, las de largo recorrido que unen puntos de la vía



de circunvalación y comuniquen con importantes núcleos de población o actividad económica, las que comuniquen la capital de la isla con puertos y aeropuertos de interés general o con centros de especial interés por su actividad.

- Carretera convencional: Las carreteras que no reúnan las determinaciones de las autopistas, las autovías y las carreteras de interés general.
- Red viaria municipal: Vías destinadas a la circulación de vehículos y personas, tales como calles y peatonales, cuya competencia es municipal.
- Calle: Espacio que permite la circulación segregada de personas y vehículos, cuya función es canalizar el tráfico, dar servicio y acceso a los núcleos de población.
- Peatonal: Viarios destinados al uso peatonal y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, periodos limitados o a situaciones excepcionales.
- Otras redes: Vías que no reúnen las determinaciones de la red viaria supramunicipal y municipal pero que, sin embargo, su titularidad puede ser municipal, insular o regional.
- Carril multimodal: Vías destinadas a vehículos de transporte personal de propulsión humana, vehículos de movilidad personal dotados de motor eléctrico y peatones, que podrán constituirse como plataformas independientes, donde se tendrá que distinguir la zona de circulación de los peatones y de los vehículos, o como parte de la red viaria municipal, diferenciando del resto de carriles el destinado a la circulación exclusiva para los vehículos de transporte/movilidad personal.
- Sendero - senda: Itinerario, tradicional o no, de titularidad pública, de uso pedestre, a través del cual se pueden visitar lugares considerados de interés paisajístico, ambiental, cultural, histórico, religioso, turístico o social, que no permite de facto el paso de vehículos automóviles de cuatro ruedas.
- Caminos - pistas: Son vías adaptadas a la topografía y con ancho ajustado a las necesidades de los usos primarios y medioambientales, cuya función es configurar la red de acceso a los usos del suelo rústico y permitir accesos adecuados a las explotaciones agrarias para las personas, los insumos, la maquinaria y las producciones, admitiendo circulación de vehículos motorizados-no motorizados.
- Transporte guiado: Infraestructura cuya finalidad es el tránsito de vehículos guiados por medios mecánicos (vías, carriles, cables...)



## ARTÍCULO 58. CONDICIONES DEL USO DE INFRAESTRUCTURAS

1. Las parcelas destinadas a albergar usos de infraestructura deberán estar localizadas en el interior de la urbanización donde se genere el menor impacto, procurando el tratamiento de estos espacios de manera adecuada, ajardinándolos en la medida de lo posible. Su acceso será restringido en caso de poder ocasionar riesgos para la salud o la seguridad de los peatones. Su vallado irá acompañado de vegetación o, en su caso, de elementos de filtro visual y/o acústico.

## ARTÍCULO 59. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DEL USO DE INFRAESTRUCTURAS

1. Los usos admisibles con infraestructuras son los establecidos en los números siguientes de este artículo, respecto a usos pormenorizados, y -en su caso- en relación con la zona tipológica en que se desarrolla el uso, salvo que se expresen otras determinaciones en la normativa de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. El régimen de admisibilidad de usos se concreta en:
  - a) Residencial: prohibido
  - b) Turístico: prohibido
  - c) Terciario, con carácter de auxiliar:
    - Local de oficina
  - d) Recreativo: prohibido
  - e) Industrial: permitidos, con carácter de usos auxiliares los talleres de vehículos y almacén
  - f) Comunitarios: se permiten, únicamente, con carácter de uso complementario al principal y siempre que no perjudique al correcto funcionamiento de la infraestructura de que se trate ni del uso comunitario que, en su caso, se implante.
  - g) Infraestructura: es el uso principal obligatorio, en la modalidad que corresponda, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en la normativa sectorial aplicable
    - En todo caso, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable, respecto a las exigencias y limitaciones contenidas en cada supuesto a la hora de implantar un uso de infraestructuras en una pieza concreta dentro del ámbito del plan.
    - Se permiten expresamente los aparcamientos bajo rasante en infraestructura viaria, siempre y cuando no afecte, de ninguna manera, a su carácter y funcionamiento.



- En caso de ejecutarse aparcamientos bajo rasante, en infraestructura viaria, no se podrá ejecutar muros o pantallas exteriores que modifiquen taludes naturales.

## CAPITULO X. USOS PRIMARIOS

### ARTÍCULO 60. DEFINICIÓN

1. Son usos primarios aquellos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio. Se comprenden en esta categoría los usos vinculados a las siguientes actividades económicas primarias:

### ARTÍCULO 61. USOS PORMENORIZADOS DE LOS USOS PRIMARIOS

1. Los usos primarios pormenorizados son los siguientes:
  - Agrícola: Comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de especies vegetales.
  - Ganadero: Comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo. Se incluye también en esta categoría la actividad apícola y la cría de animales de producción.
  - Acuicultura: comprenden el conjunto de actividades destinadas al cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales o plantas en un medio acuícola, tanto la que se realiza en artefactos móviles ubicados en el mar, como las realizadas en instalaciones especializadas, móviles o fijas, en tierra.
  - Cinegético: Comprenden las actividades consistentes en buscar, perseguir, matar y cobrar animales silvestres.
  - Pesquero: Comprenden aquellas actividades consistentes en recolectar animales marinos para el aprovechamiento económico. Dentro del uso pesquero se distinguen las categorías de marisqueo, peque artesanal y pesca industrial.
  - Forestal: Los usos forestales incluyen las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento en espacios arbolados.
  - Extractivo: Se distingue dos subcategorías :
    - Usos extractivos-mineros industriales que comprenden el conjunto de actividades consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico. No forman parte de esta categoría de uso las extracciones de agua (usos de infraestructuras) ni el aprovechamiento de recursos minerales extraídos



como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados,

- Uso Extractivo-artesanales: Comprende aquellas actividades que se desarrollan en canteras que cumplan las siguientes características:
- Que estén destinadas a la extracción de piedras ornamentales o similares y, en todo caso, que no estén destinadas a la extracción de ninguno de los recursos geológicos para lo que se delimitan ámbitos extractivos.
- Que su plan de explotación afecte a una superficie inferior a los 5.000 m<sup>2</sup> anuales.
- Que se plan de explotación afecte a volumen inferior a 10.000 m<sup>3</sup> anuales.
- Que se desarrolle de acuerdo a una potencia de banco inferior a 2 metros.
- Que se explote mediante el empleo de técnicas de carácter ambiental y sin empleo de maquinaria pesada.

## ARTÍCULO 62.CONDICIONES DE LOS USOS PRIMARIOS

1. Las condiciones de los usos primarios se derivan de la legislación sectorial aplicable, de lo contenido en las Normas Generales y en estas Normas.

## ARTÍCULO 63.COMPATIBILIDAD DE LOS USOS PRIMARIOS

1. La compatibilidad de usos en una de las categorías de usos primarios son los derivados de las disposiciones contenidas en las Normas Generales, según la clase y categoría de suelo rústico de que se trate.

## CAPITULO XI. USOS MEDIOAMBIENTALES

### ARTÍCULO 64. DEFINICIÓN

1. Son usos medioambientales aquellos que suponen el ejercicio sobre el territorio de actividades cuyo fin es la conservación, protección, conocimiento, estudio y divulgación de los valores naturales. Para que una actividad se adscriba a esta categoría debe ser ejercida o controlada por personal propio o al servicio de la Administración Pública.

### ARTÍCULO 65.USOS PORMENORIZADOS DE LOS USOS MEDIOAMBIENTALES

1. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:
  - Conservación y mejora medioambiental: Comprenden las actividades que tienen por objeto el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento. Se distinguen, sin propósitos exhaustivos, las siguientes actividades:



- Las de vigilancia ambiental.
  - Las de limpieza y adopción de medidas directas de corrección de impactos.
  - Las de extinción de incendios, así como cualesquiera que, con carácter de emergencia, se realicen ante catástrofes naturales.
  - Las de silvicultura de protección, entendida como el ejercicio de diversas técnicas de tratamiento sobre las masas forestales con la finalidad de disminuir riesgos de incendios y de aparición de plagas y enfermedades.
  - Las de silvicultura de conservación, similares a las anteriores, pero cuyo fin es básicamente la mejora de las masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad.
  - Las de cambio de especies alóctonas por autóctonas, o de autóctonas fuera de su óptimo climático por autóctonas en su óptimo climático.
  - Las de repoblación, a fin de recuperar espacios deteriorados mediante la plantación de especies arbóreas o arbustivas en su entorno.
  - Las de control de poblaciones animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.
- Científico y de investigación medioambiental: Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquéllas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento, tales como observación y, en su caso, recolección de especímenes o muestras; cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios; experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas; observación y control astronómicos; estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.
  - Educación ambiental: Aquellas relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos. Se distinguen dos grupos grandes de actividades:
    - Las de interpretación de la naturaleza que consisten en el simple disfrute del espacio natural, normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano medio.
    - Las de educación en la naturaleza, que implica la dirección por personal cualificado y la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica.



## ARTÍCULO 66. CONDICIONES DE LOS USOS MEDIOAMBIENTALES

1. Las actividades adscritas a usos medioambientales no pueden conllevar la ejecución de intervenciones que alteren significativamente de las condiciones naturales del territorio, salvo que resulten imprescindibles para evitar procesos destructivos sobre los recursos.
2. Los usos medioambientales deberán estar autorizados o permitidos por lo instrumentos de ordenación de los recursos naturales o de ordenación del ámbito en el que pretendan desarrollarse, debiendo someterse a las condiciones establecidas en los mismos y, en la legislación ambiental, urbanística y sectorial de aplicación.



## TITULO V. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES

#### ARTÍCULO 67. APLICACIÓN.

1. Los contenidos del presente Título serán de aplicación obligatoria en el desarrollo de la actividad edificatoria en suelo urbano y urbanizable, salvo indicación en sentido contrario contenida en la regulación de las zonas tipológicas.
2. Asimismo, serán de obligado cumplimiento las afecciones derivadas de las normativas sectoriales, y en especial:
  - Las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur correspondientes al Real Decreto 2061/2004, de 11 de octubre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Tenerife Sur (B.O.E. nº 252, de 19 de octubre).
  - Las servidumbres legales derivadas de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento.
  - Las servidumbres de uso y defensa de la carretera establecidas por la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y su Reglamento (Decreto 131/1995).
3. La edificación deberá satisfacer, además de las condiciones de carácter pormenorizado contenidas en el presente Título, las Ordenanzas Municipales de edificación y urbanización, así como las normativas sectoriales municipales o supramunicipales que les sean de aplicación o aquellas que las sustituyan.

### CAPITULO II. CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

#### ARTÍCULO 68. PARCELA

1. Parcela es el suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa su urbanización y afecto a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación urbanística.
2. Se entiende por parcela edificable aquella comprendida dentro de las alineaciones oficiales siempre y cuando satisfaga las condiciones superficiales y características geométricas establecidas para la parcela mínima o parcela residual, según proceda.
3. Parcela mínima es aquella que se establece como mínima para que una parcela pueda ser edificable en virtud de su superficie y características geométricas.



4. A efectos de la definición geométrica de la parcela mínima se establecen, aparte de su superficie, el frente mínimo de fachada y el diámetro del círculo mínimo que debe poder inscribirse dentro de la forma geométrica que tenga la parcela.
5. No podrán realizarse parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones que supongan parcelas inferiores a la mínima.
6. Se entiende por parcela residual aquella parcela de dimensiones inferiores a la mínima, que por tener sus linderos laterales y traseros consolidados por la edificación, o por vía o espacio libre público, no sea susceptible de anexionarse con otras parcelas, pudiendo ser edificable cuando sea posible cumplir las restantes normas y condiciones vigentes, con una edificabilidad proporcional al solar existente.

## ARTÍCULO 69. SOLAR

1. Solar es la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:
  - a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia de núcleo urbano.
  - b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
  - c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.
  - d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

## ARTÍCULO 70. UNIDAD APTA PARA LA EDIFICACIÓN

1. Unidad apta para la edificación es el suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, afecto, a todos los efectos, a la edificación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.
2. A efectos de la definición geométrica de la unidad apta para la edificación se establecen, aparte de su superficie, el frente mínimo de fachada y el diámetro del círculo mínimo que debe poder inscribirse dentro de la forma geométrica que tenga la unidad.



3. Se entiende por unidad apta para la edificación residual aquella que, no cumpliendo las condiciones de unidad apta para la edificación definidas por la presente Normativa, se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Aquellas cuyas dimensiones son resultado de parcelación aprobada por el Ayuntamiento con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de Ordenación supletorio.
  - b) Aquellas que no pueda ampliar las dimensiones por tener edificaciones consolidadas en sus linderos o estar rodeadas por vía o espacio libre público.
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, y de forma excepcional, cuando en la unidad apta para la edificación residual resulte imposible el cumplimiento de alguno de los parámetros, el Ayuntamiento podrá establecer las condiciones urbanísticas aplicables a la misma, debiéndose cumplir además con la legislación sectorial de aplicación en función del uso a implantar en la misma.

## ARTÍCULO 71. LINDEROS.

1. Se entiende por lindero las líneas perimetrales que delimitan una parcela o unidad apta para la edificación, y las distinguen de sus colindantes.
2. Se entiende por lindero frontal, el que delimita la parcela o unidad apta para la edificación con la vía o espacio libre público a que dé frente. Se entiende por lindero posterior, el opuesto al frontal, y por linderos laterales los restantes.
3. Cuando se trate de parcelas o unidades aptas para la edificación con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, y cumplirán las condiciones específicas de la zona homogénea o tipológica de aplicación.

## ARTÍCULO 72. ALINEACIONES Y RASANTES.

1. Alineación oficial es la línea señalada para establecer el límite que separa los suelos destinados a parcelas, viales o espacios libres, todos ellos entendidos de carácter público, del resto, quedando fijadas como tales en los planos de ordenación del presente Plan General de Ordenación supletorio, o en su caso, en sus instrumentos de desarrollo.
2. Asimismo, tendrá carácter de alineación oficial la calle interior a la parcela con una anchura máxima de 8 metros en toda su longitud y accesible desde las vías o espacios públicos a las que recaiga, sin que se pueda establecerse ningún tipo de cierre y que tenga, por tanto, uso público, aun manteniéndose su propiedad privada.
3. Alineación interior es la que determina, en el interior de la parcela o unidad apta para la edificación, el límite entre la parte edificable y el espacio libre interior privado, no edificable. La alineación interior se determina mediante condiciones de posición de la edificación en la parcela o unidad apta para la edificación, bien



sea en los planos de ordenación mediante la delimitación de la línea límite de edificación, bien sea en la presente Normativa en las condiciones aplicables a cada zona homogénea o tipológica, o bien sea en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación.

4. Rasante es el perfil longitudinal de las vías públicas a las que dan frente las parcelas edificables o unidades aptas para la edificación, quedando fijada como tales en los planos de ordenación del presente Plan General de Ordenación supletorio, o en su caso, en sus instrumentos de desarrollo.
5. Cuando un solar tenga dos o más rasantes, por ser colindante a dos o más calles o espacios libres públicos, todas ellas serán consideradas como oficiales, debiendo la edificación adecuarse a esta circunstancia.
6. Rasante natural o cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

## ARTÍCULO 73. REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN

1. Cerramiento es la cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.
2. Plano de fachada es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio.
3. Línea de fachada es la intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
4. Medianera es el paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

## ARTÍCULO 74. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. Retranqueo de la edificación. Se define como retranqueo de la edificación a la separación de un plano de fachada respecto a un lindero determinado de la parcela. Se expresa en metros (m) y tendrá la condición de mínimo.
2. La línea límite de edificación. Es aquella desde la cual y hasta la carretera (a ambos márgenes) queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27, apartado 3, de la Ley 9/1991, de 8 mayo, de Carreteras de Canarias.
3. Distancia a otras edificaciones. Se define como distancia a otras edificaciones a la separación que debe existir entre dos edificaciones, estén situadas o no en una misma unidad parcelaria. Se expresa en metros (m) y tendrá la condición de mínimo.
4. Fondo edificable. Se define como fondo edificable a la distancia desde la alineación a vial hasta la cara posterior de la edificación. Se expresa en metros (m) y tendrá carácter de máximo.



5. Área de movimiento de la edificación. Se define como área de movimiento de la edificación al espacio de la parcela que resulta edificable, sobre y bajo rasante, después de aplicar las condiciones de retranqueo, y en algunos casos la que se grafía en los planos de ordenación pormenorizada.
6. Círculo circunscrito a la edificación. Se entiende como tal al círculo de mayor diámetro en que debe quedar inscrito el perímetro resultante de proyectar verticalmente el edificio sobre el plano del terreno. Queda definida por la medida de su diámetro expresado en metros (m).
7. Área libre de edificación. Es el área en el que no se puede edificar dentro de la parcela.

### CAPITULO III. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

#### ARTÍCULO 75. OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.

1. Coeficiente de ocupación. Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tanto por ciento (%).

Como resultado de su aplicación a la superficie de la parcela se obtendrá la superficie máxima ocupable por la edificación.

2. Coeficiente de edificabilidad. Se entiende como coeficiente de edificabilidad a la relación entre la superficie total construida que soporta la parcela y la superficie de ésta. Se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela ( $m^2c/m^2$ ).

Como resultado de su aplicación a la superficie de la parcela se obtendrá la superficie máxima edificable en ésta.

### CAPITULO IV. VOLUMEN Y FORMA

#### ARTÍCULO 76. ALTURAS.

1. Número de plantas. Es el número de plantas sobre rasante oficial que componen un edificio, incluida la planta baja. Tendrá carácter de máximo.
2. En los casos en los que la cota de la parcela es inferior a la rasante oficial, el número de plantas se computará desde la cota de suelo urbanizado de la parcela.
3. Altura máxima. Se denomina altura máxima a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de referencia para medición de la altura hasta la intersección con la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta



## ARTÍCULO 77. CONSTRUCCIONES SUPERIORES A LA ALTURA MÁXIMA

1. Por encima de la altura máxima de coronación no podrá admitirse construcción alguna, salvo las siguientes excepciones:
  - a) Las vertientes de las cubiertas inclinadas.
  - b) Los antepechos de protección de cubiertas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 metros.
  - c) Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones hasta un máximo de 3,50 metros, o de aquella altura que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa sectorial de aplicación.
  - d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa sectorial de aplicación.
  - e) Los paneles de captación de energía solar.
2. Los cuartos de lavar tendrán una altura libre interior mínima de 2 metros y máxima de 2,20 metros. Deberán disponerse en un solo grupo y se ubicarán al fondo de la edificación con un retranqueo mínimo de fachada de 3 metros.
3. Todas las construcciones sobre cubierta se agruparán formando conjuntos y recibirán un tratamiento arquitectónico idéntico al resto de la fachada, debiendo situarse de manera que se minimice su impacto visual desde la calle, disponiéndolos en segundos planos de fachada y ocultándolos mediante un tratamiento adecuado.

