

TITULO I.....	9
CAPÍTULO PRELIMINAR: VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL.....	9
Artículo 1.1. Naturaleza, ámbito y contenido.....	9
Artículo 1.2. Vigencia, derogaciones y régimen transitorio.....	9
Artículo 1.3. Efectos.....	9
Artículo 1.4. Revisión.....	10
Artículo 1.5. Modificación.....	10
Artículo 1.6. Interpretación del Plan General.....	11
TITULO II: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.....	13
CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.....	13
Artículo 2.1. Órganos Ejecutores.....	13
Artículo 2.2. Instrumentos de actuación urbanística.....	13
CAPITULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE ORDENACION URBANÍSTICA.....	13
Artículo 2.3. Clases.....	13
Artículo 2.4. Instrumentos de Planeamiento urbanístico.....	13
Artículo 2.5. Figuras Complementarias.....	13
CAPITULO TERCERO: INSTRUMENTOS Y ACTUACIONES DE GESTION Y DE EJECUCION DEL PLAN GENERAL.....	15
Artículo 2.6. Unidades de Actuación.....	15
Artículo 2.7. Sistemas de Ejecución.....	15
Artículo 2.8. Expropiación Forzosa.....	15
TITULO III: DIVISIONES DEL SUELO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.....	17
CAPITULO PRIMERO: DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO.....	17
Artículo 3.1. División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria.....	17
Artículo 3.2. División del suelo en razón de su ordenación y características.....	17
CAPITULO SEGUNDO: INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.....	18
Artículo 3.3.- Situaciones de Fuera de Ordenación.....	18
Artículo 3.4.- Efectos de la situación de Fuera de Ordenación.....	19
Artículo 3.5.- Efectos de la situación de Fuera de Ordenación en Edificaciones Catalogadas.....	19
Artículo 3.6.- Efectos de la situación de Fuera de Ordenación en Edificaciones Afectadas por una Obra Pública.....	19
Artículo 3.7.- Efectos de la situación de Fuera de Ordenación en Edificaciones incluidas en el Catálogo Relativo a Edificaciones no Amparadas por Licencia. (Decreto 11/97).....	20
CAPITULO TERCERO: CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO.....	20
Artículo 3.8. Aprovechamiento Urbanístico.....	21
Artículo 3.9. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.....	21
Artículo 3.10. Aprovechamiento susceptible de apropiación.....	21
Artículo 3.11. Aprovechamiento derivado de bienes de dominio público.....	22
CAPÍTULO CUARTO: DETERMINACIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	22
Artículo 3.12. Programa de protección de cauces.....	22
Artículo 3.13. Control y gestión de residuos.....	22
Artículo 3.14. Medidas para la prevención de los impactos paisajísticos.....	23
Artículo 3.15. Conservación del paisaje agrario tradicional.....	23
Artículo 3.16. Protección de la Palmera Canaria.....	23
TÍTULO IV: RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES.....	25
CAPITULO PRIMERO: SISTEMAS GENERALES: DEFINICIÓN, REGULACIÓN GENERAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.....	25
Artículo 4.1. Definición, delimitación e identificación de los Sistemas Generales.....	25
Artículo 4.2. Regulación de los Sistemas Generales.....	25
Artículo 4.3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.....	29

Artículo 4.4. Procedimiento de obtención de los Sistemas Generales.....	29
Artículo 4.5. Criterios de Valoración.....	29
CAPITULO SEGUNDO: SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCIÓN AL SUELO URBANIZABLE.....	31
Artículo 4.6. Adscripción de terrenos y adjudicación de excesos de aprovechamiento.....	31
Artículo 4.7. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo destinado a sistemas generales.....	31
Artículo 4.8. Obtención por Expropiación Forzosa.....	31
Artículo 4.9. Ocupación de terrenos de Sistemas Generales.....	32
Artículo 4.10. Adjudicación de terrenos.....	32
CAPITULO TERCERO: EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	35
Artículo 4.11. Ejecución Material.....	35
CAPITULO CUARTO: EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES: DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.....	37
Artículo 4.12. Equipamientos Estructurantes.....	37
Artículo 4.13. Regulación de los Equipamientos Estructurantes.....	37
Artículo 4.14. Titularidad.....	37
TITULO V: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	39
CAPITULO PRIMERO: DEFINICIÓN Y CATEGORIAS	39
Artículo 5.1. Definición y delimitación.....	39
Artículo 5.2. Régimen urbanístico.....	39
CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES	41
Artículo 5.3. Parcelaciones y segregaciones rústicas.....	41
Artículo 5.4. Condiciones de las parcelaciones y segregaciones rústicas.....	41
Artículo 5.5. Núcleo de población. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.....	41
Artículo 5.6. Proyectos de Actuación Territorial.....	41
CAPITULO TERCERO: CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO.	43
Artículo 5.7.- Usos principales del Suelo Rústico.....	43
Artículo 5.8. Usos permitidos en el Suelo Rústico.....	43
Artículo 5.9. Edificaciones permitidas.....	44
Artículo 5.10. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.....	44
Artículo 5.11. Condiciones generales de los movimientos de tierra.....	47
Artículo 5.12. Condiciones generales para los aprovechamientos acuíferos y forestales.....	47
Artículo 5.13. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés general.....	47
Artículo 5.14. Condiciones de la edificación de vivienda rural aislada.....	47
Artículo 5.15. Condiciones de la acampada.....	48
Artículo 5.16. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales.....	48
Artículo 5.17. Condiciones de las Estaciones de Suministro de Combustibles y Áreas de Servicios de Carreteras.....	48
Artículo 5.18. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.....	49
CAPITULO CUARTO: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS DEL SUELO RÚSTICO.....	51
Artículo 5.19. Categorías del suelo rústico.....	51
Artículo 5.20. Régimen del suelo rústico.....	52
A. Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN).....	52
B. Régimen del Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 (SRPP 1).....	54
C. Régimen del Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP 2).....	56
D. Régimen del Suelo Rústico de Protección Costera (SRPC).....	57
E. Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva (SRPAI).....	58
F. Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 1 (SRPAT 1).....	60
G. Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 2 (SRPAT 2).....	62
H. Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 3 (SRPAT 3).....	65
I. Régimen del Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH).....	67
J. Régimen del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI).....	69
K. Régimen del Suelo Rústico de Protección de Entornos. (SRPE).....	71
L. Régimen del Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT).....	73
M. Régimen del Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).....	75