## ARTÍCULO 78. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

1. Se permitirán las edificaciones por debajo de la rasante oficial en los siguientes formatos:
  - a) Planta sótano: es aquella en la que la totalidad o más de un 50% de la superficie construida tiene su paramento de techo a nivel o por debajo de la rasante de la acera colindante que sirve de referencia para la medición de la altura del edificio. No se permitirá la ventilación directa a vía pública y no podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable. Se permitirán, en todo caso, los usos de garaje, trastero y cuarto de máquinas e instalaciones, así como el uso comercial y de restauración.
  - b) Planta semisótano: es aquella que teniendo su cota de pavimento terminado por debajo de la rasante de la acera colindante que sirve de referencia para la medición de la altura del edificio, tiene a su vez la cara inferior de forjado de techo a una altura igual o inferior a 1 metro con respecto de la rasante de la acera. Se permitirán, en todo caso, los usos de garaje, trastero y cuarto de máquinas e instalaciones, así como el uso comercial y de restauración.



2. La altura libre interior de las edificaciones por debajo de la rasante no podrá ser, en ningún caso, inferior a 2,30 metros.
3. Los sótanos y semisótanos no sobrepasarán la superficie ocupada por la edificación principal salvo que así se establezca en las determinaciones aplicables a cada norma zonal.



## TITULO VI. NORMAS ZONALES

### CAPITULO I. NORMA ZONAL RE\_AD\_(2)

Corresponde a la zona de uso principal residencial y con tipología adosada de dos plantas. Se trata de la tipología denominada por las NNSS como “Alineada a vial” establecida para los núcleos tradicionales.

#### ARTÍCULO 79. APLICACIÓN.

1. Esta norma zonal corresponde a las áreas indicadas con el código R\_AD\_(2) del plano de ordenación pormenorizada del presente plan. Se asigna a los núcleos de población.
2. Podrán ser tanto unifamiliares como colectivas.

#### ARTÍCULO 80. CONDICIONES DE LA PARCELA.

1. La superficie mínima de parcela es de 80 metros cuadrados.
2. Tendrán un frente mínimo de parcela de 5,5 metros y deberán tener un ancho en el que se pueda inscribir un círculo de 5,5 metros de diámetro.
3. En caso de existir áreas libres de edificación, las edificaciones tendrán el fondo máximo representado en los planos de ordenación pormenorizada.

#### ARTÍCULO 81. POSICIÓN EN LA PARCELA

1. Podrán separarse de la medianera colindante creando un patio lateral, siempre y cuando se levante su propia medianera y se trate con materiales y/o vegetación que la conviertan en fachada.
2. Tendrán fachadas a todos los linderos que sean alineación a viario, espacio libre y dotación o equipamiento de tipología edificatoria aislada.
3. En caso de existir retranqueo, porque provenga de normas anteriores, se podrán respetar en las mismas condiciones establecidas originalmente.
4. Se podrán generar patios delanteros siempre y cuando se ejecute una fachada alineada a vial o espacio libre de acceso.

#### ARTÍCULO 82. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

#### ARTÍCULO 83. VOLUMEN Y FORMA.

1. El número máximo de plantas de la edificación será de 2.
2. La altura máxima para 2 plantas es de 7,04 metros.



## ARTÍCULO 84. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.

Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

## CAPITULO II. NORMA ZONAL RE\_ADa\_(3)

Corresponde a la zona de uso principal residencial y con tipología adosada de tres plantas. Se trata de la tipología denominada por las NNSS como “Alineada a vial” establecida para los núcleos de San Miguel (borde de carretera), Guargacho, el monte y Chafiras.

### ARTÍCULO 85. APLICACIÓN.

1. Esta norma zonal corresponde a las áreas indicadas con el código R\_ADa\_(3) del plano de ordenación pormenorizada del presente plan. Se asigna a los núcleos de población.
2. Podrán ser tanto unifamiliares como colectivas.

### ARTÍCULO 86. CONDICIONES DE LA PARCELA.

1. La superficie mínima de parcela es de 80 metros cuadrados.
2. Tendrán un frente mínimo de parcela de 5,5 metros y deberán tener un ancho en el que se pueda inscribir un círculo de 5,5 metros de diámetro.
3. En caso de existir áreas libres de edificación, las edificaciones tendrán el fondo máximo representado en los planos de ordenación pormenorizada.

### ARTÍCULO 87. POSICIÓN EN LA PARCELA

1. Podrán separarse de la medianera colindante creando un patio lateral, siempre y cuando se levante su propia medianera y se trate con materiales y/o vegetación que la conviertan en fachada.
2. Tendrán fachadas a todos los linderos que sean alineación a viario, espacio libre y dotación o equipamiento de tipología edificatoria aislada.
3. En caso de existir retranqueo, porque provenga de normas anteriores, se podrán respetar en las mismas condiciones establecidas originalmente.
4. Se podrán generar patios delanteros siempre y cuando se ejecute una fachada alineada a vial o espacio libre de acceso.

### ARTÍCULO 88. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

### ARTÍCULO 89. VOLUMEN Y FORMA.

1. El número máximo de plantas de la edificación será de 3.



2. La altura máxima para 3 plantas es de 10,28 metros.

## ARTÍCULO 90. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.

Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

### CAPITULO III. NORMA ZONAL RE\_ADb\_(3)

Corresponde a la zona de uso principal residencial y con tipología adosada de tres plantas. Se trata de la tipología denominada por el Plan Parcial Llano del Camello como "Alineada a vial" establecida para las parcelas 2-9, 15-16 y 22. Las determinaciones contempladas para esta norma zonal se complementan con las fichas de parcela del Plan Parcial, recogidas en el Título X de esta normativa.

La parcela 22 recogida en el fichero del Plan Parcial Llano del camello, ha sido modificada en su perímetro, por la aprobación de un proyecto sectorial en materia de carreteras, posterior a la aprobación del Plan Parcial. Las determinaciones contenidas en su ficha, se mantienen, pero adaptándose a la nueva delimitación de parcela que recoge este Plan General de Ordenación.

## ARTÍCULO 91. APLICACIÓN.

1. Esta norma zonal corresponde a las áreas indicadas con el código R\_ADb\_(3) del plano de ordenación pormenorizada del presente plan. Se asigna al núcleo de Llano del Camello.
2. Podrán ser tanto unifamiliares como colectivas.

## ARTÍCULO 92. CONDICIONES DE LA PARCELA.

1. Las condiciones de la parcela se establecen en las fichas de parcelas del Plan Parcial Llano del Camello, recogidas en el Título X de esta normativa.

## ARTÍCULO 93. POSICIÓN EN LA PARCELA

1. La posición en la parcela se establece en las fichas de parcelas del Plan Parcial Llano del Camello, recogidas en el Título X de esta normativa.

## ARTÍCULO 94. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

1. La ocupación viene definida por la resultante de los demás parámetros establecidos en las fichas de parcelas del Plan Parcial Llano del Camello, recogidas en el Título X de esta normativa.
2. La edificabilidad establecida dentro de esta norma zonal es de 1,1437542 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

## ARTÍCULO 95. VOLUMEN Y FORMA.

1. El número máximo de plantas de la edificación será de 3.



2. La altura máxima para 3 plantas es de 9 metros.

## ARTÍCULO 96. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.

Se cumplirá lo dispuesto en el título VIII de esta normativa.

Asimismo, se permite el uso terciario con carácter complementario en planta baja en los siguiente usos pormenorizados:

- Restauración en sus categorías de Bar-Cafetería, restaurante y guachinche.
- Servicios profesionales en sus categorías de despacho profesional y local de oficina.

## CAPITULO IV. NORMA ZONAL RE\_ADc\_(3)

Corresponde a la zona de uso principal residencial y con tipología adosada de tres plantas. Se trata de la tipología denominada por el Plan Parcial Amarilla Golf como “Alineada a vial” establecida para las parcelas 16, 17 y 18.

### ARTÍCULO 97. APLICACIÓN.

1. Esta norma zonal corresponde a las áreas indicadas con el código R\_ADc\_(3) del plano de ordenación pormenorizada del presente plan. Se asigna al núcleo de Amarilla Golf.
2. Podrán ser tanto unifamiliares como colectivas.

### ARTÍCULO 98. CONDICIONES DE LA PARCELA.

1. La superficie mínima de parcela es de 60 metros cuadrados.
2. Tendrán un frente mínimo de parcela de 4,30 metros.
3. Fondo máximo de 14 metros

### ARTÍCULO 99. POSICIÓN EN LA PARCELA

1. Se adosarán a la alineación de la calle y a los linderos laterales. Si toda la manzana se construye con un proyecto único o con un estudio de detalle, se permite separarse de la alineación de la calle mediante jardines delanteros.
2. Podrán separarse de la medianera colindante creando un patio lateral, siempre y cuando se levante su propia medianera y se trate con materiales y/o vegetación que la conviertan en fachada.
3. Tendrán fachadas a todos los linderos que sean alineación a viario, espacio libre y dotación o equipamiento de tipología edificatoria aislada.
4. Patio de manzana de dimensión mínima de 14 metros.



## **ARTÍCULO 100. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

1. No se establecen limitaciones a la ocupación.
2. La edificabilidad establecida dentro de esta norma zonal es de 2,18 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

## **ARTÍCULO 101. VOLUMEN Y FORMA.**

1. El número máximo de plantas de la edificación será de 3.
2. La altura máxima para 3 plantas es de 9 metros.
3. Sótanos de 2 plantas. No se podrá ocupar el patio de manzana con sótanos en más de un 50 % de superficie a fin de garantizar la plantación de arbolado.

## **ARTÍCULO 102. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.**

Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

## **CAPITULO V. NORMA ZONAL RE\_AD\_HU(1)**

Corresponde a la zona de uso principal residencial y con tipología adosada de una planta.

## **ARTÍCULO 103. APLICACIÓN.**

1. Esta norma zonal corresponde a las áreas indicadas con el código R\_AD\_hu\_ (1) del plano de ordenación pormenorizada del presente plan. Se asigna a los suelos pertenecientes a los núcleos de población, que lindan con suelos rústicos o en los que existen suelos destinados al cultivo o con potencialidad.

## **ARTÍCULO 104. CONDICIONES DE LA PARCELA.**

1. La superficie mínima de parcela será de 80 metros cuadrados. Siempre y cuando no tengan posibilidad de anexionarse con otras parcelas, se permitirá la construcción en parcelas residuales conforme a lo regulado en el artículo 64.6 de la presente normativa.
2. Tendrán un frente mínimo de parcela de 5,5 metros y deberán tener un ancho en el que se pueda inscribir un círculo de 5,5 metros de diámetro.
3. Deberán de respetarse las estructuras agrarias como los muros de banales, etc.

## **ARTÍCULO 105. POSICIÓN EN LA PARCELA**

1. Podrán separarse de la medianera colindante creando un patio lateral, siempre y cuando se levante su propia medianera y se trate con materiales y/o vegetación que la conviertan en fachada.
2. Tendrán fachadas a todos los linderos que sean alineación a viario, espacio libre y dotación o equipamiento de tipología edificatoria aislada.



3. En caso de existir retranqueo, porque provenga de normas anteriores, se podrán respetar en las mismas condiciones establecidas originalmente.
4. Se podrán generar patios delanteros siempre y cuando se ejecute una fachada alineada a vial o espacio libre de acceso.
5. Deberán retranquearse 3 metros del linde al suelo rústico.

### **ARTÍCULO 106. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

### **ARTÍCULO 107. VOLUMEN Y FORMA.**

1. El número máximo de plantas de la edificación será de 1.
2. La altura máxima para 1 plantas es de 3,8 metros.

### **ARTÍCULO 108. CONDICIONES DE ACABADOS.**

1. El espacio de separación con el suelo rústico será huertas o jardines de las viviendas, que den contigüidad de paisaje al uso agrario con el que lindan. Estos espacios tendrán un árbol por cada 100 metros de suelo y se priorizará su uso para el cultivo. El 80 % de la superficie de estos espacios no podrá estar pavimentada.
2. El cerramiento de la parcela con el linde de suelo rústico será propio de cerramientos de suelos rústicos de protección agraria.
3. Las fachadas orientadas al suelo rústico tendrán aperturas de huecos de un mínimo del 20 % de su superficie, evitando el exceso de muros ciegos e integrando el paisaje con las edificaciones.
4. En el caso de diferencias de cotas entre el suelo urbano y el rústico que provoquen una altura más de la edificación, vista desde el rústico, se revestirá esta parte de la edificación con materiales que la integren con el paisaje.
5. Antes de edificar se aportará un estudio de integración paisajística que aporte soluciones integradoras con los suelos rústicos.

### **ARTÍCULO 109. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.**

Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

## **CAPITULO VI. NORMA ZONAL RE\_AD\_HU(2)**

Corresponde a la zona de uso principal residencial y con tipología adosada de dos plantas.

### **ARTÍCULO 110. APLICACIÓN.**



1. Esta norma zonal corresponde a las áreas indicadas con el código R\_AD\_hu\_ (2) del plano de ordenación pormenorizada del presente plan. Se asigna a los suelos pertenecientes a los núcleos de población, que lindan con suelos rústicos o en los que existen suelos destinados al cultivo o con potencialidad.
2. Podrán ser tanto unifamiliares como colectivas.

### **ARTÍCULO 111. CONDICIONES DE LA PARCELA.**

1. La superficie mínima de parcela será de 80 metros cuadrados. Siempre y cuando no tengan posibilidad de anexionarse con otras parcelas, se permitirá la construcción en parcelas residuales conforme a lo regulado en el artículo 64.6 de la presente normativa.
2. Tendrán un frente mínimo de parcela de 5,5 metros y deberán tener un ancho en el que se pueda inscribir un círculo de 5,5 metros de diámetro.
3. Deberán de respetarse las estructuras agrarias como los muros de bancales, etc.

### **ARTÍCULO 112. POSICIÓN EN LA PARCELA**

1. Podrán separarse de la medianera colindante creando un patio lateral, siempre y cuando se levante su propia medianera y se trate con materiales y/o vegetación que la conviertan en fachada.
2. Tendrán fachadas a todos los linderos que sean alineación a viario, espacio libre y dotación o equipamiento de tipología edificatoria aislada.
3. En caso de existir retranqueo, porque provenga de normas anteriores, se podrán respetar en las mismas condiciones establecidas originalmente.
4. Se podrán generar patios delanteros siempre y cuando se ejecute una fachada alineada a vial o espacio libre de acceso.
5. Deberán retranquearse 3 metros del linde al suelo rústico.

### **ARTÍCULO 113. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

### **ARTÍCULO 114. VOLUMEN Y FORMA.**

1. El número máximo de plantas de la edificación será de 2.
2. La altura máxima para 2 plantas es de 7,04 metros.

### **ARTÍCULO 115. CONDICIONES DE ACABADOS.**

1. El espacio de separación con el suelo rústico será huertas o jardines de las viviendas, que den contigüidad de paisaje al uso agrario con el que lindan. Estos espacios tendrán un árbol por cada 100 metros de suelo y se priorizará su uso



para el cultivo. El 80 % de la superficie de estos espacios no podrá estar pavimentada.

2. El cerramiento de la parcela con el linde de suelo rústico será propio de cerramientos de suelos rústicos de protección agraria.
3. Las fachadas orientadas al suelo rústico tendrán aperturas de huecos de un mínimo del 20 % de su superficie, evitando el exceso de muros ciegos e integrando el paisaje con las edificaciones.
4. En el caso de diferencias de cotas entre el suelo urbano y el rústico que provoquen una altura más de la edificación, vista desde el rústico, se revestirá esta parte de la edificación con materiales que la integren con el paisaje.
5. Antes de edificar se aportará un estudio de integración paisajística que aporte soluciones integradoras con los suelos rústicos.

## **ARTÍCULO 116. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.**

Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

## **CAPITULO VII. NORMA ZONAL RE\_AIa\_(3)**

Corresponde a la zona de uso principal residencial y con tipología aislada de tres plantas. Se trata de la tipología denominada por el Plan Parcial Llano del Camello como “abierta” establecida para las parcelas 10-14, 17 y 21.

### **ARTÍCULO 117. APLICACIÓN.**

1. Esta norma zonal corresponde a las áreas indicadas con el código R\_AIa\_(3) del plano de ordenación pormenorizada del presente plan. Se asigna al núcleo de Llano del Camello.
2. Podrán ser tanto unifamiliares como colectivas.

### **ARTÍCULO 118. CONDICIONES DE LA PARCELA.**

1. Las condiciones de la parcela se establecen en las fichas de parcelas del Plan Parcial Llano del Camello, recogidas en el Título X de esta normativa.

### **ARTÍCULO 119. POSICIÓN EN LA PARCELA**

1. La posición en la parcela se establece en las fichas de parcelas del Plan Parcial Llano del Camello, recogidas en el Título X de esta normativa.

### **ARTÍCULO 120. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

1. Tendrán una ocupación máxima del 40 % y una edificabilidad de 1,1437542 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.



## ARTÍCULO 121. VOLUMEN Y FORMA.

1. El número máximo de plantas de la edificación será de 3.
2. La altura máxima para 3 planta es de 9 metros.

## ARTÍCULO 122. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.

Se cumplirá lo dispuesto en el título VIII de esta normativa.

Asimismo, se permite el uso terciario con carácter complementario en planta baja en los siguiente usos pormenorizados:

- Restauración en sus categorías de Bar-Cafetería, restaurante y guachinche.
- Servicios profesionales en sus categorías de despacho profesional y local de oficina.

## ARTÍCULO 123. DETERMINACIONES AMBIENTALES.

1. En la parcela 12 del Plan Parcial Llano del Camello previo al replanteo de las obras debe realizarse prospección de los terrenos para confirmar o desestimar la presencia de Pimelia Canariensis y comunicar los resultados al Centro Directivo con competencias en la materia, en caso de confirmarse la existencia en la zona, se deberán adoptar las medidas tendentes a su protección efectiva.

## CAPITULO VIII. NORMA ZONAL RE\_AIb\_(3)

Corresponde a la zona de uso principal residencial y con tipología aislada de tres plantas. Se trata de la tipología denominada por el Plan Parcial Llano del Camello como “abierta” establecida para las parcelas 18 A y 18 B.

## ARTÍCULO 124. APLICACIÓN.

1. Esta norma zonal corresponde a las áreas indicadas con el código R\_Ai\_(2) del plano de ordenación pormenorizada del presente plan. Se asigna al núcleo de Llano del Camello.
2. Podrán ser tanto unifamiliares como colectivas.

## ARTÍCULO 125. CONDICIONES DE LA PARCELA.

1. Las condiciones de la parcela se establecen en las fichas de parcelas del Plan Parcial Llano del Camello, recogidas en el Título X de esta normativa.

## ARTÍCULO 126. POSICIÓN EN LA PARCELA

1. Retranqueo a viales de 5 metros.



2. El resto de parámetros que definen la posición en la parcela se establece en las fichas de parcelas del Plan Parcial Llano del Camello, recogidas en el Título X de esta normativa.

### **ARTÍCULO 127. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

Tendrán una ocupación máxima del 40 % y una edificabilidad de 1,3066453 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

### **ARTÍCULO 128. VOLUMEN Y FORMA.**

1. El número máximo de plantas de la edificación será de 3.
2. La altura máxima para 3 plantas es de 9 metros.

### **ARTÍCULO 129. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.**

Se cumplirá lo dispuesto en el título VIII de esta normativa.

Asimismo, se permite el uso terciario con carácter complementario en planta baja en los siguiente usos pormenorizados:

- Restauración en sus categorías de Bar-Cafetería, restaurante y guachinche.
- Servicios profesionales en sus categorías de despacho profesional y local de oficina.

## **CAPITULO IX. NORMA ZONAL RE\_AI\_HU(1)**

Corresponde a la zona de uso principal residencial y con tipología aislada de una planta.

### **ARTÍCULO 130. APLICACIÓN.**

1. Esta norma zonal corresponde a las áreas indicadas con el código R\_Ai\_hu\_(1) del plano de ordenación pormenorizada del presente plan. Se asigna a los suelos pertenecientes a los núcleos de población, que lindan con zonas abiertas al entorno natural y que lindan con suelos destinados al cultivo o con potencialidad.
2. Podrán ser unifamiliares.

### **ARTÍCULO 131. CONDICIONES DE LA PARCELA.**

1. La superficie mínima de parcela será de 300 metros cuadrados. Siempre y cuando no tengan posibilidad de anexionarse con otras parcelas, se permitirá la construcción en parcelas residuales conforme a lo regulado en el artículo 64.6 de la presente normativa.
2. Deberán tener un ancho en el que se pueda inscribir un círculo de 11,5 metros de diámetro.



3. Deberán de respetarse las estructuras agrarias como los muros de bancales, etc.

### **ARTÍCULO 132. POSICIÓN EN LA PARCELA**

Tendrán un mínimo de 4 metros de retranqueo frontal, 3 posterior y 3 laterales.

### **ARTÍCULO 133. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

Tendrán una ocupación máxima del 30 % y una edificabilidad de 0,3 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

### **ARTÍCULO 134. VOLUMEN Y FORMA.**

1. El número máximo de plantas de la edificación será de 1.
2. La altura máxima para 1 planta es de 3,8 metros.

### **ARTÍCULO 135. CONDICIONES DE ACABADOS.**

1. El espacio de separación con el suelo rústico será huertas o jardines de las viviendas, que den contigüidad de paisaje al uso agrario con el que lindan. Estos espacios tendrán un árbol por cada 100 metros de suelo y se priorizará su uso para el cultivo. El 80 % de la superficie de estos espacios no podrá estar pavimentada.
2. El cerramiento de la parcela con el linde de suelo rústico será propio de cerramientos de suelos rústicos de protección agraria.
3. Las fachadas orientadas al suelo rústico tendrán aperturas de huecos de un mínimo del 20 % de su superficie, evitando el exceso de muros ciegos e integrando el paisaje con las edificaciones.
4. En el caso de diferencias de cotas entre el suelo urbano y el rústico que provoquen una altura más de la edificación, vista desde el rústico, se revestirá esta parte de la edificación con materiales que la integren con el paisaje.
5. Antes de edificar se aportará un estudio de integración paisajística que aporte soluciones integradoras con los suelos rústicos.

### **ARTÍCULO 136. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.**

Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

## **CAPITULO X. NORMA ZONAL RE\_AI\_HU(2)**

Corresponde a la zona de uso principal residencial y con tipología aislada de dos plantas.

### **ARTÍCULO 137. APLICACIÓN.**

1. Esta norma zonal corresponde a las áreas indicadas con el código R\_Ai\_hu\_(2) del plano de ordenación pormenorizada del presente plan. Se asigna a los suelos pertenecientes a los núcleos de población, que lindan con zonas abiertas al



entorno natural y que lindan con suelos destinados al cultivo o con potencialidad.

2. Podrán ser tanto unifamiliares.

### **ARTÍCULO 138. CONDICIONES DE LA PARCELA.**

1. La superficie mínima de parcela será de 300 metros cuadrados. Siempre y cuando no tengan posibilidad de anexionarse con otras parcelas, se permitirá la construcción en parcelas residuales conforme a lo regulado en el artículo 64.6 de la presente normativa.
2. Deberán tener un ancho en el que se pueda inscribir un círculo de 11,5 metros de diámetro.
3. Deberán de respetarse las estructuras agrarias como los muros de bancales, etc.

### **ARTÍCULO 139. POSICIÓN EN LA PARCELA**

Tendrán un mínimo de 4 metros de retranqueo frontal, 3 posterior y 3 laterales.

### **ARTÍCULO 140. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

Tendrán una ocupación máxima del 20 % y una edificabilidad de 0,4 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

### **ARTÍCULO 141. VOLUMEN Y FORMA.**

1. El número máximo de plantas de la edificación será de 2.
2. La altura máxima para 2 plantas es de 7,04 metros.

### **ARTÍCULO 142. CONDICIONES DE ACABADOS.**

1. El espacio de separación con el suelo rústico será huertas o jardines de las viviendas, que den contigüidad de paisaje al uso agrario con el que lindan. Estos espacios tendrán un árbol por cada 100 metros de suelo y se priorizará su uso para el cultivo. El 80 % de la superficie de estos espacios no podrá estar pavimentada.
2. El cerramiento de la parcela con el linde de suelo rústico será propio de cerramientos de suelos rústicos de protección agraria.
3. Las fachadas orientadas al suelo rústico tendrán aperturas de huecos de un mínimo del 20 % de su superficie, evitando el exceso de muros ciegos e integrando el paisaje con las edificaciones.
4. En el caso de diferencias de cotas entre el suelo urbano y el rústico que provoquen una altura más de la edificación, vista desde el rústico, se revestirá esta parte de la edificación con materiales que la integren con el paisaje.
5. Antes de edificar se aportará un estudio de integración paisajística que aporte soluciones integradoras con los suelos rústicos.



## **ARTÍCULO 143. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.**

Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

## **CAPITULO XI. NORMA ZONAL RE\_AG (1)**

Corresponde a la zona de uso principal residencial y con tipología agrupada de dos plantas.

### **ARTÍCULO 144. APLICACIÓN.**

1. Esta norma zonal corresponde a las áreas indicadas con el código R\_AG\_(1) del plano de ordenación pormenorizada del presente plan. Se asigna a los suelos pertenecientes a los núcleos de población en los que las parcelas se agrupan con elementos en común, que en algunos casos consiste en accesos privados a parcelas interiores que no cuentan con fachada a las alineaciones a vial.
2. Podrán ser tanto unifamiliares como colectivas.

### **ARTÍCULO 145. CONDICIONES DE LA PARCELA.**

1. La superficie mínima de parcela será de 300 m<sup>2</sup>s por unidad.
2. Tendrán un frente mínimo de parcela de 18 metros y deberán tener un ancho en el que se pueda inscribir un círculo de 18 metros de diámetro.
3. Deberán de respetarse las estructuras agrarias como los muros de bancales, etc.

### **ARTÍCULO 146. POSICIÓN EN LA PARCELA**

1. Tendrán un retranqueo frontal de 4 metros y de 3 metros al resto de linderos.
2. La separación mínima entre volúmenes será de 3 metros.

### **ARTÍCULO 147. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

Tendrán una ocupación máxima de 35 % y una edificabilidad de 0,35 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

### **ARTÍCULO 148. VOLUMEN Y FORMA.**

1. El número máximo de plantas de la edificación será de 1.
2. La altura máxima para 1 plantas es de 3,80 metros.

### **ARTÍCULO 149. CONDICIONES DE ACABADOS.**

1. El cerramiento de la parcela con el linde de suelo rústico será propio de cerramientos de suelos rústicos de protección agraria.
2. Las fachadas orientadas al suelo rústico tendrán aperturas de huecos de un mínimo del 20 % de su superficie, evitando el exceso de muros ciegos e integrando el paisaje con las edificaciones.



3. En el caso de diferencias de cotas entre el suelo urbano y el rústico que provoquen una altura más de la edificación, vista desde el rústico, se revestirá esta parte de la edificación con materiales que la integren con el paisaje.
4. Para aquellas parcelas que lindan con suelo rústico, antes de edificar se aportará un estudio de integración paisajística que aporte soluciones integradoras con los suelos rústicos.

## **ARTÍCULO 150. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.**

Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

## **CAPITULO XII. NORMA ZONAL RE\_AG (2)**

Corresponde a la zona de uso principal residencial y con tipología agrupada de dos plantas.

### **ARTÍCULO 151. APLICACIÓN.**

1. Esta norma zonal corresponde a las áreas indicadas con el código R\_AG\_(2) del plano de ordenación pormenorizada del presente plan. Se asigna a los suelos pertenecientes a los núcleos de población en los que las parcelas se agrupan con elementos en común, que en algunos casos consiste en accesos privados a parcelas interiores que no cuentan con fachada a las alineaciones a vial.
2. Podrán ser tanto unifamiliares como colectivas.

### **ARTÍCULO 152. CONDICIONES DE LA PARCELA.**

1. La superficie mínima de parcela será de 300 m<sup>2</sup>s por unidad.
2. Tendrán un frente mínimo de parcela de 18 metros y deberán tener un ancho en el que se pueda inscribir un círculo de 18 metros de diámetro.
3. Deberán de respetarse las estructuras agrarias como los muros de bancales, etc.

### **ARTÍCULO 153. POSICIÓN EN LA PARCELA**

1. Tendrán un retranqueo frontal de 4 metros y de 3 metros al resto de linderos.
2. La separación mínima entre volúmenes será de 3 metros.

### **ARTÍCULO 154. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

Tendrán una ocupación máxima de 35 % y una edificabilidad de 0,5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

### **ARTÍCULO 155. VOLUMEN Y FORMA.**

1. El número máximo de plantas de la edificación será de 2.
2. La altura máxima para 2 plantas es de 7,04 metros.



## ARTÍCULO 156. CONDICIONES DE ACABADOS.

1. El cerramiento de la parcela con el linde de suelo rústico será propio de cerramientos de suelos rústicos de protección agraria.
2. Las fachadas orientadas al suelo rústico tendrán aperturas de huecos de un mínimo del 20 % de su superficie, evitando el exceso de muros ciegos e integrando el paisaje con las edificaciones.
3. En el caso de diferencias de cotas entre el suelo urbano y el rústico que provoquen una altura más de la edificación, vista desde el rústico, se revestirá esta parte de la edificación con materiales que la integren con el paisaje.
4. Para aquellas parcelas que lindan con suelo rústico, antes de edificar se aportará un estudio de integración paisajística que aporte soluciones integradoras con los suelos rústicos.

## ARTÍCULO 157. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.

Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

## CAPITULO XIII. NORMA ZONAL IN\_ADa\_(1)

Corresponde a la zona de uso principal industrial y con tipología adosada de una planta más altillo. Se trata de la tipología designada por el Plan Parcial Llano del Camello como “pequeña industrial” para las parcelas 24-25, 27 y 29A-32.

La parcela 29 del Plan Parcial Llano de del Camello se divide en dos parcelas, derivadas de la modificación puntual del Plan Parcial, convirtiéndose en la 29A de uso industrial y 29B con uso de equipamiento.

## ARTÍCULO 158. APLICACIÓN.

Esta norma zonal corresponde a las áreas indicadas con el código IN\_ADa\_(1) del plano de ordenación pormenorizada del presente plan. Se asigna al núcleo de Llano del Camello.

## ARTÍCULO 159. CONDICIONES DE LA PARCELA.

1. La superficie mínima de parcela es de 500 metros cuadrados.
2. Tendrán un frente mínimo de parcela de 12 metros y un fondo máximo de 42 metros.

## ARTÍCULO 160. POSICIÓN EN LA PARCELA

1. Tendrán fachadas a todos los linderos que sean alineación a viario, espacio libre y dotación o equipamiento de tipología edificatoria aislada.
2. Retranqueo respecto a los viales de 10 metros.



3. Se cumplirá con lo establecido en las fichas de parcelas del Plan Parcial Llano del Camello, recogidas en el Título X de esta normativa.

### **ARTÍCULO 161. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

Tendrán una edificabilidad de 0,94211 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

### **ARTÍCULO 162. VOLUMEN Y FORMA.**

1. El número máximo de plantas de la edificación será de 1 planta más altillo.
2. La altura máxima de coronación será de 7,50 metros y de cumbre de 9,50 metros.

### **ARTÍCULO 163. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.**

Se cumplirá lo dispuesto en el título VIII de esta normativa

## **CAPITULO XIV. NORMA ZONAL IN\_ADb\_(1)**

Corresponde a la zona de uso principal industrial y con tipología adosada de una planta más altillo. Se trata de la tipología designada por el Plan Parcial Llano del Camello como “mediana industrial” para las parcelas 23, 33-35.

### **ARTÍCULO 164. APLICACIÓN.**

Esta norma zonal corresponde a las áreas indicadas con el código IN\_ADb\_(1) del plano de ordenación pormenorizada del presente plan. Se asigna al núcleo de Llano del Camello.

### **ARTÍCULO 165. CONDICIONES DE LA PARCELA.**

1. La superficie mínima de parcela es de 1.200 metros cuadrados.
2. Tendrán un frente mínimo de parcela de 15 metros y un fondo máximo de 80 metros.

### **ARTÍCULO 166. POSICIÓN EN LA PARCELA**

1. Tendrán fachadas a todos los linderos que sean alineación a viario, espacio libre y dotación o equipamiento de tipología edificatoria aislada.
2. Retranqueo respecto a los viales de 10 metros.
3. Se cumplirá con lo establecido en las fichas de parcelas del Plan Parcial Llano del Camello, recogidas en el Título X de esta normativa.

### **ARTÍCULO 167. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

Tendrán una edificabilidad de 0,94211 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.



## **ARTÍCULO 168. VOLUMEN Y FORMA.**

1. El número máximo de plantas de la edificación será de 1 planta más altillo.
2. La altura máxima de coronación será de 10,50 metros y de cumbrera de 12,50 metros.

## **ARTÍCULO 169. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.**

Se cumplirá lo dispuesto en el título VIII de esta normativa

## **CAPITULO XV. NORMA ZONAL IN\_ADc\_(1)**

Corresponde a la zona de uso principal industrial y con tipología adosada de una planta más altillo. Se trata de la tipología designada por el Plan Parcial Llano del Camello como “mediana industrial” para las parcelas 28, 36-37.

## **ARTÍCULO 170. APLICACIÓN.**

Esta norma zonal corresponde a las áreas indicadas con el código IN\_ADc\_(1) del plano de ordenación pormenorizada del presente plan. Se asigna al núcleo de Llano del Camello.

## **ARTÍCULO 171. CONDICIONES DE LA PARCELA.**

1. La superficie mínima de parcela es de 1200 metros cuadrados.
2. Tendrán un frente mínimo de parcela de 15 metros y un fondo máximo de 80 metros.

## **ARTÍCULO 172. POSICIÓN EN LA PARCELA**

1. Tendrán fachadas a todos los linderos que sean alineación a viario, espacio libre y dotación o equipamiento de tipología edificatoria aislada.
2. Retranqueo respecto a los viales de 10 metros.
3. Se cumplirá con lo establecido en las fichas de parcelas del Plan Parcial Llano del Camello, recogidas en el Título X de esta normativa.

## **ARTÍCULO 173. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

Tendrán una edificabilidad de 0,94211 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

## **ARTÍCULO 174. VOLUMEN Y FORMA.**

1. El número máximo de plantas de la edificación será de 1 planta más altillo.
2. La altura máxima de coronación será de 12,50 metros y de cumbrera de 14,50 metros.



## **ARTÍCULO 175. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.**

Se cumplirá lo dispuesto en el título VIII de esta normativa

## **CAPITULO XVI. NORMA ZONAL IN\_AD\_(2)**

Corresponde a la zona de uso principal industrial y con tipología adosada de dos plantas.

### **ARTÍCULO 176. APLICACIÓN.**

1. Esta norma zonal corresponde a las áreas indicadas con el código IN\_AD\_(2) del plano de ordenación pormenorizada del presente plan. Se asigna a los núcleos de Chafiras y Guargacho.

### **ARTÍCULO 177. CONDICIONES DE LA PARCELA.**

1. La superficie mínima de parcela es de 360 metros cuadrados, excepto en el SUNCO-1, que tendrá una superficie máxima de parcela de 300 metros cuadrados.
2. Tendrán un frente mínimo de parcela de 12 metros y deberán tener un ancho en el que se pueda inscribir un círculo de 12 metros de diámetro.

### **ARTÍCULO 178. POSICIÓN EN LA PARCELA**

1. Tendrán fachadas a todos los linderos que sean alineación a viario, espacio libre y dotación o equipamiento de tipología edificatoria aislada.
2. En caso de existir retranqueo, porque provenga de normas anteriores, se podrán respetar en las mismas condiciones establecidas originalmente.

### **ARTÍCULO 179. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

1. Tendrán una edificabilidad de 1,6 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

### **ARTÍCULO 180. VOLUMEN Y FORMA.**

1. El número máximo de plantas de la edificación será de 2.
2. La altura máxima de coronación para 2 plantas es de 12,50 metros.

### **ARTÍCULO 181. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.**

1. Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa



## TITULO VII. NORMAS PARA PARCELAS CON CATEGORÍA COMPRENSIVA DE USOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Corresponde a las normas para parcelas con categoría comprensiva de Sistema local o dotación y equipamientos.

### CAPITULO I. NORMAS PARA PARCELAS CON USO COMUNITARIO

#### ARTÍCULO 182. APLICACIÓN

1. Esta norma corresponde a las parcelas representadas con los códigos SL-00 y E-00, y el color correspondiente a su uso, en el plano de ordenación pormenorizada “usos, tipologías, alineaciones y rasantes”, del presente plan.
2. También será de aplicación en los ámbitos y sectores no ordenados cuya ficha remita a estas normas, y recogidos con el código de uso CO.

#### ARTÍCULO 183. CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO COMUNITARIO EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DE LLANO DEL CAMELLO.

1. En el ámbito ordenado por el Plan Parcial de Llano del Camello, el número máximo de plantas admitidas es de tres plantas y nueve metros de altura.

#### ARTÍCULO 184. CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “DOCENTE”.

1. CONDICIONES DE LA PARCELA.
  - a) La superficie mínima de parcela será conforme al uso pormenorizado que se implante y las necesidades de su normativa de aplicación.
2. POSICIÓN EN LA PARCELA.
  - a) Dependiendo de la norma del entorno inmediato de la parcela y de las necesidades del uso pormenorizado, la edificación podrá ser adosada, aislada o irregular.
3. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrán una ocupación máxima del 70 % y una edificabilidad máxima de 1,35 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
4. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de 2.