CAPITULO QUINTO: REGIMEN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES	77
Artículo 5.21. Definición y delimitación.....	77
Artículo 5.22. Ordenación de los Asentamientos Rurales.....	77
Artículo 5.23. Red Viaria Básica.....	77
Artículo 5.24. Obras Admisibles en los Asentamientos Rurales.....	77
Artículo 5.25. Condiciones de la parcela.....	78
Artículo 5.26. Condiciones para la edificación de una parcela de un asentamiento rural.....	78
Artículo 5.27. Tipos de edificación.....	79
Artículo 5.28. Separación mínima a linderos y profundidad máxima de la edificación.....	79
Artículo 5.29. Dimensiones máximas de la edificación.....	79
Artículo 5.30. Altura de la edificación.....	79
Artículo 5.31. Altura de pisos.....	79
Artículo 5.32. Patios.....	80
Artículo 5.33. Condiciones para los usos no residenciales.....	80
Artículo 5.34. Condiciones particulares para la VPP en AR.....	80
Artículo 5.35. Condiciones generales de protección del patrimonio histórico en los Asentamientos Rurales.....	81
Artículo 5.36. Turismo Rural.....	82
TITULO VI: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	83
CAPITULO PRIMERO: DETERMINACIONES GENERALES	83
Artículo 6.1. Definición y Delimitación.....	83
Artículo 6.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable.....	84
Artículo 6.3. Facultades y derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable (SECTOR).....	84
Artículo 6.4. Aprovechamiento Urbanístico Medio en el Suelo Urbanizable.....	84
Artículo 6.5. Obligaciones y cargas de los propietarios de Suelo Urbanizable (SECTOR).....	85
Artículo 6.6. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable de régimen transitorio.....	85
Artículo 6.7. Aprovechamiento lucrativo de un sector en los Planes Parciales.....	86
Artículo 6.8. Actuaciones Urbanísticas previas al desarrollo de los sectores. Formación de Núcleos.....	86
Artículo 6.9. Requisitos para poder edificar en Suelo Urbanizable.....	86
Artículo 6.10. Delimitación de sectores y unidades.....	88
Artículo 6.11. Contenido de los Planes Parciales.....	88
Artículo 6.12. Memoria del Plan Parcial.....	88
Artículo 6.13. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.....	89
Artículo 6.14. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.....	89
Artículo 6.15. Planos de Información y Ordenación del Plan Parcial.....	89
Artículo 6.16. Planos de la Ordenación del Plan Parcial.....	89
Artículo 6.17. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.....	90
Artículo 6.18. Estudios de Detalle.....	90
Artículo 6.19. Proyectos de Urbanización.....	90
Artículo 6.20. Criterios de Ordenación en Planes Parciales.....	91
Artículo 6.21. Reservas de suelo para dotaciones.....	92
Artículo 6.22. Condiciones de diseño de la Red Viaria.....	92
Artículo 6.23. Condiciones de los Estacionamientos.....	93
Artículo 6.24. Condiciones de la Edificación.....	93
Artículo 6.25. Condiciones de Uso.....	94
Artículo 6.26. Condiciones de Urbanización.....	94
TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	95
CAPÍTULO PRIMERO: DETERMINACIONES GENERALES	95
Artículo 7.1. Definición y Delimitación.....	95
Artículo 7.2. División del Suelo Urbano en el Plan General.....	96
Artículo 7.3. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.....	96
Artículo 7.4. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.....	97
Artículo 7.5. Cambios de uso en el suelo urbano.....	97
Artículo 7.6. Actuaciones Urbanísticas previas a la aprobación del planeamiento preceptivo según el Plan General.....	98
CAPÍTULO SEGUNDO: GESTIÓN DEL SUELO URBANO. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	

.....	99
Artículo 7.7. Determinaciones de gestión en las áreas de suelo urbano de régimen especial.....	99
Artículo 7.8. Aprovechamiento Urbanístico en el suelo urbano.....	99
Artículo 7.9. Ejecución de obras de Urbanización.....	99
Artículo 7.10. Valor urbanístico. Valoraciones en suelo urbano.....	100
TÍTULO VIII: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO .	101
CAPÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN JURÍDICO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	101
Artículo 8.1. Bienes integrantes del Patrimonio Histórico.....	101
Artículo 8.2. Régimen de los bienes de interés cultural.....	101
Artículo 8.3. Régimen de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico y paleontológico.....	101
Artículo 8.4. Régimen de los bienes con valores arquitectónicos y etnográfico.....	102
CAPÍTULO SEGUNDO: NIVELES DE PROTECCIÓN.....	103
Artículo 8.5. Grados de Protección.....	103
Artículo 8.6 Protección integral.....	103
Artículo 8.7. Protección ambiental.....	103
Artículo 8.8. Protección parcial.....	104
CAPÍTULO TERCERO: INTERVENCIONES SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO.....	105
Artículo 8.9. Tipos de intervenciones.....	105
Artículo 8.10. Rehabilitación de inmuebles con valor arquitectónico o etnográfico en Suelo Rústico.....	106
CAPÍTULO CUARTO: CATÁLOGO.....	109
Artículo 8.11. Formulación del Catálogo.....	109
Artículo 8.12. Documentación del Catálogo.....	109
Artículo 8.13. Modificaciones del Catálogo.....	109
TÍTULO IX: CONDICIONES DE USO DEL SUELO URBANO.....	111
CAPÍTULO PRIMERO: DETERMINACIONES GENERALES.....	111
Artículo 9.1. Definición.....	111
Artículo 9.2. Aplicación.....	111
Artículo 9.3. Clasificación de los usos.....	111
Artículo 9.4. Usos permisibles.....	112
Artículo 9.5. Diferentes usos de un mismo edificio.....	112
CAPÍTULO SEGUNDO: USO RESIDENCIAL	115
Artículo 9.6. Definición y clases.....	115
Artículo 9.7. Aplicación.....	115
SECCIÓN PRIMERA: Condiciones de la Vivienda.....	115
Artículo 9.8. Condiciones Generales.....	115
Artículo 9.9. Programa de la vivienda.....	115
Artículo 9.10. Dotación para minusválidos.....	116
Artículo 9.11. Dotación de Aparcamiento.....	116
SECCIÓN SEGUNDA: Residencia Comunitaria.....	116
Artículo 9.12. Condiciones de aplicación.....	116
CAPÍTULO TERCERO: USO INDUSTRIAL	117
Artículo 9.13. Definición y clases.....	117
Artículo 9.14. Aplicación.....	117
Artículo 9.15. Compatibilidad del uso industrial.....	117
SECCIÓN PRIMERA: Condiciones de las clases A (Industria) y B (Almacenaje y Comercio Mayorista).....	118
Artículo 9.16. Aislamiento de las construcciones.....	118
Artículo 9.17. Dimensiones de los locales.....	118
Artículo 9.18. Circulación interior.....	118
Artículo 9.19. Dotación de Aparcamiento.....	118
Artículo 9.20. Ordenación de la carga y la descarga.....	118
SECCIÓN SEGUNDA: Condiciones de los Talleres Domésticos y de Producción Artesanal.....	119
Artículo 9.21. Condiciones de aplicación.....	119
CAPÍTULO CUARTO: USO TERCIARIO.....	121
Artículo 9.22. Definición y clases.....	121
Artículo 9.23. Aplicación.....	122

Artículo 9.24. Terciario compatible.....	122
SECCIÓN PRIMERA: Condiciones del Comercio.....	123
Artículo 9.25. Dimensiones.....	123
Artículo 9.26. Compatibilidad del Uso Comercial.....	123
Artículo 9.27. Circulación interior.....	123
Artículo 9.28. Escaleras.....	124
Artículo 9.29. Aparcamientos.....	124
Artículo 9.30. Ordenación de la carga y descarga.....	124
Artículo 9.31. Sótanos y Semisótanos Comerciales.....	124
Artículo 9.32. Pasajes Comerciales.....	124
SECCIÓN SEGUNDA: Condiciones de las Oficinas.....	124
Artículo 9.33. Compatibilidad del uso de oficinas.....	124
Artículo 9.34. Altura libre de pisos.....	125
Artículo 9.35. Aparcamientos.....	125
SECCIÓN TERCERA: Condiciones de las Salas de Reunión y Hostelería.....	125
Artículo 9.36. Condiciones de aplicación.....	125
CAPÍTULO QUINTO: USO TURÍSTICO.....	127
Artículo 9.37. Definición y Condiciones Generales del Uso Turístico.....	127
CAPÍTULO SEXTO: USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS.....	129
Artículo 9.38. Uso Dotacional. Definición y clases.....	129
Artículo 9.39. Equipamiento. Definición y clases.....	130
Artículo 9.40. Aplicación.....	130
Artículo 9.41. Alcance de la calificación pormenorizada.....	131
Artículo 9.42. Compatibilidad de usos de dotación y equipamiento.....	131
Artículo 9.43. Sustitución de los equipamientos existentes.....	131
Artículo 9.44. Condiciones especiales de implantación de las dotaciones.....	131
SECCIÓN PRIMERA: Condiciones Particulares.....	131
Artículo 9.45. Docente.....	131
Artículo 9.46. Ocio.....	132
Artículo 9.47. Deportivo.....	132
Artículo 9.48. Mercados Centrales de Comercio Básico.....	132
Artículo 9.49. Servicios de la Administración.....	132
CAPÍTULO SÉPTIMO: USO DOTACIONAL PARA ESPACIOS LIBRES.....	133
Artículo 9.50. Definición y clases.....	133
Artículo 9.51. Condiciones generales.....	133
Artículo 9.52. Parques Urbanos.....	133
Artículo 9.53. Parques deportivos, culturales y recreativos.....	134
Artículo 9.54. Jardines, área de juego de niños y plazas.....	134
CAPÍTULO OCTAVO: USO DE INFRAESTRUCTURAS.....	135
Artículo 9.55. Definición.....	135
Artículo 9.56. Aplicación.....	135
Artículo 9.57. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de Energía Eléctrica.....	135
Artículo 9.58. Servicios del automóvil.....	135
TÍTULO X: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.....	137
CAPÍTULO PRELIMINAR:.....	137
Artículo 10.1. Definición.....	137
CAPÍTULO 1: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN CERRADA.....	139
Artículo 10.2. Definición, ámbito y uso principal.....	139
Artículo 10.3. Superficie normativa mínima de parcela.....	139
Artículo 10.4. Alineaciones y Rasantes exteriores.....	139
Artículo 10.5. Chaflanes.....	140
Artículo 10.6. Fondo máximo edificable.....	140
Artículo 10.7. Posición respecto a la alineación exterior.....	140
Artículo 10.8. Entreplantas.....	140
Artículo 10.9. Altura de plantas.....	141