- b) La altura máxima para 2 plantas es de 7,04 metros.
- 5. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
  - a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

## **ARTÍCULO 185. CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “DEPORTIVO”.**

1. CONDICIONES DE LA PARCELA.
  - a) La superficie mínima de parcela será conforme al uso pormenorizado que se implante y las necesidades de su normativa de aplicación.
2. POSICIÓN EN LA PARCELA.
  - a) Dependiendo de la norma del entorno inmediato de la parcela y de las necesidades del uso pormenorizado, la edificación podrá ser adosada, aislada o irregular.
3. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrán una ocupación máxima del 10 % y una edificabilidad máxima de 0,1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
4. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de una.
  - b) La altura máxima para una planta es de 7,04 metros.
5. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
  - a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

## **ARTÍCULO 186. CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “SANITARIO”.**

1. CONDICIONES DE LA PARCELA.
  - a) La superficie mínima de parcela será conforme al uso pormenorizado que se implante y las necesidades de su normativa de aplicación.
2. POSICIÓN EN LA PARCELA.
  - a) Dependiendo de la norma del entorno inmediato de la parcela y de las necesidades del uso pormenorizado, la edificación podrá ser adosada, aislada o irregular.
3. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrán una ocupación máxima del 100 % y una edificabilidad máxima de 2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.



4. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de 2.
  - b) La altura máxima para dos plantas es de 7,04 metros.
5. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
  - a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

## **ARTÍCULO 187. CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “CULTURAL”.**

1. CONDICIONES DE LA PARCELA.
  - a) La superficie mínima de parcela será conforme al uso pormenorizado que se implante y las necesidades de su normativa de aplicación.
2. POSICIÓN EN LA PARCELA.
  - a) Dependiendo de la norma del entorno inmediato de la parcela y de las necesidades del uso pormenorizado, la edificación podrá ser adosada, aislada o irregular.
3. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrán una ocupación máxima del 100 % y una edificabilidad máxima de 2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
4. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de 2.
  - b) La altura máxima para dos plantas es de 7,04 metros.
5. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
  - a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

## **ARTÍCULO 188. CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “RELIGIOSO”.**

1. CONDICIONES DE LA PARCELA.
  - a) La superficie mínima de parcela será conforme al uso pormenorizado que se implante y las necesidades de su normativa de aplicación.
2. POSICIÓN EN LA PARCELA.
  - a) Dependiendo de la norma del entorno inmediato de la parcela y de las necesidades del uso pormenorizado, la edificación podrá ser adosada, aislada o irregular.
3. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.



- a) Tendrán una ocupación máxima del 100 % y una edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- 4. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de una.
  - b) La altura máxima para una planta es de 7,04 metros.
- 5. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
  - a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

### **ARTÍCULO 189. CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “ASISTENCIAL”.**

- 1. CONDICIONES DE LA PARCELA.
  - a) La superficie mínima de parcela será conforme al uso pormenorizado que se implante y las necesidades de su normativa de aplicación.
- 2. POSICIÓN EN LA PARCELA.
  - a) Dependiendo de la norma del entorno inmediato de la parcela y de las necesidades del uso pormenorizado, la edificación podrá ser adosada, aislada o irregular.
- 3. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrán una ocupación máxima del 30 % y una edificabilidad máxima de 0,35 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- 4. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de 2.
  - b) La altura máxima para dos plantas es de 7,04 metros.
- 5. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
  - a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

### **ARTÍCULO 190. CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “ADMINISTRATIVO”.**

- 1. CONDICIONES DE LA PARCELA.
  - a) La superficie mínima de parcela será conforme al uso pormenorizado que se implante y las necesidades de su normativa de aplicación.
- 2. POSICIÓN EN LA PARCELA.
  - a) Dependiendo de la norma del entorno inmediato de la parcela y de las necesidades del uso pormenorizado, la edificación podrá ser adosada, aislada o irregular.



3. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrán una ocupación máxima del 100 % y una edificabilidad máxima de 2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
4. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de 2.
  - b) La altura máxima para dos plantas es de 7,04 metros.
5. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
  - a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

### **ARTÍCULO 191. CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIUDADANA”.**

1. CONDICIONES DE LA PARCELA.
  - a) La superficie mínima de parcela será conforme al uso pormenorizado que se implante y las necesidades de su normativa de aplicación.
2. POSICIÓN EN LA PARCELA.
  - a) Dependiendo de la norma del entorno inmediato de la parcela y de las necesidades del uso pormenorizado, la edificación podrá ser adosada, aislada o irregular.
3. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrán una ocupación máxima del 100 % y una edificabilidad máxima de 2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
4. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de 2.
  - b) La altura máxima para dos plantas es de 7,04 metros.
5. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
  - a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

### **ARTÍCULO 192. CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “PROMOCIÓN ECONÓMICA”.**

1. CONDICIONES DE LA PARCELA.
  - a) La superficie mínima de parcela será conforme al uso pormenorizado que se implante y las necesidades de su normativa de aplicación.
2. POSICIÓN EN LA PARCELA.



- a) Dependiendo de la norma del entorno inmediato de la parcela y de las necesidades del uso pormenorizado, la edificación podrá ser adosada, aislada o irregular.
- 3. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrán una ocupación máxima del 60 % y una edificabilidad máxima de 1,2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- 4. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de 2.
  - b) La altura máxima para dos plantas es de 7,04 metros.
- 5. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
  - a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

### **ARTÍCULO 193. CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “SERVICIO FUNERARIO”.**

- 1. CONDICIONES DE LA PARCELA.
  - a) La superficie mínima de parcela será conforme al uso pormenorizado que se implante y las necesidades de su normativa de aplicación.
- 2. POSICIÓN EN LA PARCELA.
  - a) Dependiendo de la norma del entorno inmediato de la parcela y de las necesidades del uso pormenorizado, la edificación podrá ser adosada, aislada o irregular.
- 3. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrán una ocupación máxima del 100 % y una edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- 4. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de 1.
  - b) La altura máxima para una planta es de 7,04 metros.
- 5. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
  - a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa

### **ARTÍCULO 194. CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO “OTROS USOS COMUNITARIOS”.**

- 1. CONDICIONES DE LA PARCELA.
  - a) La superficie mínima de parcela será conforme al uso pormenorizado que se implante y las necesidades de su normativa de aplicación.



2. POSICIÓN EN LA PARCELA.

- a) Dependiendo de la norma del entorno inmediato de la parcela y de las necesidades del uso pormenorizado, la edificación podrá ser adosada, aislada o irregular.

3. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

- a) Tendrán una ocupación máxima del 60 % y una edificabilidad máxima de 1,2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

4. VOLUMEN Y FORMA.

- a) El número máximo de plantas de la edificación será de 2.  
b) La altura máxima para dos plantas es de 7,04 metros.

5. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.

- a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

### **ARTÍCULO 195. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-221.**

Corresponde a la parcela 1 del Plan Parcial Llano del Camello, con uso docente y tipología abierta.

1. POSICIÓN EN LA PARCELA.

- a) Edificación aislada con retranqueos de 5 metros.

2. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

- a) Tendrá una ocupación máxima del 40 %.

3. VOLUMEN Y FORMA.

- a) El número máximo de plantas de la edificación será de planta baja más dos plantas.  
b) La altura máxima será de 9 metros.

### **ARTÍCULO 196. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-218.**

Corresponde a la parcela 18D del Plan Parcial Llano del Camello, con uso dotacional, correspondiente al uso comunitario de este Plan General de Ordenación Supletorio, y tipología abierta, según el Plan Parcial.

1. POSICIÓN EN LA PARCELA.

- a) Edificación aislada con retranqueos de 5 metros.

2. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.



a) Tendrá una ocupación máxima del 40 %.

3. VOLUMEN Y FORMA.

a) El número máximo de plantas de la edificación será de planta baja más dos plantas.

b) La altura máxima será de 9 metros.

### **ARTÍCULO 197. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-215.**

Corresponde a la parcela 18E del Plan Parcial Llano del Camello, con uso sanitario y tipología abierta, según el Plan Parcial.

1. POSICIÓN EN LA PARCELA.

a) Edificación aislada con retranqueos de 5 metros.

2. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

a) Tendrá una ocupación máxima del 40 %.

3. VOLUMEN Y FORMA.

a) El número máximo de plantas de la edificación será de planta baja más dos plantas.

b) La altura máxima será de 9 metros.

### **ARTÍCULO 198. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-216.**

Corresponde a la parcela 18G del Plan Parcial Llano del Camello, con uso religioso y tipología abierta, según el Plan Parcial.

1. POSICIÓN EN LA PARCELA.

a) Edificación aislada con retranqueos de 5 metros.

2. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

a) Tendrá una ocupación máxima del 40 %.

3. VOLUMEN Y FORMA.

a) El número máximo de plantas de la edificación será de planta baja más dos plantas.

b) La altura máxima será de 9 metros.



## **ARTÍCULO 199. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-219.**

Corresponde a la parcela 19 del Plan Parcial Llano del Camello, con uso dotacional-comunitario, correspondiente al uso comunitario de este Plan General de Ordenación Supletorio, y tipología abierta, según el Plan Parcial.

1. POSICIÓN EN LA PARCELA.
  - a) Edificación aislada con retranqueos de 5 metros.
2. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrá una ocupación máxima del 40 %.
3. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de planta baja más dos plantas.
  - b) La altura máxima será de 9 metros.

## **ARTÍCULO 200. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-213.**

Corresponde a la parcela 26 del Plan Parcial Llano del Camello, con uso deportivo, según el Plan Parcial. A excepción de la regulación de altura establecida en el artículo 197, no se establecen más determinaciones edificatorias.

## **ARTÍCULO 201. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-212.**

Corresponde a la parcela 29B del Plan Parcial Llano del Camello, con uso Escuela-Taller según el Plan Parcial, correspondiente al uso docente de este Plan General de Ordenación Supletorio. A excepción de la regulación de altura establecida en el artículo 197, de este documento normativo, y de los retranqueos definidos en las fichas de parcelas del Plan Parcial Llano del Camello, recogidas en el Título X de esta normativa, no se establecen más determinaciones edificatorias.

## **ARTÍCULO 202. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-229.**

Corresponde a la parcela e11 del Plan Parcial Amarilla Golf y edificación abierta, con uso de instalaciones públicas según Plan Parcial, que se corresponde con el uso comunitario establecido por este documento.

1. CONDICIONES DE LA PARCELA.
  - a) Parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 20 metros.
  - b) La parcela podrá inscribir un círculo de diámetro 20 metros.



2. POSICIÓN EN LA PARCELA.
  - a) Retranqueos de 5 metros a todos los linderos y frontal.
  - b) Distancia entre bloques igual a  $\frac{3}{4}$  de la altura.
3. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrá una ocupación máxima del 50 % y una edificabilidad de  $0,85 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ .
  - b) La ocupación en sótanos no sobrepasará el 100 % de la ocupación de la edificación, y en ningún caso podrá coincidir con la zona de jardín que deberá mantenerse libre de ocupación
4. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de dos plantas.
  - b) La altura máxima será de 7,04 metros.
  - c) Se admiten los vuelos incluidos dentro la ocupación máxima.
5. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
  - a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

## **ARTÍCULO 203. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-230.**

Corresponde a la parcela e12 del Plan Parcial Amarilla Golf y edificación abierta, con uso de servicio de interés público y social según Plan Parcial, que se corresponde con el uso comunitario establecido por este documento.

1. CONDICIONES DE LA PARCELA.
  - a) Parcela mínima de  $500 \text{ m}^2$  y frente mínimo de 20 metros.
  - b) La parcela podrá inscribir un círculo de diámetro 20 metros.
2. POSICIÓN EN LA PARCELA.
  - a) Retranqueos de 5 metros a todos los linderos y frontal.
  - b) Distancia entre bloques igual a  $\frac{3}{4}$  de la altura.
3. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrá una ocupación máxima del 50 % y una edificabilidad de  $0,85 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ .
  - b) La ocupación en sótanos no sobrepasará el 100 % de la ocupación de la edificación, y en ningún caso podrá coincidir con la zona de jardín que deberá mantenerse libre de ocupación
4. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de dos plantas.



- b) La altura máxima será de 7,04 metros.
  - c) Se admiten los vuelos incluidos dentro la ocupación máxima.
5. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
- a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

## **ARTÍCULO 204. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-227.**

Corresponde a la parcela e10 del Plan Parcial Amarilla Golf y edificación abierta, con uso docente según Plan Parcial.

1. CONDICIONES DE LA PARCELA.
  - a) Parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 20 metros.
  - b) La parcela podrá inscribir un círculo de diámetro 20 metros.
2. POSICIÓN EN LA PARCELA.
  - a) Retranqueos de 5 metros a todos los linderos y frontal.
  - b) Distancia entre bloques igual a  $\frac{3}{4}$  de la altura.
3. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrá una ocupación máxima del 50 % y una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
  - b) La ocupación en sótanos no sobrepasará el 100 % de la ocupación de la edificación, y en ningún caso podrá coincidir con la zona de jardín que deberá mantenerse libre de ocupación
4. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de dos plantas.
  - b) La altura máxima será de 7,04 metros.
  - c) Se admiten los vuelos incluidos dentro la ocupación máxima.
5. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
  - a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

## **ARTÍCULO 205. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, E-122.**

Corresponde a la parcela localizada en el núcleo de Aldea Blanca, a la que se le asigna el uso comunitario establecido por este documento.

1. POSICIÓN EN LA PARCELA.



- a) Dependiendo de la norma del entorno inmediato de la parcela y de las necesidades del uso pormenorizado, la edificación podrá ser adosada, aislada o irregular.
2. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
    - a) Tendrá una ocupación máxima del 35 %.
  3. VOLUMEN Y FORMA.
    - a) El número máximo de plantas de la edificación será de una planta.
    - b) La altura máxima será de 3,80 metros.

## **ARTÍCULO 206. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO COMUNITARIO, SL-79.**

El SL-79 se corresponde con la parcela localizada en el núcleo de San Miguel-Tamaide a la que se le asigna el uso comunitario establecido por este documento.

1. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de cero plantas.

## **CAPITULO II. NORMAS PARA PARCELAS CON USO INFRAESTRUCTURA.**

115

### **ARTÍCULO 207. APLICACIÓN.**

1. Esta norma corresponde a las parcelas representadas con los códigos SL-00 y E-00, y el color correspondiente a su uso, en el plano de ordenación pormenorizada “usos, tipologías, alineaciones y rasantes”, del presente plan.

### **ARTÍCULO 208. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO PORMENORIZADO INFRAESTRUCTURA NODAL DE TRANSPORTE, E-109.**

1. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrá una ocupación máxima del 15 % y una edificabilidad de 0,15 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
  - b) Bajo rasante no tendrá límite de ocupación.
2. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de 1.
  - b) La altura máxima para 1 planta es de 3,80 metros.
3. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.



- c) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

### **ARTÍCULO 209. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO PORMENORIZADO INFRAESTRUCTURA NODAL DE TRANSPORTE, E-113.**

1. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrá una ocupación máxima del 100 % y una edificabilidad de  $2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ .
  - b) Bajo rasante no tendrá límite de ocupación.
2. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de 2.
  - b) La altura máxima para 2 plantas es de 7,04 metros.
3. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
  - a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

### **ARTÍCULO 210. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO PORMENORIZADO INFRAESTRUCTURA NODAL DE TRANSPORTE, SL-9.**

1. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrá una ocupación máxima del 15 % y una edificabilidad de  $0,15 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ .
  - b) Bajo rasante no tendrá límite de ocupación.
2. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de 1.
  - b) La altura máxima para 1 planta es de 3,80 metros.
3. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
  - a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

### **ARTÍCULO 211. CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS CON USO PORMENORIZADO INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA**

1. Sólo se podrán hacer obras que garanticen el correcto funcionamiento de la infraestructura.
2. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
  - a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.



## **CAPITULO III. NORMAS PARA PARCELAS CON USO Terciario.**

### **ARTÍCULO 212. APLICACIÓN.**

1. Esta norma corresponde a las parcelas representadas con los códigos E-00, y el color correspondiente a su uso, en el plano de ordenación pormenorizada “usos, tipologías, alineaciones y rasantes”, del presente plan.

### **ARTÍCULO 213. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO Terciario, E-21.**

1. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrá una ocupación máxima del 30 % y una edificabilidad de 0,35 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
2. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de 2.
  - b) La altura máxima para 2 plantas es de 7,04 metros.
3. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
  - a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

### **ARTÍCULO 214. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO Terciario, E-29.**

1. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrá una ocupación máxima del 100 % en el suelo no representado en plano como área libre de edificación (ALE) y una edificabilidad de 0,55 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
2. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de 1.
  - b) La altura máxima para 1 planta es de 3,80 metros.
3. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
  - a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

### **ARTÍCULO 215. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO Terciario, E-70.**

1. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrá una ocupación máxima del 60 % y una edificabilidad de 0,8 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
2. VOLUMEN Y FORMA.



- a) El número máximo de plantas de la edificación será de 2.
  - b) La altura máxima para 2 plantas es de 7,04 metros.
3. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
- a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

### **ARTÍCULO 216. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO TERCIARIO, E-106.**

1. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrá una ocupación máxima del 100 % en el suelo no representado en plano como área libre de edificación (ALE) y una edificabilidad de 1,02 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
2. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de 2.
  - b) La altura máxima para 2 plantas es de 7,04 metros.
3. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
  - a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

### **ARTÍCULO 217. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA CON USO TERCIARIO, E-110.**

1. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
  - a) Tendrá una ocupación máxima del 100 % y una edificabilidad de 2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
2. VOLUMEN Y FORMA.
  - a) El número máximo de plantas de la edificación será de 2.
  - b) La altura máxima para 2 plantas es de 7,04 metros.
3. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.
  - a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa.

## **CAPITULO IV. NORMAS PARA PARCELAS CON USO ESPACIO LIBRE**

Esta norma corresponde a las parcelas indicadas con el código EL-00 del plano de ordenación pormenorizada del presente plan.

### **ARTÍCULO 218. CONDICIONES GENERALES.**



1. Salvo para el uso de aparcamiento público, la suma de todos los usos permitidos no superará el 40% de la superficie neta del espacio libre y la suma de todas las construcciones de usos permitidos o complementarios no superará la edificabilidad de 0,1 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>c, con una ocupación máxima del 10% de la superficie neta del espacio libre público.
2. Las plantaciones vegetales y el mobiliario urbano a utilizar deberán concebirse conjuntamente con los demás elementos del espacio urbano.
3. Las plantaciones tendrán más un carácter masivo que lineal, salvo cuando interese destacar algún itinerario o contorno.
4. Para el ajardinamiento se utilizará preferentemente especies autóctonas o de uso tradicional en la isla para tal fin.
5. Se evitarán las plantaciones de especies que requieran gran demanda de riego.
6. Los elementos que conforman el mobiliario urbano, tales como bancos, papeleras, vallas de protección, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales. Su ubicación se realizará siguiendo un criterio ordenado y global.
7. Los espacios libres deberán incluir áreas de sombra mediante la disposición de pérgolas y la plantación de árboles de gran porte y copa frondosa.