Artículo 10.10. Altura reguladora máxima.....	141
Artículo 10.11. Edificios de esquina o con varias fachadas.....	142
Artículo 10.12. Edificios colindantes con alturas diferentes.....	142
Artículo 10.13. Soluciones específicas para construcción en ladera.....	142
CAPÍTULO 2: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.....	143
Artículo 10.14. Definición, ámbito y uso principal.....	143
Artículo 10.15. Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas. Parámetros reguladores de la edificabilidad.....	143
Artículo 10.16. Ocupación normativa máxima.....	143
Artículo 10.17. Separaciones mínimas a linderos.....	143
Artículo 10.18. Separaciones mínimas entre edificios.....	143
Artículo 10.19. Configuración y tratamiento de los espacios libres.....	144
Artículo 10.20. Remodelación del volumen.....	144
Artículo 10.21. Altura Reguladora Máxima.....	144
Artículo 10.22. Altura máxima de plantas y de la edificación.....	144
Artículo 10.23. Dimensión Horizontal Máxima.....	145
CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN TIPOLOGÍA CIUDAD JARDÍN.....	147
Artículo 10.24.- Definición, ámbito y uso principal.....	147
Artículo 10.25. Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas. Parámetros reguladores de la edificabilidad.....	147
Artículo 10.26. Construcciones auxiliares.....	147
Artículo 10.27. Separaciones mínimas a linderos.....	147
Artículo 10.28. Tratamiento de los espacios libres.....	147
Artículo 10.29. Agrupaciones y Adosamiento.....	148
Artículo 10.30. Altura máxima de plantas y de la edificación.....	148
Artículo 10.31. Altura Reguladora Máxima.....	149
Artículo 10.32. Dimensión Horizontal Máxima.....	149
TITULO XI: RÉGIMEN TRANSITORIO.....	151
CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.....	151
Artículo 11.1. Ámbito de aplicación.....	151
CAPITULO SEGUNDO: PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACIÓN.....	153
SECCIÓN PRIMERA: Consideraciones Previas.....	153
Artículo 11.2. Clasificación del suelo en los ámbitos con planeamiento aprobado.....	153
Artículo 11.3. Régimen aplicable.....	153
SECCIÓN SEGUNDA.- Planeamiento Aprobado Definitivamente a la Entrada en Vigor del Plan General.....	153
Artículo 11.4. Ámbito de aplicación.....	153
CAPITULO TERCERO: LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRÁMITE.....	155
Artículo 11.5. Consideraciones generales.....	155
Artículo 11.6. Licencias concedidas con edificación concluida.....	155
Artículo 11.7. Licencias concedidas con la edificación iniciada o no.....	155
Artículo 11.8. Licencias en trámite.....	156
Artículo 11.9 Régimen del SGDEP 3.....	156
TITULO XII: DISPOSICIÓN ADICIONAL.....	156
Artículo 11.9 Revisión del Catálogo.....	156
ANEXO 1: TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....	157
EDIFICACIÓN CERRADA.....	159
CIUDAD JARDÍN.....	189
EDIFICACIÓN ABIERTA.....	231
ANEXO 2: ZONA DE USOS.....	283
ÁMBITO 1. SAMOGA LAVADEROS.....	285
ÁMBITO 2. SAUZALITO.....	289

ÁMBITO 4. EL CALVARIO	295
ÁMBITO 5. CASCO	299
ÁMBITO 6. CEMENTERIO	301
ÁMBITO 7. SAN SIMÓN.....	303
ÁMBITO 8. LA CARRETERA.....	307
ÁMBITO 9. LA BARANDA II	309
ÁMBITO 10. LA BARANDA I	311
ÁMBITO 11. LOS ÁNGELES	315
ÁMBITO 12.LA PRIMAVERA.....	317
ÁMBITO 13. EL PUERTITO	319
ÁMBITO 14. LOS NARANJOS.....	321
ÁMBITO 15.PUNTILLO DEL SOL.....	323
ÁMBITO 16. CANCELILLAS.....	325
ÁMBITO 17.RAVELO	327
ASENTAMIENTOS RURALES.....	333
ANEXO 3: PLANES ESPECIALES.....	335

TÍTULO I

CAPÍTULO PRELIMINAR: VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.1. Naturaleza, ámbito y contenido.

1. El Plan General de Ordenación de El Sauzal es el instrumento de ordenación urbanística del Municipio, para lo que define los elementos de su estructura general y clasifica el suelo, estableciendo el régimen jurídico-urbanístico aplicable a cada clase y categoría del mismo.
2. Con arreglo a la legislación urbanística vigente quedan sujetos al Plan General de Ordenación (en adelante PGO) todos los actos que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de la edificación, sin perjuicio de las determinaciones del planeamiento territorial de jerarquía superior y de las de la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 1.2. Vigencia, derogaciones y régimen transitorio.

1. El Plan General entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación de la normativa correspondiente en el Boletín Oficial de la Provincia según dispone el artículo 51 del "Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias" aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, para el desarrollo y aplicación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, (en adelante Reglamento de Planeamiento o R.P.), sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que puedan proceder con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Su vigencia será indefinida tal y como prevé el artículo 52 RP.

2. El presente Plan General deroga y sustituye al anterior Plan General de planeamiento municipal con aprobación definitiva, de forma parcial, en sesión de 25 de junio de 2003. El 28 de julio de 2005 la COTMAC acordó la publicación del citado acuerdo al haberse subsanado las deficiencias observadas, procediéndose a la misma mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 3 de octubre de 2005, BOC 200/2005 de 11 de octubre. Quedan expresamente derogados, además, cualquier otro planeamiento de desarrollo, parcial o especial, disconforme con las determinaciones del presente PGO.
3. Los planes parciales o especiales y cualesquiera otras figuras de ordenación equivalentes que a la entrada en vigor del Plan General se encuentren "en curso de ejecución" con arreglo a la legislación urbanística, mantendrán su vigencia cuando así se señale en las fichas particulares de ordenación correspondientes, con las condiciones que en cada caso se establezcan.
4. Serán en todo caso de aplicación a estos planes las determinaciones del Plan General referentes a aspectos no regulados en la normativa particular de los mismos. Los casos de interpretación dudosa que pueda presentar la normativa de tal planeamiento se resolverán también por referencia a la del Plan General.

Artículo 1.3. Efectos.

La entrada en vigor del Plan General produce los siguientes efectos:

- a. Publicidad. Supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar u obtener información escrita sobre su contenido en la forma que se regula en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- b. Ejecutoriedad. Implica la declaración de utilidad pública de los proyectos y obras en ellas

previstas, la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para llevar a cabo sus determinaciones.

- c. **Obligatoriedad.** Supone el deber legalmente exigible de cumplimiento exacto de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y otros Organismos de la Administración Pública como para los particulares.

Artículo 1.4. Revisión.

1. El Ayuntamiento, dentro de lo contenido en el Art. 56 del RP, verificará la oportunidad de su revisión, que procederá en cualquier caso cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- a. El cumplimiento de las condiciones o plazos de revisión previstos por el propio instrumento de ordenación.
- b. La modificación de la categoría del suelo urbanizable diferido sin previo agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable sectorizado cuando se realice antes de los plazos de revisión fijados en el propio Plan.
- c. Cuando se varíe el modelo territorial establecido.
- d. Cuando se afecte a los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística vigente.
- e. La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales. No se considerará revisión el cambio de clasificación de suelos urbanizables sectorizados a suelos urbanos no consolidados y viceversa, siempre que mantengan las mismas superficies y localizaciones, sin alteración de su delimitación, ni la afección de zonas verdes o espacios libres públicos, salvo que se pretenda su supresión, total o parcial, o su traslado a una localización distinta del área de actuación.
- f. Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos, salvo pequeños ajustes no significativos y justificados de suelos urbanos clasificados.
- g. Cuando haya de adaptarse a las determinaciones establecidas por un instrumento de rango superior o por una norma legal o reglamentaria, y tal adaptación conlleve la necesaria reconsideración del modelo o de las determinaciones estructurales, sin perjuicio del resultado final de la revisión.

Artículo 1.5. Modificación.

1. Se entenderá por Modificación del Plan General el desarrollo del supuesto previsto en el artículo 46.3 del TRLOTENC.

2. No se considerarán modificaciones del Plan:

- a. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de rango inferior en desarrollo del Plan General
- b. Los pequeños reajustes de las unidades de actuación delimitadas, que justificadamente se planteen en ejecución del Plan General, siempre que concurren los presupuestos legales del artículo 23.7 del RGEPC.
- c. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales e Instrucciones Departamentales de los Organismos Públicos y Empresas dependientes de la Administración Municipal para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, estén o no previstas en estas Normas.
- d. Las rectificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación de planes especiales de protección.

3. Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por contraste con las correspondientes determinaciones del Plan General y demostrar su coherencia con el mismo al nivel de estudio y precisión documental adecuado al caso.

Artículo 1.6. Interpretación del Plan General

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que con arreglo a la Ley procedan.
2. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos del apartado siguiente subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del Plan, se tramitarán los instrumentos aclaratorios necesarios, salvo que por la reducida significación del objeto proceda su interpretación simple con arreglo al apartado anterior. En tales casos prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos privados y equipamientos colectivos, a la mayor superficie de espacios libres, a la mayor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y a los intereses más generales.
3. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y gráficos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.
4. Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de los preceptos susceptibles de ello. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados.