## **ARTÍCULO 219. RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS.**

- a) Se cumplirá lo dispuesto en el título IV de esta normativa



## TITULO VIII. NORMAS ESPECÍFICAS DEL PLAN PARCIAL LLANO DEL CAMELLO.

Estas normas corresponden a las parcelas ordenadas por el Plan Parcial Llano del Camello.

### CAPITULO I. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.

#### ARTÍCULO 220. ALINEACIÓN DE VIAL.

1. Línea que separa la vialidad de titularidad pública del espacio privado.

#### ARTÍCULO 221. ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN O LÍNEA DE FACHADA.

1. Línea sobre la cual se ha de levantar obligatoriamente la fachada. Puede coincidir o no con la alineación de vial.

#### ARTÍCULO 222. ALTURA REGULADORA MÁXIMA (ARM).

1. La que puede alcanzar las edificaciones.

#### ARTÍCULO 223. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

1. Número máximo de plantas permitidas dentro de la ARM. Se han de respetar conjuntamente estas dos constantes: Altura y nº de plantas.

#### ARTÍCULO 224. PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

1. Es la distancia máxima dentro de la cual se ha de inscribir la edificación sin ser sobrepasada por la fachada posterior. Se mide a partir de la línea de fachada delantera. En algunos casos esta distancia define una línea que tiene el carácter de alineación obligatoria de la edificación por su parte posterior.

#### ARTÍCULO 225. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Se definen dos tipos de retranqueos:
  - a) El retranqueo del cuerpo de edificación que se da cuenta todo el edificio, o toda una planta o parte de ella se retira respecto de la línea definida por la profundidad edificable con la finalidad de no agotar ésta.
  - b) El retranqueo por motivos compositivos que se da cuando parte de las fachadas de los edificios se retiran escasamente de la línea de calificación o de la profundidad máxima edificable.

#### ARTÍCULO 226. CUERPOS SALIENTES.

1. Son las partes de la edificación ocupables que sobresalen de la línea de edificación o de la línea definida por la profundidad edificable.



2. Se definen como cuerpos salientes abiertos los que no tienen cerramientos permanentes o móviles por encima del antepecho que tendrá una altura máxima de 1,10 m. desde el pavimento.
3. Se definen como cuerpos salientes en galería a los cuerpos abiertos con cerramiento vidriado fijo móvil en todos los paramentos por encima del antepecho.

### **ARTÍCULO 227. ALTURA LIBRE O ÚTIL.**

1. Es la distancia que existe del piso al techo en el interior de un espacio habitable o local construido.

### **ARTÍCULO 228. ALERO.**

1. Es la parte de cubierta que sobresale del plano de fachada para proteger a ésta de la acción directa de la lluvia.

## **CAPITULO II. CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACIÓN.**

### **ARTÍCULO 229. NÚMERO DE PLANTAS.**

1. Con carácter general, se establece la altura de la edificación en tres plantas (PB+2) como máximo en todo el ámbito del plan, sin perjuicio de lo que en cada zona específica puede regularse a nivel pormenorizado.

### **ARTÍCULO 230. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.**

1. La altura máxima de la edificación viene establecida según las zonas y tipos de ordenación en ellas permitidos.
2. Salvo especificación contraria, se entiende como tal la diferencia entre el punto más alto de la cubierta en relación a la cota natural del terreno edificado

### **ARTÍCULO 231. ALTURA REGULADORA.**

1. Para las zonas con edificación frente al vial, la altura reguladora se define como la altura del plano de fachada desde la cota de la rasante del vial hasta el arranque del plano de cubierta.

### **ARTÍCULO 232. EDIFICABILIDAD NETA, EDIFICABILIDAD BRUTA O SECTORIAL.**

1. Edificabilidad neta es el índice que, multiplicado por la superficie de la parcela en m<sup>2</sup>. da el total de m<sup>2</sup>. que se permite construir en cada parcela.
2. A estos efectos se considerarán m<sup>2</sup>. de techo el total de superficie pisable y cubierta edificada con las siguientes puntualizaciones:



- a) En los volúmenes habitables permitidos directamente bajo cubierta, la superficie a contabilizar será aquella que tenga una altura superior a 1,50 m.
  - b) No se contabilizan las plantas de subterráneo que se puedan autorizar.
  - c) Los cuerpos salientes cerrados lateralmente, contabilizan al 100% de su superficie.
  - d) Los balcones y cuerpos salientes abiertos por tres lados, así como los porches, contabilizan al 50% de su superficie.
3. Edificabilidad bruta o sectorial es el índice que multiplicado por toda la superficie del sector, da el total de m<sup>2</sup>. de techo que se permite edificar.

Las condiciones de medición a los efectos de conversión de dicha edificabilidad en edificabilidad neta sobre parcela, serán las mismas que las expresadas en el apartado anterior

### **ARTÍCULO 233. CUBIERTAS.**

1. La cubierta deberá ser plana, rematándose la azotea con muretes perimetrales. Con carácter complementario se permite la cubierta inclinada, en las crujiás interiores de la parcela.
2. A todos los efectos la cubierta tendrá la consideración de una fachada más, lo cual todas las construcciones permitidas deberán rematarse, así los bidones de agua deberán estar encerrados en un casetón de obra de manera que no sean visibles desde el exterior.
3. Si la edificación agota la edificabilidad solo se permiten que sobrepasen el plano de cubierta, los elementos técnicos de instalaciones definidos en el artículo siguiente.
4. Se prohíbe la construcción de buhardillas.

### **ARTÍCULO 234. ELEMENTOS TÉCNICOS POR ENCIMA DE CUBIERTA.**

1. Los únicos elementos salientes sobre cubierta serán las chimeneas, pararrayos y antenas de TV.
2. Se admite la colocación en cubierta de paneles captadores de energía solar, debiéndose integrar los mismos de la manera más idónea a la solución constructiva y materiales adoptados en cubierta.

### **ARTÍCULO 235. ALINEACIÓN DE FACHADA.**

1. Por criterios de conformación urbana, se especifica en algunos casos en los planos de zonificación, la obligatoriedad de alineación de fachada, o se señalan áreas definidas donde deberán situarse las edificaciones.



### **ARTÍCULO 236. CUERPOS SALIENTES.**

1. Los cuerpos salientes no podrán invadir las distancias mínimas a lindes de parcela y se considerarán como edificación a los efectos del cumplimiento de los índices de ocupación y edificabilidad.

### **ARTÍCULO 237. PLANTAS HABITABLES – SÓTANOS.**

1. Se considerará planta habitable toda aquella superficie construida (o parte de ella) cuyo forjado superior esté a más de 1,20 m. sobre el nivel del terreno urbanizado. O sea que la cota de referencia será siempre y en todos los casos referida a la rasante ya urbanizada y nunca a la del nivel natural del suelo.
2. Las plantas construidas que no cumplan lo especificado en el apartado anterior serán consideradas como sótano.
3. En caso de no especificarse lo contrario, se permite la construcción de una planta sótano como máximo, que no podrá nunca ser habilitada como vivienda y cuya altura, luz mínima, será de 2,20 m.

### **ARTÍCULO 238. VALLADOS DE PARCELA.**

1. Los vallados de parcela con material de obra opaco no superarán los 0,40 m. de altura respecto al nivel natural del terreno. Por encima de dicha altura se podrán situar piquetes y vallas vegetales.

### **ARTÍCULO 239. TALUDES.**

1. Si no se autoriza expresamente no se podrá alterar el nivel natural del terreno en los límites de parcela.
2. En dichos límites, los taludes que supongan aportación de terreno sobre el nivel original, no podrán superar el 20% de inclinación sobre el mismo hasta alcanzar la edificación.

### **ARTÍCULO 240. MUROS DE CONTENCIÓN Y PANTALLAS.**

1. Los muros de contención y pantallas no podrán superar la altura de 3m. sobre el nivel del terreno.

### **ARTÍCULO 241. APARCAMIENTOS.**

1. Se dispondrá de una plaza de aparcamientos por vivienda en las nuevas edificaciones. Dicha plaza de aparcamiento deberá encontrarse como máximo en un radio de 100 m. de distancia. La dimensión mínima de dicha plaza será de 2,25 m. x 4,50 m.
2. Las plazas de aparcamientos podrán agruparse en un único espacio que cumple las especificaciones anteriores.



## ARTÍCULO 242. MATERIALES Y COLORES.

1. Al margen de las especificaciones complementarias que desarrolla la Normativa en cada tipología, los materiales empleados en el acabado de las fachadas vendrán limitados en relación a su color, debiéndose buscar en cada caso la integración colorista, con los materiales tradicionales de la zona.
2. Las viviendas se cubrirán obligatoriamente a la manera tradicional de la zona. No obstante, se acepta, previo informe favorable municipal, otros materiales de idéntico color y textura, o aconsejables por la peculiaridad de la edificación a que se destinan.

## ARTÍCULO 243. TRATAMIENTO DE MEDIANERAS.

1. Las paredes medianeras, o parte de las mismas, tanto propias como vecinas, no quedarán al descubierto. Una vez terminada la edificación, deberán ser acabados como fachadas.
2. No se permitirán en ningún caso las medianeras al descubierto.

## ARTÍCULO 244. CUERPOS SALIENTES SOBRE FACHADA.

1. Se considerará cuerpo saliente cualquier elemento fijo o no de la edificación que sobrepase el plano de fachada.

## ARTÍCULO 245. USOS ADMITIDOS.

1. En el ámbito del Plan Parcial “Llano del Camello” se establecen dos tipos básicos de Ordenación de la edificación con sus usos correspondientes:
2. El Residencial y El Industrial, que se corresponden con las “zonas” de Ordenanza del Plan.
3. Como usos secundarios tenemos el Comercial y los inherentes a los centros de interés público y social, como son el docente, deportivo, cultural, religioso, etc.

## CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA RESIDENCIAL.

### ARTÍCULO 246. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. Como norma general en lo que se refiere a la altura de pisos, altura de la edificación, alineaciones, retranqueos, rasantes oficiales, volumen edificado y edificable, sótanos y semi-sótanos, se estará de acuerdo con lo que se especifica en el Plan General de Ordenación supletorio.
2. Teniendo en cuenta que el polígono se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas, el nº máximo de plantas en cualquier edificación no podrá superar



las tres alturas.

## **ARTÍCULO 247. TIPOLOGÍAS.**

1. En el ámbito de actuación del Plan Parcial, se admitirán como “Tipologías” las siguientes:
  - a) Edificación alineada a vial
  - b) Edificación abierta
  - c) Edificación en ciudad jardín

## **ARTÍCULO 248. AGRUPACIÓN UNIFORME DE VIVIENDAS Y/O LOCALES COMERCIALES.**

1. Corresponde a aquellas agrupaciones de viviendas o locales destinadas a residencia permanente, comercial o mixto, que se distinguen precisamente por el carácter unitario del Proyecto conjunto, y por la uniformidad de las soluciones tipológicas y de acabados.
2. Estas construcciones serán hileras o agrupaciones que conformen espacios de uso comunitario.

## **ARTÍCULO 249. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

1. Las condiciones de la edificación serán las referidas en estas normas y en ningún caso irán en contradicción con lo estipulado por el presente plan, aplicable a la edificación alineada a vial.

## **ARTÍCULO 250. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

1. Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a los 100 m<sup>2</sup> ni un frente de parcela menor de 6,50 m.

## **ARTÍCULO 251. CONDICIONES DE USO.**

1. Serán usos permitidos el comercial, residencial o mixto.
2. En el caso del uso comercial se atenderá a lo siguiente:
  - a) Corresponde a los locales abiertos al público en los que se ejerzan actividades de tráfico comercial, almacenes comerciales y locales para prestación de servicio público.
  - b) Se permitirá el almacenamiento de productos, siempre que no estén incluidos dentro del Reglamento de Actividades molestas, peligrosas e insalubres.
  - c) Aquellos que por sus características originen molestias, se regirán por las condiciones establecidas para el uso industrial.
  - d) Se consideran las siguientes categorías:



- En edificio exclusivo.
- En plantas bajas y/o piso.
- Mercados.

## **ARTÍCULO 252. ESTUDIOS DE DETALLES.**

1. Como norma general, se permitirán modificaciones de Ordenación de Volúmenes o Alineaciones de Rasante de manzana, unidades urbanizadas funcionales y directamente utilizables, de gestión, Sub-polígonos completos, siempre y cuando se cumplan las condiciones que determina el Planeamiento para el uso de esta figura de urbanismo.
2. En caso de reordenación de volúmenes se podrán intercambiar las tipologías que se reseñan en estas normas, siempre que no se altere el volumen, ni se modifiquen los usos correspondientes.

## **ARTÍCULO 253. REGULACIÓN DE LA ALTURA.**

1. Cumplirá simultáneamente con la altura y el número máximo de plantas. La altura reguladora máxima se medirá desde la rasante al nivel inferior del último forjado, y se medirá en la vertical trazada en el centro de la fachada de cada edificio.
2. La altura máxima será de 9 m.
3. Ningún punto del formado techo de la planta baja, estará a una altura inferior a 2,40 m. respecto de la rasante, ni el forjado piso de la planta baja a una altura superior a 1,20m.

## **ARTÍCULO 254. ALTURA DE PISOS.**

1. La altura mínima de cualquier planta de suelo a techo no será inferior a 2,50 m. salvo en sótanos o semi-sótanos cuando se dediquen a garajes, que podrán reducirse a 2,30 m.

## **ARTÍCULO 255. DISTANCIA ENTRE FACHADAS.**

1. La distancia mínima entre fachadas no será nunca menor a tres metros o la mitad de la altura. La altura se medirá desde el nivel del piso hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

## **ARTÍCULO 256. PATIOS DE MANZANA.**

1. Cuando exista un patio de manzana de uso comunitario éstos estarán exentos de toda edificación, será de uso y dominio privado y las alineaciones al patio tendrán las mismas condiciones que las alineaciones a espacio público o calle.



## **ARTÍCULO 257. PATIO DE LUCES.**

1. Los patios de luces tendrán una dimensión mínima de 3 x 3 m. o la ½ de la altura, medida ésta desde la parte más baja del patio hasta la línea de coronación de la fábrica.
2. La línea de fachada se medirá sin tener en cuenta los aleros, gárgolas, marquesinas, etc., que no superen los 0,60 m.

## **ARTÍCULO 258. CONSTRUCCIONES EN CUBIERTA.**

1. Se prohíbe toda la edificación por encima de la altura máxima permitida, salvo remates de escaleras, ascensores y elementos técnicos de instalaciones.

## **ARTÍCULO 259. MUROS MEDIANEROS AL DESCUBIERTO.**

1. Quedan prohibidos terminantemente, y deberán tratarse con los mismos materiales, color, textura, etc. que la fachada del edificio.

## **ARTÍCULO 260. RETRANQUEOS.**

1. Es obligatorio el retranqueo de 5 m. a vías públicas y, en todo caso lo señalado en las fichas de las parcelas correspondientes, recogidas en el Título X de esta norma.

## **ARTÍCULO 261. JARDINES DELANTEROS.**

1. En caso de existir jardín delantero, éste podrá utilizarse para usos privado de la vivienda ya que quedará integrado dentro de la superficie de usos propio y separado de la vía por una calle de cerramiento.

## **ARTÍCULO 262. ESPACIOS COMUNITARIOS.**

1. El proyecto deberá especificar el tratamiento de las áreas comunitarias no ocupadas por edificación.

## **ARTÍCULO 263. VUELOS.**

1. Se admitirán los cuerpos volados, abiertos, semicerrados y cerrados.
2. El límite lateral del vuelo se situará a una distancia mínima de 0,80m. de la línea medianera.
3. El plano límite de la línea frontal de vuelo será paralelo a la línea de fachada en todo su desarrollo.
4. El vuelo máximo permitido no será superior a un metro en ningún caso.

## **ARTÍCULO 264. SÓTANOS O SEMISÓTANOS.**

1. No serán habitables y su altura mínima no será inferior a 2,30 m.



2. La cota superior del sótano sobre rasante no superará los 1,20 m., en caso contrario tendrá la consideración de planta, y contabilizará a efectos de superficie construida.

## **ARTÍCULO 265. OCUPACIÓN.**

1. La ocupación máxima de la edificación sobre el total de la parcela será la correspondiente a las tipologías edificatorias:
  - Alineada a vial, según ficha edificatoria.
  - Edificación abierta: 40% de la parcela

## **ARTÍCULO 266. DOMINIO Y USO.**

1. Podrán existir en cada agrupación de viviendas, espacios libres de dominio pero de uso privado.
2. Podrán vallarse para separarse visualmente del espacio libre de uso comunitario.
3. Estas vallas serán de una altura máxima de 0,60 m. de zócalo macizo (enfoscado y pintado de blanco o chapado de piedra) y hasta 1,70 m. de valla vegetal.
4. En estos espacios no se permitirá ningún tipo de construcción permanente, aunque se admitirá el uso de gárgolas, toldos, etc., en una superficie no mayor al 50% del mismo.

## **ARTÍCULO 267. FACHADAS.**

1. Se consideran fachadas como tales todos los paramentos de un edificio visible desde el exterior del mismo.
2. Su composición debe obedecer a criterios de integridad de manera que exista correspondencia entre el todo y las partes, y el resultado final sea único.
3. Las fachadas deberán acabarse mediante enfoscados de cemento y pintura de primera calidad.
4. El color será el blanco no admitiéndose ningún otro en ningún caso.
5. Se admitirá un zócalo de hasta 0,60 m. de altura acabado en piedra volcánica.

## **ARTÍCULO 268. CUBIERTAS.**

1. Deberán ser planas y excepcionalmente se permitirá una solución mixta, acabados en teja árabe, de color rojo y con una inclinación máxima de 35º y una mínima de 18º. La parte inclinada no sobrepasará el 75% de la totalidad de la cubierta y los 3 metros en planta, medidos desde la fachada al interior.

## **ARTÍCULO 269. CARPINTERÍA.**

1. La carpintería será de madera barnizada en su color o pintada.



2. El color de las pinturas será blanco, marrón o verde oscuro, exigiéndose uniformidad de color para cada agrupación de viviendas o locales.

### **ARTÍCULO 270. VERJAS.**

1. No será obligado en ningún caso el uso de verjas.
2. Las verjas de cerramiento que linden con la vía pública tendrán un zócalo macizo (enfoscado y pintado de blanco o chapado en piedra) de 60 cm. Y una altura no mayor de 1,80 m.
3. Podrá cerrarse con muro macizo hasta 1,80 m. de altura cuando existan retranqueos superiores 0,60 m desde la alineación de parcela cubriendo dicho espacio con macizo vegetal.

### **ARTÍCULO 271. APARCAMIENTOS INTERIORES DE PARCELA.**

1. Los aparcamientos situados en el interior de la parcela serán al menos al 50% del total exigido (1 por vivienda o 100 m<sup>2</sup> construidos).
2. Si como consecuencia del establecimiento de vados permanentes, se suprimen plazas de la vía pública éstas deberán añadirse al nº total exigible indicado en el párrafo anterior.
3. Las plazas de aparcamiento privadas deberán realizarse de acuerdo con las siguientes previsiones a considerar en la elaboración de los proyectos de edificación.
  - a) La superficie de estas plazas no podrá sobrepasar el 15% de la ocupación de la parcela.
  - b) En caso de superar esta ocupación, las plazas que se requieran o se deseen, deberán ser, obligatoriamente subterráneas.

## **CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA INDUSTRIAL. PEQUEÑA INDUSTRIA.**

### **ARTÍCULO 272. PARCELACIÓN.**

1. Se compone de 8 manzanas y se distribuyen en parcelas de 500 m<sup>2</sup> con fachadas al Norte y al Sur.
2. La parcela mínima tendrá 12 m. de frente y una profundidad máxima de 42m. pudiendo reagruparse pero nunca segregarse

### **ARTÍCULO 273. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

1. La edificación correspondiente a la zona de Pequeña Industrial, será ordenada de acuerdo a la línea de vial y será del tipo adosada entre medianeras, debiendo



coincidir la línea de fachada con las alineaciones recogidas en el Título X de esta norma.

#### **ARTÍCULO 274. TIPO DE EDIFICACIÓN.**

1. Nave industrial destinada a la pequeña industria y desarrollada en una planta donde sólo el 25% de esta superficie puede llegar a desarrollarse en un altillo destinado a usos administrativos de oficina relacionada a la industria.

#### **ARTÍCULO 275. LÍNEA DE EDIFICACIÓN.**

1. Esta será definida por una línea paralela a la alineación de vial y separada 10 m. destinada a jardín.
2. La fachada delantera coincidirá obligatoriamente con esta línea.

#### **ARTÍCULO 276. PROFUNDIDAD EDIFICABLE.**

1. Vendrá dada por la totalidad de la parcela edificable hasta el espacio libre marcado en las fichas recogidas en el Título X de esta norma.

#### **ARTÍCULO 277. ALTURA REGULADORA MÁXIMA.**

1. No sobrepasará los 7,50 m. de altura máxima. Se permite llegar con la altura de cumbre hasta los 9,50 m.

#### **ARTÍCULO 278. ALTURA ÚTIL MÍNIMA.**

1. La altura de la Planta Baja no será inferior a 3,50 m. de altura libre piso-techo, incluyendo cualquier elemento constructivo.
2. Cuando por razones de funcionamiento, la nave podrá alcanzar la altura total máxima sin superarla en ningún punto.

#### **ARTÍCULO 279. PLANTA SÓTANO.**

1. Se podrá construir una planta sótano con una ocupación igual a la planta baja sin ocupar el jardín delantero.

#### **ARTÍCULO 280. CUERPOS SALIENTES.**

1. Se admiten los cuerpos salientes de acuerdo a las determinaciones de estas normas específicas del Plan Parcial Llano del Camello.

#### **ARTÍCULO 281. GARAJES Y ALMACENES.**

1. Estos locales podrán situarse en la planta sótano o en la planta baja indistintamente.

#### **ARTÍCULO 282. SUELO MÁXIMO EDIFICABLE.**

1. Es el que resulta de la aplicación de los parámetros definidos en estas normas.



### **ARTÍCULO 283. CHAFLANES.**

1. Todas las manzanas, tendrán los chaflanes tipos establecidos en todo el ámbito del Plan Parcial que serán de 2 m. perpendiculares a la bisectriz de la esquina.

### **ARTÍCULO 284. CERRAMIENTOS.**

1. Para toda la edificación industrial se obliga un mismo tipo de cerramiento. El jardín delantero tendrá una altura fija de 2,50 m. hasta 1,10 el cerramiento será macizo y el resto se construirá con malla metálica o elemento transparente.
2. La parte superior volverá a cerrarse con un ancho fijo de 25 cm. Los cerramientos laterales y traseros que no se edifiquen se vallarán hasta una altura de 2 m.

### **ARTÍCULO 285. CUBIERTAS.**

1. El remate de la cubierta será plana, pudiendo adoptar el resto otra solución diferente.
2. En cubiertas no se permite ningún tipo de ocupación, salvo accesos y elementos técnicos de las instalaciones que deberán integrarse en la composición general de la cubierta de modo que o se contradiga con el conjunto.

### **ARTÍCULO 286. FACHADAS.**

1. Se dispondrán en las alineaciones de vial fijadas en estas normas.
2. Serán esencialmente planas aunque se autoriza la construcción de elementos volados (cornisas, toldos, marquesinas, aleros, etc.).
3. Se insiste fundamentalmente en que la composición de las fachadas posea una alineación de huecos tanto horizontal como vertical.

### **ARTÍCULO 287. MATERIALES Y COLORES.**

1. Se aconseja la utilización de los recogidos en estas normas específicas del Plan Parcial Llano del Camello.

### **ARTÍCULO 288. JARDÍN.**

1. El jardín delantero no podrá ser ocupado con rampas ni construcciones auxiliares, excepto las necesarias para la infraestructura. Deberá plantarse un árbol y el cerramiento responderá a los mismos criterios de la zona residencial.

### **ARTÍCULO 289. PATIOS INTERIORES.**

1. Podrán situarse en el fondo o en el interior de la parcela pero queda prohibido situarlos dando a fachada.
2. Sus dimensiones no serán inferiores a 3 m. y su superficie a 12 m<sup>2</sup>.



3. Las determinaciones contempladas en este artículo se complementan con las fichas de parcela del Plan Parcial, recogidas en el Título X de esta normativa.

### **ARTÍCULO 290. CLARABOYAS.**

1. Los patios interiores podrán cubrirse mediante claraboyas que deberán tener una ventilación perimetral fija no inferior al cuarto de la superficie total que cubren.

### **ARTÍCULO 291. ANUNCIOS Y CARTELES.**

1. Se autoriza la colocación de carteles y anuncios en fachada adosados a ellas y con una altura máxima de 0,80 m.

## **CAPITULO V.CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA INDUSTRIAL. MEDIANA INDUSTRIA.**

### **ARTÍCULO 292. PARCELACIÓN.**

1. La zona destinada a la Industria Mediana, se sitúa a modo de anillo perimetral con frente a las dos carreteras y a la autovía del Sur. Se compone de 7 manzanas de superficies diferentes con parcelas de igual frente y diferente profundidad. La parcela mínima tendrá 1.200 m<sup>2</sup> de superficie con el frente a vial de 15 m. de ancho. Al igual que las parcelas de la zona 3 podrán agruparse pero nunca segregarse.

### **ARTÍCULO 293. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

1. La alineación a vial es la ordenación adoptada también para esta zona. La edificación será adosada entre medianeras, y desarrollada según las fichas recogidas en el Título X de esta norma

### **ARTÍCULO 294. TIPO DE EDIFICACIÓN.**

1. Nave industrial destinada a la mediana industria y desarrollada en una sola planta donde sólo el 25% de esta superficie puede llegar a desarrollarse en un altillo destinado a usos administrativos de oficina relacionada a la industria.

### **ARTÍCULO 295. LÍNEA DE EDIFICACIÓN.**

1. Esta será definida por una línea paralela a la alineación de vial y separada 10 m. destinada a jardín.
2. La fachada delantera coincidirá obligatoriamente con esta línea.



## **ARTÍCULO 296. PROFUNDIDAD EDIFICABLE.**

1. Vendrá dada por la totalidad de la parcela edificable hasta la línea definida para espacio libre con un fondo máximo de 80 m.

## **ARTÍCULO 297. ALTURA REGULADORA MÁXIMA.**

1. No sobrepasará los 10,50 m. de altura máxima. Se permite llegar con la altura de cumbre hasta los 12,50 m. Excepcionalmente y solo en las parcelas nº 36, 37 y 38 se podrá alcanzar los 12,50 y cumbre a 14,50 para permitir el establecimiento de industrias que necesitan esta altura. El número de parcela se recoge en el fichero de parcelas del Título X de esta norma.

## **ARTÍCULO 298. ALTURA ÚTIL MÍNIMA.**

1. La altura de la Planta Baja no será inferior a 3,50 m. de altura libre piso-techo, incluyendo cualquier elemento constructivo.
2. Por razones de funcionamiento la nave podrá alcanzar la altura total máxima sin superarla en ningún punto. El 50% de esta superficie se puede llegar a desdoblarse en 2 alturas teniendo esta segunda planta como mínimo 2,70 m.

## **ARTÍCULO 299. PLANTA SÓTANO.**

1. Se podrá construir una planta sótano con una ocupación igual a la planta baja sin ocupar el jardín delantero.

## **ARTÍCULO 300. CUERPOS SALIENTES.**

1. Se admiten los cuerpos salientes de acuerdo a las determinaciones recogidas en estas normas específicas del Plan Parcial Llano del Camello.

## **ARTÍCULO 301. GARAJES Y ALMACENES.**

1. Estos locales podrán situarse en la planta sótano o en la planta baja indistintamente.

## **ARTÍCULO 302. SUELO MÁXIMO EDIFICABLE.**

1. Es el que resulta de la aplicación de los parámetros definidos en esta norma.

## **ARTÍCULO 303. CHAFLANES.**

1. Todas las manzanas, tendrán los chaflanes tipos establecidos en todo el ámbito del Plan Parcial y que figuran en el fichero de parcelas recogido en el Título X de esta norma.

## **ARTÍCULO 304. CERRAMIENTOS.**

1. Para toda la edificación industrial se obliga un mismo tipo de cerramiento.



2. El jardín delantero tendrá una altura fija de 2,50 m. hasta 1,10 el cerramiento será macizo y el resto se construirá con malla metálica o elemento transparente. La parte superior volverá a cerrarse con un ancho fijo de 25 cm.
3. Los cerramientos laterales y traseros que no se edifiquen se vallarán hasta una altura de 2 m.

### **ARTÍCULO 305. CUBIERTAS.**

1. El remate de la cubierta será plana, pudiendo adoptar el resto otra solución diferente.
2. En cubiertas no se permite ningún tipo de ocupación, salvo accesos y elementos técnicos de las instalaciones que deberán integrarse en la composición general de la cubierta de modo que o se contradiga con el conjunto.

### **ARTÍCULO 306. FACHADAS.**

1. Se dispondrán en las alineaciones de vial fijadas en esta norma.
2. Serán esencialmente planas aunque se autoriza la construcción de elementos volados (cornisas, toldos, marquesinas, aleros, etc.).
3. Se insiste fundamentalmente en que la composición de las fachadas posea una alineación de huecos tanto horizontal como vertical.

### **ARTÍCULO 307. MATERIALES Y COLORES.**

1. Se aconseja la utilización de los recogidos en estas normas específicas del Plan Parcial Llano del Camello.

### **ARTÍCULO 308. JARDÍN.**

1. El jardín delantero no podrá ser ocupado con rampas ni construcciones auxiliares, excepto las necesarias para la infraestructura. Deberá plantarse un árbol y el cerramiento responderá a los mismos criterios de la zona residencial.

### **ARTÍCULO 309. PATIOS INTERIORES.**

1. Podrán situarse en el fondo o en el interior de la parcela pero queda prohibido situarlos dando a fachada.
2. Sus dimensiones no serán inferiores a 3 m. y su superficie a 12 m<sup>2</sup>.
3. Las determinaciones contempladas en este artículo se complementan con las fichas de parcela del Plan Parcial, recogidas en el Título X de esta normativa.

### **ARTÍCULO 310. CLARABOYAS.**

1. Los patios interiores podrán cubrirse mediante claraboyas que deberán tener una ventilación perimetral fija no inferior al cuarto de la superficie total que cubren.



## **ARTÍCULO 311. ANUNCIOS Y CARTELES.**

1. Se autoriza la colocación de carteles y anuncios en fachada adosados a ellas y con una altura máxima de 0,80 m.

## **CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS DIFERENTES SISTEMAS LOCALES Y GENERALES.**

### **ARTÍCULO 312. ESPACIOS LIBRES.**

1. Corresponden a los espacios de usos y dominio público destinados a esparcimiento.
2. Todos los espacios verdes se adecuarán por su tratamiento a las características del paisaje siendo obligatorio su arbolado.
3. Solamente se permitirán edificaciones ligadas intrínsecamente al espacio verde (Kioscos, templetos, pérgolas, etc.) con una ocupación máxima del 5%.

### **ARTÍCULO 313. EQUIPAMIENTOS.**

1. Corresponde al espacio de dominio y uso público destinado a uso comunitario.
2. La edificación será libre y solamente se limita su altura, ocupación y emplazamiento de acuerdo a los parámetros correspondientes dentro del título VII "Normas para parcelas con categoría comprensiva de usos y servicios públicos".

### **ARTÍCULO 314. INFRAESTRUCTURA TÉCNICA.**

1. Corresponde a las zonas establecidas para la situación de los servicios relativos a la infraestructura sanitaria y eléctrica de la urbanización.
2. Se incluyen en este marco las construcciones mecánicas para las Estaciones Transformadoras y Depuradoras que responderán estrictamente a las necesidades básicas de su función y su ejecución reunirá las condiciones de seguridad que cada Reglamento especifique, sin que ello entorpezca ni desmerezca el conjunto.



## TITULO IX. NORMAS ESPECÍFICAS DEL PLAN PARCIAL AMARILLA GOLF.

Esta norma corresponde a las parcelas ordenadas por el Plan Parcial Amarilla Golf.

### CAPITULO I. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.

#### ARTÍCULO 315. PARCELA.

1. Porción de suelo urbano edificable.

#### ARTÍCULO 316. MANZANA.

1. Agrupación de parcelas delimitada por alineaciones a alguna vía o por linderos con otra manzana.

#### ARTÍCULO 317. LOTE.

1. Agrupación de manzanas.

#### ARTÍCULO 318. SOLAR.

1. Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en las Normas Subsidiarias de S. Miguel y en estas Ordenanzas, es apta para su edificación.

#### ARTÍCULO 319. ALINEACIÓN DE VIAL.

1. Línea a lo largo del vial peatonal o de tráfico rodado que establece la separación entre el espacio público del vial y el privado de las parcelas.

#### ARTÍCULO 320. LÍNEA DE FACHADA.

1. Define el límite de la edificación en cada parcela.

#### ARTÍCULO 321. ANCHO DE VIAL.

1. Distancia entre alineaciones opuestas en un vial peatonal o rodado.

#### ARTÍCULO 322. RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN.

1. Puede ser de manzana, de edificación, o de plantas, y es la distancia ortogonal entre la alineación del vial y la línea de fachada. Entre la medianera y la línea de fachada, o entre la línea de fachada y la línea de retranqueo.

#### ARTÍCULO 323. OCUPACIÓN.

1. Relación entre la superficie ocupada por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación y la superficie de la parcela.



Computarán a estos efectos los porches cubiertos cuando estén cerrados en más del 50% de su perímetro medio en su proyección en planta.

### **ARTÍCULO 324. EDIFICABILIDAD.**

1. Relación entre la superficie de techo de la parcela y la superficie de la misma. Viene expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. La superficie de techo edificable, es la suma de todas las superficies cubiertas, de todas las plantas.
3. Se excluyen sótanos, construcciones en cubierta, vuelos abiertos, elementos técnicos de las instalaciones.
4. Se computarán los cuerpos salientes cerrados o semicerrados, y edificaciones auxiliares.

### **ARTÍCULO 325. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

1. Se regulará mediante dos parámetros, que deberán aplicarse simultáneamente:
  - a) La altura reguladora máxima, que es la altura en metros permitida en el punto que se establece para su medición.
  - b) Número máximo de plantas: número entero de plantas permitidas.

### **ARTÍCULO 326. PLANTA BAJA.**

1. Piso bajo del edificio o dentro de los límites que con relación a la rasante se señalan.

### **ARTÍCULO 327. PLANTA PISO.**

1. Toda planta por encima de la baja.

### **ARTÍCULO 328. PLANTA SÓTANO.**

1. La situada por debajo de la planta baja. En ningún caso la altura del sótano hasta nivel inferior de forjado y en cada punto del terreno o rasante excederá de 120 cm. Nunca podrá ser edificable.

### **ARTÍCULO 329. PATIO DE LUCES.**

1. Espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener ventilación e iluminación.

### **ARTÍCULO 330. PATIO DE MANZANA.**

1. Espacio libre de edificación en el interior de la manzana, resultante de aplicar las profundidades edificables de la manzana.



### **ARTÍCULO 331. ELEMENTOS SALIENTES.**

1. Elementos constructivos de la edificación no habitable ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación o de la línea de fachada.

### **ARTÍCULO 332. CUERPOS SALIENTES.**

1. Elementos de vuelo que sobresalen de la alineación o línea de fachada y son habitables u ocupables, ya sean cerrados, semicerrados o abiertos.

### **ARTÍCULO 333. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES.**

1. Partes integrantes de los servicios comunes del edificio. Como depósitos de agua, conductos de ventilación, de ascensor, antenas, elementos para el tendido de la ropa, placas solares, etc.

### **ARTÍCULO 334. DENSIDAD DE VIVIENDAS.**

1. Número de unidades de viviendas por hectárea.

### **ARTÍCULO 335. EDIFICIO EXENTO.**

1. Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

### **ARTÍCULO 336. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.**

1. Es la parte no edificable de la parcela, de propiedad y uso privados.

### **ARTÍCULO 337. PATIO INGLÉS.**

1. Es un patio situado dentro de la parcela edificable en la línea de edificación por debajo de la rasante de la acera o terreno.

### **ARTÍCULO 338. PATIO INTERIOR DE PARCELA.**

1. Son aquellos patios interiores y cerrados o semicerrados por la edificación de una parcela.

### **ARTÍCULO 339. PARCELA MÍNIMA.**

1. Es la menor superficie de la parcela admisible.

### **ARTÍCULO 340. RASANTES OFICIALES.**

1. Son las rasantes de los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos del Proyecto de Urbanización.

### **ARTÍCULO 341. SUPERFICIE CUBIERTA.**

1. Se entiende por tal la superficie cubierta y cerrada en más de tres lados.



### **ARTÍCULO 342. FRENTE DE PARCELA.**

1. Longitud del lindero de una parcela con un vial peatonal o rodado.

### **ARTÍCULO 343. VIVIENDA UNIFAMILIAR.**

1. Es la edificación ocupada por una única vivienda. Puede estar aislada o agrupada a otras.

### **ARTÍCULO 344. EDIFICIO PLURIFAMILIAR.**

1. Es el que alberga más de una vivienda.

### **ARTÍCULO 345. EDIFICACIÓN AGRUPADA.**

1. Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otras edificaciones.