Sin embargo no debe pretenderse deducir de éstos últimos (trazos o tramas) precisiones superiores al error admisible por razón de la escala.

En todo caso se considerará siempre una jerarquía de fuentes interpretativas en el siguiente orden:

- a. Descripción o cuantificación expresa en forma escrita en las Normas Urbanísticas, Fichas de Ordenación Pormenorizada y Memoria.
- b. Planos.
- c. Regularidad y/o continuidad de los trazados.
- d. Criterios generales de planeamiento.
- e. Posición relativa de los trazos respecto a edificaciones u otros elementos preexistentes que figuren en los planos.

TITULO II: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.**CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 2.1. Órganos Ejecutores.**

1. El desarrollo y ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento, con la participación de los particulares establecida en la legislación y regulada en estas Normas.
2. Corresponde a los Organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su ámbito de responsabilidad.

Artículo 2.2. Instrumentos de actuación urbanística.

El desarrollo del Plan General requiere la aprobación previa del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo en el que se actúe, de acuerdo a la legislación urbanística aplicable.

Para su realización se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a. Instrumentos de ordenación urbanística.
- b. Instrumentos de ejecución.

CAPITULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE ORDENACION URBANÍSTICA**Artículo 2.3. Clases.**

Según tengan o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del Plan General se agrupan en dos especies:

- a. Instrumentos de planeamiento urbanístico (Planes de desarrollo).
- b. Figuras complementarias.

Artículo 2.4. Instrumentos de Planeamiento urbanístico.

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante los tipos de planes establecidos en la legislación urbanística vigente en función de las clases y categorías del suelo que desarrollen.

El presente plan General establece la obligatoriedad de formular dos Planes Especiales: el del equipamiento estructurante de Valle Forestal y el de análisis de las infraestructuras hidráulicas, constando su finalidad, objetivos e instrucciones en la correspondiente ficha del anexo de esta normativa

Artículo 2.5. Figuras Complementarias.

A efectos de este Plan se consideran Figuras Complementarias, además de las previstas en el TRLOTENC, las siguientes:

- a. Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

1. Se consideran Ordenanzas Especiales, además de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización a que se refiere el artículo 40 del TRLOTENC, todas aquellas

disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento de las mismas, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

- b. Registro de bienes catalogados y de servidumbres.
 - 1. Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del término municipal que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.
 - 2. En dicho Registro se incluirán los bienes que figuren en los Catálogos complementarios del Plan General y de los Planes Especiales o Parciales, así como aquellos otros elementos, conjuntos y terrenos que hayan sido objeto de declaraciones reguladas por las legislaciones del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, y los que se encuentren afectados por servidumbres o limitaciones de uso especiales de derecho público en virtud de otros regímenes sectoriales.
 - 3. El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes Normas.
- c. Todas las figuras de planeamiento que –con este carácter complementario-, en aplicación de la legislación urbanística resulten necesarias.

CAPITULO TERCERO: INSTRUMENTOS Y ACTUACIONES DE GESTION Y DE EJECUCION DEL PLAN GENERAL.

Artículo 2.6. Unidades de Actuación.

1. La ejecución del Plan General se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de terrenos destinados a dotaciones y vías públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costo y, en su caso, la ejecución de la urbanización.
2. A tales efectos, El Plan General delimita Unidades de Actuación en las que, en función de sus objetivos, se establecen las determinaciones de gestión previas a los actos de urbanización y/o edificación y del establecimiento de los distintos usos autorizados, cuyo cumplimiento conllevará a la adquisición gradual y progresiva de las facultades urbanísticas por parte de los particulares.
3. A su vez, las Unidades de Actuación podrán ser fraccionadas en base a criterios coherentes con la ordenación urbanística del Plan, con la parcelación y topografía de los terrenos, así como aquellos otros criterios que pudiera ser necesario aplicar en función de las características propias de la Unidad que se segrega, debiendo en todo caso mantenerse al máximo la proporcionalidad entre cargas y beneficios entre las distintas subunidades que se creen. Tal posibilidad requerirá la modificación del planeamiento, tal y como recoge el Art. 25 del RGEPC.

Artículo 2.7. Sistemas de Ejecución.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de ejecución (privados o públicos) previstos por el TRLOTENC.
2. El planeamiento fijará el sistema de actuación público y el privado se hará en base al contenido del art. 97 del TRLOTENC y 54 del RGEPC.
3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad de Actuación.
4. Para el desarrollo de las unidades de Actuación por los distintos sistemas se estará a lo determinado en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 2.8. Expropiación Forzosa

La expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará, en su caso, además de en los casos previstos en el art. 159 del TRLOTENC, en cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- a. Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos.
- b. Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.
- c. Para llevar a efecto actuaciones aisladas en Asentamientos.

TITULO III: DIVISIONES DEL SUELO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPITULO PRIMERO: DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 3.1. División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria.