### **ARTÍCULO 346. LONGITUD MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.**

1. Expresa la mayor dimensión lineal recta admisible sin quiebros o retranqueos de los cuerpos de edificación.

## **CAPITULO II. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN.**

### **ARTÍCULO 347. TIPOS DE EDIFICACIÓN.**

1. A efectos de estas Ordenanzas distinguimos tres tipos de ordenación de la edificación:
  - a) Edificación Alineada a Vial: Es aquella que se desarrolla entre medianerías, con patios de luces y cuya línea de fachada coincide o es paralela a la alineación de vial.
  - b) Edificación Ciudad Jardín: Es aquella edificación aislada de carácter esencialmente residencial.
  - c) Edificación Abierta: Es aquella que ocupando parte del solar no forma medianería con las colindantes. Sus piezas vivideras ventilan directamente al exterior, y la línea de fachada puede no coincidir con la alineación del vial

## **CAPITULO III. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL.**

### **ARTÍCULO 348. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

1. Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a los 80 m<sup>2</sup> ni un frente de parcela menor a los 5,50 m.



### **ARTÍCULO 349. REGULACIÓN DE LA ALTURA.**

1. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
2. La altura reguladora máxima se medirá desde la rasante al nivel inferior del último forjado, y se medirá en la vertical trazada en el centro de la fachada para desarrollos de éstas, inferiores a 12 m., y a 6 m. del punto más bajo para desarrollos de más de 12 m.
3. La altura reguladora máxima se deducirá de la formula  $ARM = 3,80 \text{ m.} - 3,24 \text{ m.} (n-1)$ . (Donde n es el número de plantas del edificio).
4. Ningún punto del forjado techo de la planta baja estará respecto de la rasante a una altura inferior a 2,40 m., ni el forjado piso de la planta baja a una altura superior a 1,20 m.

### **ARTÍCULO 350. ALTURA DE PISOS.**

1. La altura máxima de la planta baja para usos no residenciales no sobrepasará los 3,80 m. de piso a techo como máximo, y 3,00 como mínimo.
2. La altura mínima de cualquier planta de piso a techo no será inferior a 2,50 m. salvo en sótanos cuando se dediquen a garajes que podrá reducirse a 2,30 m.

### **ARTÍCULO 351. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN CASO QUE DÉ A DOS FRENTES OPUESTOS.**

1. La aplicación de la altura definida por zona se regulará de la siguiente manera:
  - a) Si existe patio de manzana, como si fueran edificios independientes.
  - b) Si no hay patio de manzana, el cambio de altura se efectuará en la línea media de ambos frentes.

### **ARTÍCULO 352. MUROS MEDIANEROS AL DESCUBIERTO.**

1. En caso de que existan alturas reguladoras diferentes, se retirará la fachada 3 m. de la medianera para permitir la aparición de luces en la misma.
2. Cuando existan medianeras al descubierto éstas deberán tratarse con los mismos materiales, color, textura, etc. que la fachada del edificio.

### **ARTÍCULO 353. CONSTRUCCIONES EN CUBIERTA.**

1. Se prohíben toda la edificación por encima de la altura máxima permitida, salvo los remates de escalera y ascensor, elementos técnicos de las instalaciones, tendederos y lavaderos, etc.
2. Las construcciones en cubierta no superarán como máximo la ocupación del 20% de la misma.

## ARTÍCULO 354. VUELO.

1. Los elementos volados como aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, persianas, etc., se limitarán en su vuelo atendiendo a sus características arquitectónicas y a las características del entorno. En ningún caso superarán la dimensión del acuerpo volado correspondiente.
2. Los cuerpos volados pueden ser cerrados, semicerrados y abiertos. Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos. Los semicerrados, lo que tienen algún lado con cerramiento fijo; y los abiertos lo que tienen libre todo su contorno.
3. El límite lateral del vuelo se situará a una distancia de 0,80 m. De la línea de medianería.
4. El plano límite frontal de vuelo será paralelo a la línea de fachada en todo su desarrollo.

## ARTÍCULO 355. CARACTERÍSTICAS DE LOS CUERPOS VOLADOS.

1. Las características dimensionales y el tipo de los cuerpos volados vienen determinados por el ancho de la calle, la altura de la edificación y la situación del edificio.
2. En caso de no venir reglamentado en la ordenanza de zona, regirán los del cuadro adjunto.
3. Siempre regirá el correspondiente al menor ancho de la calle o a la menor altura.

ANCHO DE CALLE	ALTURA EDIFICABLE	CUERPOS VOLADOS		TIPO
		D.F.	O.	
Hasta 6 m.	2	0	0	---
6- 9 m.	Hasta 3	40 cm.	50%	Abiertos
9-12 m.	" 4	60 cm.	50%	Mixtos 50% max.
12-15 m.	" 5	90 cm.	60%	Mixtos 50% max.
15 m.	" 6	100 cm.	60%	Mixtos 60% max.

D.F.: Distancia frontal del vuelo.

O.: Ocupación frente de fachada.

## ARTÍCULO 356. DIMENSIÓN DE LA SUPERFICIE DE VUELO.

1. Se entiende por superficie de vuelo como una característica de la fachada en su conjunto por lo que se puede ordenar ésta mediante las características dimensionales definidas en el artículo anterior, distinguiéndola a voluntad en todas las plantas.
2. No puede superarse la distancia frontal de vuelo máxima definida en el cuadro anterior.



3. La Altura mínima del vuelo sobre la rasante no será nunca inferior a 3,50 m.

### **ARTÍCULO 357. PATIOS DE MANZANA.**

1. Será obligatoria la existencia de patios de manzana exentos de toda ocupación edificatoria cuando así se señale en los planos de ordenación o en las Ordenanzas particulares de una manzana. Estas alineaciones tendrán análoga validez que las alineaciones a espacio público o calle.
2. No se permite ningún tipo de edificación sobre la rasante de las calles.
3. En casos de manzanas de fondo superior a 40 m., el Ayuntamiento podrá proponer, en caso de no venir definido en los planes de Ordenación, la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar este espacio interior mediante profundidades edificables no mayores de 20 m., salvo que se estableciese una menor en la Ordenanza particular.

### **ARTÍCULO 358. PATIOS DE LUCES.**

1. La dimensión mínima de estos patios se fija de manera que se pueda inscribir en él un círculo de diámetro igual a la cuarta parte de la altura y no menor a tres metros.
2. La altura se medirá desde el nivel de piso más bajo a que llegue el patio, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.
3. Podrá reducirse una de las dimensiones del patio en una porción de 0,30 m por cada metro de exceso sobre la mínima en la otra dimensión, sin que sea nunca inferior a 3 m.

### **ARTÍCULO 359. PATIOS MANCOMUNADOS.**

1. Podrán establecerse patios mancomunados para completar las dimensiones mínimas establecidas en el artículo anterior haciéndolo constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsistan algunas de las casas.
2. Se permite la separación de estos patios en la planta inferior mediante muros que no podrán sobrepasar los 3 m. de altura.

### **ARTÍCULO 360. CLARABOYAS EN PATIOS INTERIORES.**

1. Los patios interiores podrán cubrirse mediante claraboyas que ocupen la totalidad del mismo y tengan una superficie de ventilación perimetral no menor de la mitad de la superficie del patio que cubren.

### **ARTÍCULO 361. CARACTERÍSTICAS DE LOS JARDINES DELANTEROS.**

1. Se entiende por tal espacio previo comprendido entre la alineación de vial y la línea de fachada de la edificación.



2. La alineación de vial deberá definirse mediante un cerramiento frontal continuo construido por una parte maciza y una verja o seto, que, en conjunto, no podrán superar 1,80 m. de altura.
3. El proyecto deberá definir o en todo caso el Ayuntamiento, las características dimensionales de este cerramiento caso de no venir especificado en la Ordenanza de la zona.

### **ARTÍCULO 362. USO Y OCUPACIÓN DEL JARDÍN DELANTERO.**

1. No se permitirá otro uso ni ocupación que el estricto de jardín, no pudiendo ser ocupado por construcciones permanentes, instalaciones, etc., ni siquiera en el subsuelo.
2. La rasante del jardín deber ser sensiblemente análoga a la de la calle, no permitiéndose diferencias en más o en menos superiores a 1 m.
3. Será obligatorio plantar un árbol de porte por cada 8 m. o fracción de fachada del jardín delantero.

### **ARTÍCULO 363. BUZONES.**

1. Todo edificio dispondrá de un buzón por vivienda para la correspondencia instalado en el recinto del portal en el caso de la vivienda colectiva, o en el cerramiento de parcela junto al acceso principal en el caso de viviendas unifamiliares, de acuerdo con las normas vigentes.

### **ARTÍCULO 364. SEÑALIZACIÓN DE FINCAS.**

1. Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda a la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

### **ARTÍCULO 365. SERVIDUMBRES URBANAS.**

1. En los muros de cerramiento a las vías públicas, el Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo – y los propietarios vendrán obligados a consentirlo- soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.
2. Siempre que dichos elementos se vean afectados por obras en la parcela, se mantendrá a cargo del propietario que las realiza el servicio provisional durante las obras, y la reposición posterior de tales elementos

### **ARTÍCULO 366. CHIMENEAS DE VENTILACIÓN.**

1. Se permitirán todos los sistemas de ventilación vertical, legalmente aprobados, de retretes, cuartos de baño, de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Deberán sobrepasar en, como mínimo, 0,60 metros la línea de coronación de la cubierta.



## **ARTÍCULO 367. MARQUESINAS, ALEROS Y SALIENTES DECORATIVOS.**

1. Se consentirá la realización de marquesinas y aleros decorativos en portales o instalaciones comerciales de planta baja a condición de que ninguno de sus puntos ni de los elementos que de ellas puedan colgar se hallen a menos de 2,50 metros de altura sobre la rasante de la acera o terrenos, en el punto más desfavorable, en una distancia mínima de 0,60 metros desde el bordillo de las vías rodadas o estacionamientos, no superando nunca el saliente de 0,70 metros desde la línea de edificación.

## **ARTÍCULO 368. ANTENAS COLECTIVAS DE TELEVISIÓN.**

1. Será obligatoria la instalación de antenas colectivas de televisión según lo regula el reglamento correspondiente.

## **ARTÍCULO 369. CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES DE MANZANA Y DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA.**

1. Los espacios libres de manzana y los espacios libres de parcela, deberán ser cerrados según lo que establece su respectiva ordenanza, y conservados por los propietarios, de manzanas y parcelas, respectivamente, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
2. El Ayuntamiento, vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad.

## **CAPITULO IV. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN.**

### **ARTÍCULO 370. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

1. Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>.
2. El frente mínimo no será inferior a 12 m. y deberá ser posible inscribir en ella un círculo de 12 m. de diámetro.

### **ARTÍCULO 371. OCUPACIÓN MÁXIMA.**

1. Será del 33% de la superficie de la parcela.

### **ARTÍCULO 372. EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE LA PARCELA.**

1. No superará los 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **ARTÍCULO 373. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.**

1. La altura máxima será de dos plantas.



2. Las alturas de piso tendrán las mismas condiciones que las definidas para la Edificación Alineada a Vial.

### **ARTÍCULO 374. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.**

1. Se permitirán por encima de la planta primera, pabellones de escalera, torreones, terrazas, cubiertas, lavaderos, etc., con una superficie máxima del 20% de la planta de cubierta.
2. En la modalidad de cubierta inclinada, ésta deberá estar inscrita en un ángulo de 30º apoyado en la línea de cornisa. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras.

### **ARTÍCULO 375. RETRANQUEOS.**

1. La edificación quedará separada con fachada por todos sus linderos y retranqueada 5 m. a vía y 3 m. a lindero.
2. Podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente y siempre que no dejen muros medianeros al descubierto.

### **ARTÍCULO 376. SÓTANOS.**

1. No serán habitables y su altura mínima no será inferior a 2,50 m.
2. La altura de sótano no superará los 1,20 m. sobre cualquier punto del terreno. En caso contrario tendría la consideración de planta.
3. La ocupación del sótano no podrá superar el 40% de la superficie de la parcela, ni ocupar la zona del jardín delantero.

### **ARTÍCULO 377. JARDINES.**

1. Se considerará como tal la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, que en ningún caso será inferior al 66% de la superficie de ésta.
2. Como mínimo un 20% de esta superficie se destinará a zona ajardinada, con un árbol de porte por cada 100 m<sup>2</sup>. o fracción.
3. El aparcamiento en superficie no ocupará más de un 20% de esta superficie y en ningún caso ocupará la zona del jardín delantero donde se estará además a lo dispuesto en los Artículos correspondientes a las “características de los jardines delanteros” y “Uso y ocupación del jardín delantero”, de estas normas específicas del Plan Parcial Amarilla Golf.

### **ARTÍCULO 378. VUELOS.**

1. Se admiten incluidos dentro de 33% de la ocupación máxima. Los retranqueos se medirán a partir de éstos.



## **ARTÍCULO 379. ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS.**

1. En caso de que se precise la nivelación del suelo en terrazas para la adaptación de la casa al terreno deberá cumplirse:
  - a) Las terrazas en los lindes de parcela no podrán superar 1,50 m. por encima y 2 m. por debajo de la cota natural del linde.
  - b) No podrá existir ningún muro de contención interior de parcela o en lindero superior a 3,50 m. de altura.

## **ARTÍCULO 380. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.**

1. Se considerarán incluidas dentro del volumen edificable de la parcela y habrán de cumplir las condiciones de ocupación. Pudiendo pegarse al lindero de fondo, en los demás guardará las condiciones de retranqueo.
2. No superará una planta de altura, ni 2,50 m. de altura reguladora. En ningún caso cualquiera de sus elementos constructivos será superior a los 3,00 m.
3. No se considerarán como tales los elementos de construcción no permanentes como pérgolas, invernaderos, etc.

## **ARTÍCULO 381. CONSTRUCCIONES CONJUNTAS.**

1. Se permitirá realizar edificaciones con carácter plurifamiliar, siempre y cuando se cumplan las demás condiciones de volumen, uso y estéticas definidas en estas Normas específicas del Plan Parcial Amarilla Golf.

## **CAPITULO V. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN ABIERTA.**

### **ARTÍCULO 382. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

1. Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>. El frente mínimo no será inferior a 20 m. y deberá ser posible inscribir en ella un círculo de 20 m. de diámetro.

### **ARTÍCULO 383. OCUPACIÓN MÁXIMA.**

1. Será del 40% de la superficie de la parcela.

### **ARTÍCULO 384. EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE LA PARCELA.**

1. No superará los 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **ARTÍCULO 385. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.**

1. En caso de no venir definida en la Ordenanza de zona, no superará las 4 plantas.
2. La altura de piso será análoga a la de los otros tipos de edificación.



## **ARTÍCULO 386. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.**

1. Se prohíben toda la edificación por encima de la altura máxima permitida, salvo los remates de escalera y ascensor, elementos técnicos de las instalaciones, tendederos y lavaderos, etc.
2. Las construcciones en cubierta no superarán como máximo la ocupación del 20% de la misma.

## **ARTÍCULO 387. SÓTANOS.**

1. La ocupación del sótano no podrá superar el 60% de la superficie de la parcela, que en ningún caso podrá coincidir con la zona del jardín delantero, que deberá mantenerse libre de ocupación.
2. El resto de determinaciones serán las mismas que se establecen para las edificaciones en ciudad jardín en estas normas específicas del Plan Parcial Amarilla Golf.

## **ARTÍCULO 388. RETRANQUEOS.**

1. Los bloques de edificación se separarán cinco metros de la alineación de la calle y los linderos.
2. Podrán adosarse dos bloques de distintas parcelas cuando haya convenido con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.

## **ARTÍCULO 389. SEPARACIÓN DE BLOQUES.**

1. La distancia entre bloques nunca será menor que  $\frac{3}{4}$  de su altura, medida sobre rasante más alta de las calles a que dé fachada la parcela.
2. En los testeros sin huecos de piezas vivideras, podrá reducirse tal dimensión a la mitad de la altura del párrafo anterior.

## **ARTÍCULO 390. VUELOS.**

1. Se admiten incluidos dentro de 40% de la ocupación máxima.
2. Los retranqueos de fachadas no podrán ser superados por los vuelos que al igual que se establece para las edificaciones en ciudad jardín, los retranqueos se medirán a partir de los vuelos.

## **ARTÍCULO 391. JARDINES.**

1. Se regirán por lo establecido en estas normas específicas del Plan Parcial Amarilla Golf.



2. El resto de la parcela no ocupada por la edificación se destinará a jardín para el esparcimiento del edificio, no pudiendo superar el aparcamiento al aire libre un 15% de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.

## **ARTÍCULO 392. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.**

1. Se regirán por lo establecido para las edificaciones en ciudad jardín.



# TITULO X. FICHERO PARCELAS DEL PLAN PARCIAL LLANO DEL CAMELLO

Estas fichas corresponden a las recogidas en la normativa del Plan Parcial Llano del Camello.



FICHERO PARCELAS LLANO DEL CAMELLO

Plan Parcial Llano del Camello  
Número de Parcela



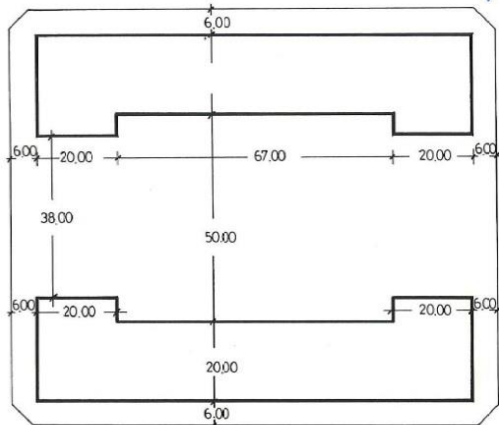
# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

*El texto refundido, ha sido*

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 31 JUL 1990

EL SECRETARIO,



USO RESIDENCIAL  
ALINEADA A VIAL

PARCELA 2-3-5-6-7  
SOLAR 12.109 m<sup>2</sup>  
Nº VIVIENDAS 109  
SUP. CONSTRUIDA 13.942 m<sup>2</sup>  
h = 3 PLANTAS  
PARCELA MINIMA FRENTE 6,5 mts.

□ ESPACIO LIBRE PRIVADO  
— ALINEACION FACHADA

PLAN PARCIAL LLANO DEL  
CAMELLO - SAN MIGUEL  
FICHA DE PARCELA  
Escala 1:1000

EL INGENIERO

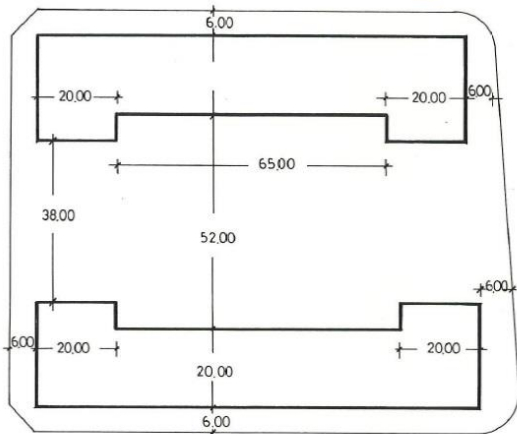
4

*El texto refundido, ha sido*

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 31 JUL 1990

EL SECRETARIO,



USO RESIDENCIAL  
ALINEADA A VIAL

PARCELA 15  
SOLAR 12.640 m<sup>2</sup>  
Nº VIVIENDAS 114  
SUP. CONSTRUIDA 14.458 m<sup>2</sup>  
h = 3 PLANTAS  
PARCELA MINIMA FRENTE 6,5 mts.

□ ESPACIO LIBRE PRIVADO  
— ALINEACION FACHADA

PLAN PARCIAL LLANO DEL  
CAMELLO - SAN MIGUEL  
FICHA DE PARCELA  
Escala 1:1000

EL INGENIERO

2

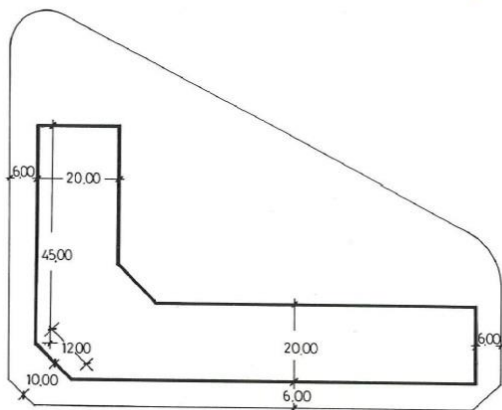
150

TOMO B.C.2 - NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

*El Texto refundido, ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 31 JUL. 1990  
EL SECRETARIO.



USO RESIDENCIAL  
ALINEADA A VIAL

PARCELA 4  
SOLAR 8.090 m2  
Nº VIVIENDAS 73  
SUP. CONSTRUIDA 9.253 m2  
h = 3 PLANTAS  
PARCELA MINIMA FRENTE 6,5 mts.

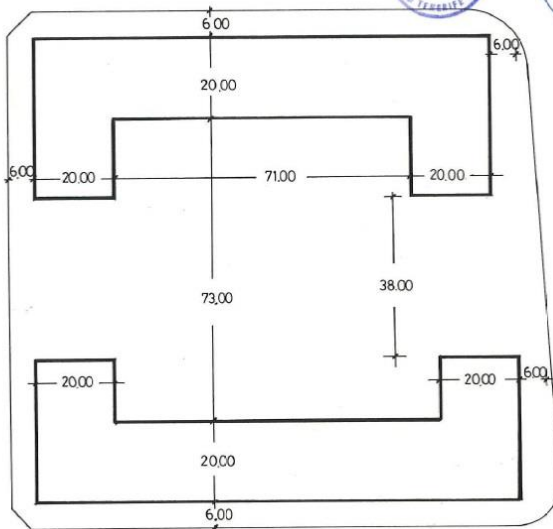
ESPACIO LIBRE PRIVADO  
 ALINEACION FACHADA

PLAN PARCIAL LLANO DEL  
CAMELLO - SAN MIGUEL  
FICHA DE PARCELA  
Escala 1:1000

EL INGENIERO

151

*El Texto refundido, ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 31 JUL. 1990  
EL SECRETARIO.



USO RESIDENCIAL  
ALINEADA A VIAL

PARCELA 22  
SOLAR 15.484 m2  
Nº VIVIENDAS 139  
SUP. CONSTRUIDA 17.710 m2  
h = 3 PLANTAS  
PARCELA MINIMA FRENTE 6,5 mts.

ESPACIO LIBRE PRIVADO  
 ALINEACION FACHADA

PLAN PARCIAL LLANO DEL  
CAMELLO - SAN MIGUEL  
FICHA DE PARCELA  
Escala 1:1000

EL INGENIERO

TOMO B.c.2 - NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



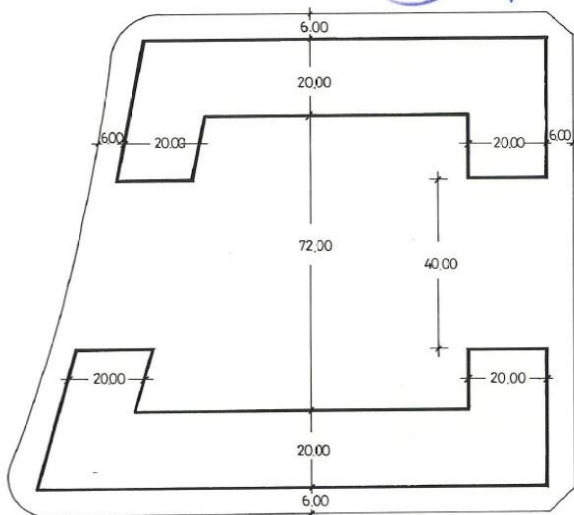
# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

*El texto refundido, ha sido*

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 31 JUL. 1990

EL SECRETARIO,



USO RESIDENCIAL  
ALINEADA A VIAL

PARCELA 16  
SOLAR 15.069 m<sup>2</sup>  
Nº VIVIENDAS 135  
SUP. CONSTRUIDA 17.236 m<sup>2</sup>  
h = 3 PLANTAS  
PARCELA MINIMA FRENTE 6,5 mts.

□ ESPACIO LIBRE PRIVADO  
— ALINEACION FACHADA

PLAN PARCIAL LLANO DEL  
CAMELLO - SAN MIGUEL  
FICHA DE PARCELA  
Escala 1:1000

EL INGENIERO

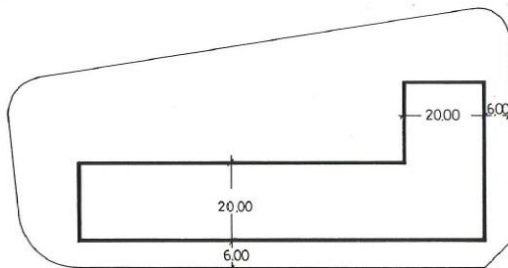
152

*El texto refundido, ha sido*

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 31 JUL. 1990

EL SECRETARIO,



USO RESIDENCIAL  
ALINEADA A VIAL

PARCELA 9  
SOLAR 6.535 m<sup>2</sup>  
Nº VIVIENDAS 59  
SUP. CONSTRUIDA 7.475 m<sup>2</sup>  
h = 3 PLANTAS  
PARCELA MINIMA FRENTE 6,5 mts.

□ ESPACIO LIBRE PRIVADO  
— ALINEACION FACHADA

PLAN PARCIAL LLANO DEL  
CAMELLO - SAN MIGUEL  
FICHA DE PARCELA  
Escala 1:1000

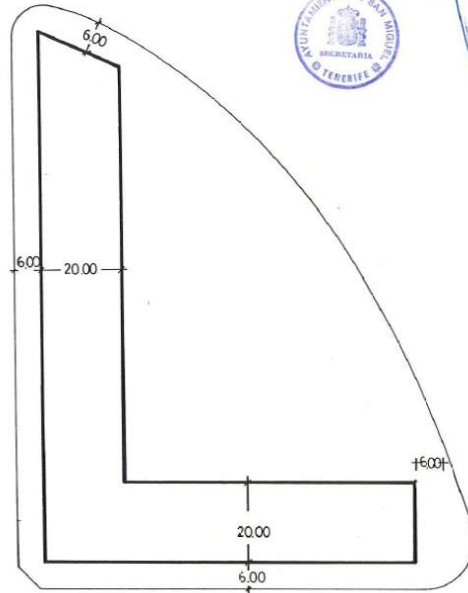
EL INGENIERO

TOMO B.c.2 - NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO  
DE SAN MIGUEL DE ABONA**

*El texto refundido, ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 31 JUL. 1990  
EL SECRETARIO,



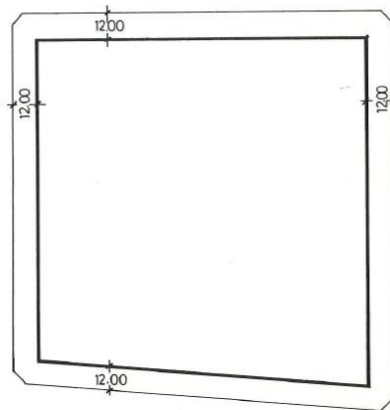
USO RESIDENCIAL  
ALINEADA A VIAL  
PARCELA 8  
SOLAR 10.507 m<sup>2</sup>  
Nº VIVIENDAS 95  
SUP. CONSTRUIDA 12.109 m<sup>2</sup>  
h = 3 PLANTAS  
PARCELA MINIMA FRENTE 6,5 mts.

□ ESPACIO LIBRE PRIVADO  
— ALINEACION FACHADA

PLAN PARCIAL LLANO DEL  
CAMELLO - SAN MIGUEL  
FICHA DE PARCELA  
Escala 1:1000

EL INGENIERO

*El texto refundido, ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 31 JUL. 1990  
EL SECRETARIO,



PARCELAS 37  
SOLAR 34.637  
SUP TOTAL CONSTRUIDA 32.632 m<sup>2</sup>

SE COMPUTA COMO SUP CONSTRUIDA  
A EFECTO DE APROVECHAMIENTO LA  
ENTREPLANTA (SUP. MAXIMA OCUPADA  
POR LA ENTREPLANTA 25% DE LA  
TOTAL CONSTRUIDA)

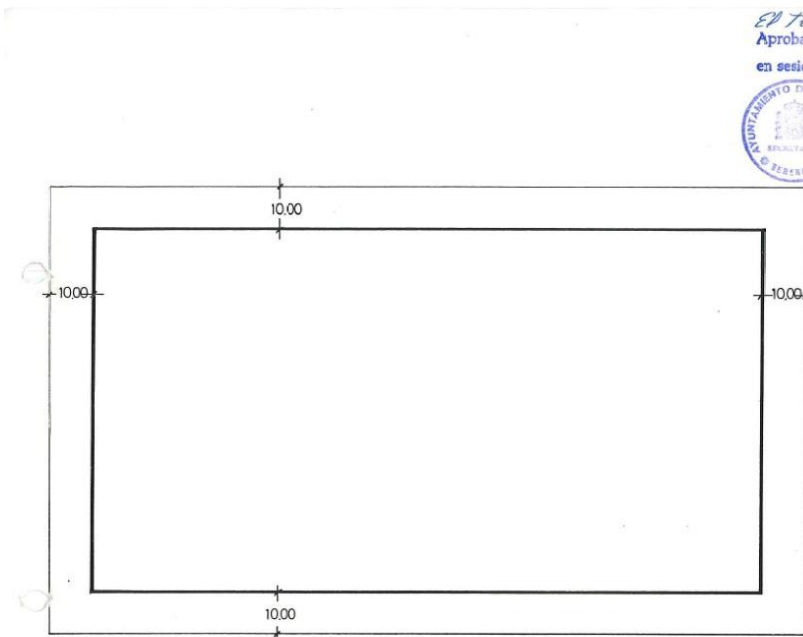
ORDENACION DE PARCELA  
ALINEADA A VIAL.

PLAN PARCIAL LLANO DEL  
CAMELLO - SAN MIGUEL  
FICHA DE PARCELA  
Escala 1:1000

EL INGENIERO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO  
DE SAN MIGUEL DE ABONA



El texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 31 JUL. 1990



EL SECRETARIO,

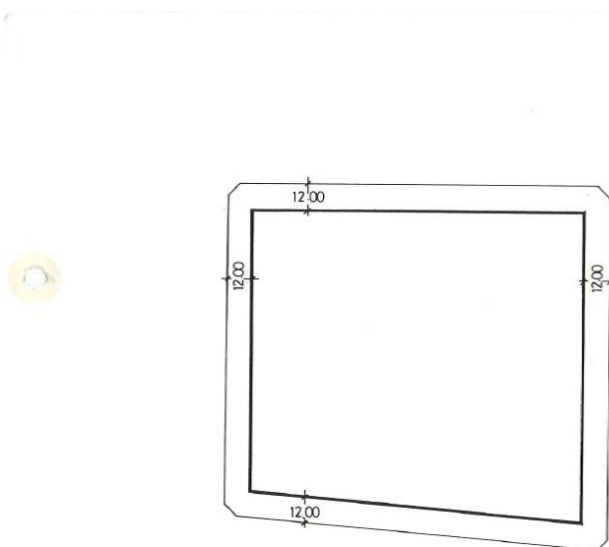
PARCELAS 24-25-27-29-30-31-32  
SOLAR 20,300 m<sup>2</sup>  
SUP. TOTAL CONSTRUIDA 19,125 m<sup>2</sup>

SE COMPUTA COMO SUP. CONSTRUIDA  
A EFECTO DE APROVECHAMIENTO LA  
ENTREPLANTA (SUP. MÁXIMA OCUPADA  
POR LA ENTREPLANTA 25% DE LA  
TOTAL CONSTRUIDA)

ORDENACION DE PARCELA  
ALINEADA A VIAL.

PLAN PARCIAL LLANO DEL  
CAMELLO - SAN MIGUEL  
FICHA DE PARCELA  
Escala 1:1000

EL INGENIERO



El texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 31 JUL. 1990



EL SECRETARIO,

PARCELAS 36  
SOLAR 31,400 m<sup>2</sup>  
SUP. TOTAL CONSTRUIDA 29,582 m<sup>2</sup>

SE COMPUTA COMO SUP. CONSTRUIDA  
A EFECTO DE APROVECHAMIENTO LA  
ENTREPLANTA (SUP. MÁXIMA OCUPADA  
POR LA ENTREPLANTA 25% DE LA  
TOTAL CONSTRUIDA)

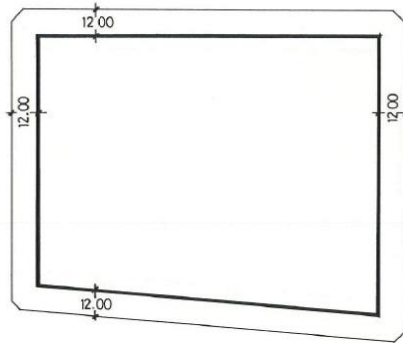
ORDENACION DE PARCELA  
ALINEADA A VIAL.

PLAN PARCIAL LLANO DEL  
CAMELLO - SAN MIGUEL  
FICHA DE PARCELA  
Escala 1:2000

EL INGENIERO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO  
DE SAN MIGUEL DE ABONA



*El texto refundido, ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 31 JUL. 1990



SECRETARIO,

PARCELAS 35

SOLAR 28.305 m<sup>2</sup>

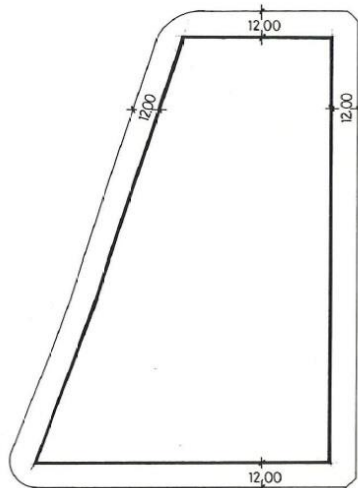
SUP. TOTAL CONSTRUIDA 26.666 m<sup>2</sup>

SE COMPUTA COMO SUP CONSTRUIDA  
A EFECTO DE APROVECHAMIENTO LA  
ENTREPLANTA (SUP. MAXIMA OCUPADA  
POR LA ENTREPLANTA 25% DE LA  
TOTAL CONSTRUIDA )

ORDENACION DE PARCELA  
ALINEADA A VIAL.

PLAN PARCIAL LLANO DEL  
CAMELLO - SAN MIGUEL  
FICHA DE PARCELA  
Escala 1:2000

EL INGENIERO



*El texto refundido, ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 31 JUL. 1990



SECRETARIO,

PARCELAS 23

SOLAR 30.065 m<sup>2</sup>

SUP. TOTAL CONSTRUIDA 28.325 m<sup>2</sup>

SE COMPUTA COMO SUP CONSTRUIDA  
A EFECTO DE APROVECHAMIENTO LA  
ENTREPLANTA (SUP. MAXIMA OCUPADA  
POR LA ENTREPLANTA 25% DE LA  
TOTAL CONSTRUIDA )

ORDENACION DE PARCELA  
ALINEADA A VIAL.

PLAN PARCIAL LLANO DEL  
CAMELLO - SAN MIGUEL  
FICHA DE PARCELA  
Escala 1:2000

EL INGENIERO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO  
DE SAN MIGUEL DE ABONA

847  
PLAN PARCIAL LLANO DEL  
CAMELLO - SAN MIGUEL  
FICHA DE PARCELA  
Escala 1:2000

EL INGENIERO



*El texto referenciado, ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 31 JUL 1990  
EL SECRETARIO,



PARCELAS 28  
SOLAR 44.200 m<sup>2</sup>  
SUP. TOTAL CONSTRUIDA 41.641 m<sup>2</sup>

SE COMPUTA COMO SUP. CONSTRUIDA  
A EFECTO DE APROVECHAMIENTO LA  
ENTREPLANTA (SUP. MAXIMA OCUPADA  
POR LA ENTREPLANTA 25% DE LA  
TOTAL CONSTRUIDA)

ORDENACION DE PARCELA  
ALINEADA A VIAL.

PARCELAS 34  
SOLAR 25.387 m<sup>2</sup>  
SUP. TOTAL CONSTRUIDA 23.917 m<sup>2</sup>

SE COMPUTA COMO SUP. CONSTRUIDA  
A EFECTO DE APROVECHAMIENTO LA  
ENTREPLANTA (SUP. MAXIMA OCUPADA  
POR LA ENTREPLANTA 25% DE LA  
TOTAL CONSTRUIDA)

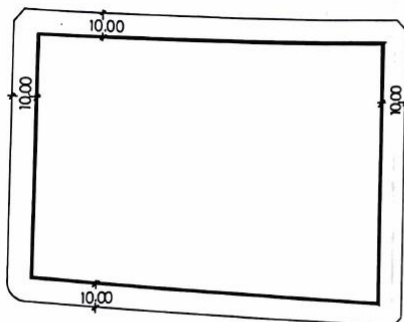
ORDENACION DE PARCELA  
ALINEADA A VIAL.

*El texto referenciado, ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 31 JUL 1990  
EL SECRETARIO,



PLAN PARCIAL LLANO DEL  
CAMELLO - SAN MIGUEL  
FICHA DE PARCELA  
Escala 1:2000

EL INGENIERO



**PGO**



**SAN MIGUEL  
DE ABONA**

**EQUIPO TÉCNICO GESPLAN S.A.**