1. Atendiendo a su morfología, posición y funcionalidad, el Plan General clasifica el suelo de la totalidad del municipio en las categorías de "rústico", "urbanizable" y "urbano".
2. El suelo rústico es aquel al que el Plan –en función de los parámetros establecidos en el artículo 54 del TRLOTENC, reconoce valor agropecuario, natural o paisajístico y otros semejantes, excluyéndolo del proceso urbanizador. Su delimitación general y categorías aparecen fijadas en los Planos de Régimen, Clasificación y Gestión del Suelo. Su régimen urbanístico se recoge en el Título V de estas Normas.
3. El Suelo Urbanizable es aquél que el Plan destina a soporte del crecimiento urbano previsto. Su delimitación y división en sectores y categorías aparece en los Planos de Régimen, Clasificación y Gestión del Suelo y su régimen en el Título VI de estas Normas.
4. El suelo urbano comprende las áreas consolidadas y no consolidadas, dotadas o no de servicios urbanísticos al aprobarse El Plan General. Se delimita en los Planos de Régimen, Clasificación y Gestión del Suelo y se regula en el Título VII de estas Normas.
5. Las condiciones naturales de topografía determinan límites iniciales a la utilización urbanística del suelo.
 - a. Los barrancos, acantilados, cerros y otros accidentes topográficos cuya pendiente media exceda del 45% son intrínsecamente no aptos para la urbanización y determinarán, en su caso, el límite exterior de los suelos urbanos o urbanizables.
 - b. Los coeficientes de aprovechamiento medio de cada área o sector estarán siempre referidos a su superficie neta de suelo apto para la urbanización, por lo que será preciso excluir los suelos interiores al mismo de pendiente superior al 45% para calcular el aprovechamiento total admitido, aplicando sólo al resto el coeficiente de edificabilidad asignado al sector, sea cual sea el destino concreto de dichos suelos abruptos en la ordenación o las transformaciones que de los mismos se propongan.

Artículo 3.2. División del suelo en razón de su ordenación y características.

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General y a las características y grado de consolidación y ordenación, se distinguen las siguientes clases y categorías del suelo:

A) Suelo urbano (SU):

- I. Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:

Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.

Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

En el suelo urbano, se establecen estas categorías siguientes categorías:

- a. Suelo urbano consolidado, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el apartado anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el Plan General.
- b. Suelo urbano no consolidado por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano.

II. El planeamiento diferenciará en cualquiera de las dos categorías anteriores y, cuando proceda, delimitándolo:

- a. El suelo de interés cultural, por contar con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formen o no conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.
- b. El suelo de renovación o rehabilitación urbana, por quedar sujeto a operaciones que impliquen su transformación integrada.

B) En el Suelo Urbanizable:

- a. Sectores de Suelo Urbanizable sectorizado, ordenado (SUSO) o no ordenado (SUSNO), estando sujeto, estos últimos, a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP).
- b. Suelo Urbanizable Diferido (SUNSD)

C) En el suelo de Sistemas Generales (urbano o urbanizable) (SG):

El Plan General remite la realización de determinados elementos del sistema general (SG) a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales (PE).

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de desarrollo figura en los Planos de Régimen y Gestión del Suelo y fichas de ordenación. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los Títulos V, VI y VII de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate, complementada con las instrucciones particulares que figuran en las fichas de ordenación para cada área o sector.

CAPITULO SEGUNDO: INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

Artículo 3.3.- Situaciones de Fuera de Ordenación.

1. Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General que resulten disconformes con el mismo, se encontrarán en la situación de fuera de ordenación.

2. Se entenderá por fuera de ordenación de primer orden, cuando se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

- a. Cuando ocupen suelo calificado como viario o espacio libre público.
- b. Cuando la parcela esté incluida entre las calificadas como dotaciones y servicios, y alguno de los usos que albergue no respondan al establecido por el Plan y a su régimen de compatibilidad conforme a lo dispuesto en el título VII de las presentes Normas.
- c. Cuando su uso principal sea el industrial y se localice en áreas con uso característico residencial.

- d. Cuando se encuentren situados en el suelo urbanizable o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, hasta que se proceda a la aprobación de la correspondiente figura de planeamiento.
- e. Cuando situadas en suelo rústico incumplan el régimen de usos permitidos o autorizables para la categoría en la que se ubiquen.

3. Se entenderá por fuera de ordenación de segundo orden, cuando, resultando disconformes con el Plan General, no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior. Se entenderá como disconforme cuando se incumplan los parámetros tipológicos y/o volumétricos en las diferentes ordenanzas zonales o sus correspondientes en las normas de planeamiento de desarrollo.

Artículo 3.4.- Efectos de la situación de Fuera de Ordenación.

1. En los edificios e instalaciones calificados en la situación de fuera de ordenación de primer orden, cuya expropiación esté prevista en el Plan General, no se permitirán otras obras que las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

No podrán alterar el régimen de usos existente al tiempo de la aprobación del presente Plan, ni cambiar, modificar o alterar de ningún modo la actividad a que estén destinadas y, si no estuvieran destinadas a ninguna, no podrán implantarse.

En ningún caso, podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2. En los edificios e instalaciones en fuera de ordenación de primer orden cuya expropiación no esté programada, sólo se permitirán las encuadrables en los tipos de conservación, consolidación y rehabilitación, que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

Respecto de los usos, se mantendrán los existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan, y se podrán implantar, cambiar o modificar dentro de la misma clase, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas en el párrafo anterior y dichos usos se encuentren entre los regulados en este Plan General.

Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

3. En los edificios en situación de fuera de ordenación de segundo orden se permitirán todas las obras excepto las de nueva edificación y reestructuración, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan.

Respecto de los usos, se mantendrán los existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan, y se podrán implantar, cambiar o modificar dentro de la misma clase, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas en el párrafo anterior y dichos usos se encuentren entre los regulados en este Plan General.

Artículo 3.5.- Efectos de la situación de Fuera de Ordenación en Edificaciones Catalogadas.

Se permitirán las obras necesarias de rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, pudiendo excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Artículo 3.6.- Efectos de la situación de Fuera de Ordenación en Edificaciones Afectadas por

una Obra Pública.

Se permitirán las obras necesarias de reconstrucción, mediante Proyecto de Actuación Territorial, de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Adicional undécima de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

Artículo 3.7.- Efectos de la situación de Fuera de Ordenación en Edificaciones incluidas en el Catálogo Relativo a Edificaciones no Amparadas por Licencia. (Decreto 11/97).

1. El Plan Especial de Ordenación de las Edificaciones no amparadas en licencia, que establece éste Plan General como de desarrollo, deberá contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento rural o agrícola, y que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento.

A los efectos de su acceso al referido Catálogo, tales edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.

Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a este Texto Refundido.

- b. Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.

2. La inclusión en el Catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.

3. El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obra.

4. El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización.

En el supuesto de que concurren los requisitos señalados en el número 1 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas.

En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.

5. El acto por el que se resuelva la solicitud de autorización deberá ser remitido por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.

CAPITULO TERCERO: CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

DEL SUELO.

Artículo 3.8. Aprovechamiento Urbanístico.

1. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determinan el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande, de acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística aplicable.
2. Las determinaciones del planeamiento que definen el contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización salvo en los supuestos que la Ley define, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Ley del Suelo y el Plan General, que las cargas y beneficios resultantes de la ordenación se distribuyan equitativamente.
3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General, la delimitación de las unidades de actuación conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

Artículo 3.9. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el Plan General a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Tal como determinan los artículos 71, 72 y 73 del TRLOTENC, la aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos establecidos por el Plan General o, en su caso, legislación urbanística aplicable.

Además de las determinaciones señaladas en el Capítulo III del Título II del TRLOTENC, son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

1. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven a la Unidad de Actuación de que se trate, conforme al artículo 19 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias y en los términos que establezcan el Plan General o el posterior planeamiento para su desarrollo.
2. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan, a la Unidad de Actuación, o a la parcela en su caso, en los plazos previstos.
3. La sujeción del uso de los predios con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
4. La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

Artículo 3.10. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

El régimen de aprovechamiento propio de cada predio viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al Área (Sector del Suelo Urbanizable), o al ámbito de gestión en que

se encuentre.

Artículo 3.11. Aprovechamiento derivado de bienes de dominio público.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 35 del RGEPC, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por el Plan General generasen edificabilidad y ésta fuere atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de actuación en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan no corresponderá en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad, sino que será apropiada por la Administración, que sufragará la parte proporcional de cargas correspondientes.

CAPÍTULO CUARTO: DETERMINACIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 3.12. Programa de protección de cauces.

Se implantará un programa de protección de los cauces de los barrancos con el fin de prevenir riesgos provocados por fenómenos naturales para todos los barrancos que surcan el territorio municipal. Deberá incluir las siguientes medidas:

- a. Prohibir cualquier actuación que no sea de naturaleza estrictamente hidrológica tanto en el cauce de los barrancos como en sus márgenes de influencia.
- b. Mantener limpio el cauce de los barrancos y realizar con una periodicidad suficiente las labores de limpieza necesarias.
- c. Prohibir el estacionamiento de vehículos dentro de los cauces.
- d. Subsanan el paso de vías asfaltadas por el cauce.
- e. Evitar en todo lo posible el establecimiento de uso que supongan algún riesgo o entorpezcan el desalojo repentino e irregular de aguas por los barrancos

Artículo 3.13. Control y gestión de residuos.

Se observarán las siguientes medidas de cara a la gestión de los residuos:

- a. Se recogerán los escombros a fin de que estos sean trasladados a un lugar adecuado, señalizado y donde se adopten medidas atenuantes del impacto ambiental que esta actividad genera.
- b. Se procurará la reutilización de las aguas depuradas para riego de zonas verdes, jardines, limpieza de vías públicas, reutilización industrial, aguas de aporte para torres de refrigeración, etc.
- c. Se deberá promover la instalación de un sistema de depuración individual ambientalmente biodegradable, en especial aunque no exclusivamente para las viviendas ubicadas en suelo rústico, que sustituya al tradicional vertido de las aguas residuales a la fosa séptica conocida popularmente como pozo negro, ya que las aguas residuales domésticas (WC, lavabo, ducha, fregadero, etc.) están cargadas de materia orgánica, de bacterias, virus y sustancias minerales, cuyo vertido directo deteriora gravemente el medio ambiente.

Artículo 3.14. Medidas para la prevención de los impactos paisajísticos.

Con la finalidad de prevenir y atenuar los impactos ambientales se establecen las siguientes medidas:

- a. La apertura de nuevas pistas agrícolas estará sujeta a un estudio que justifique convenientemente su necesidad, debiéndose controlar el tránsito de vehículos rodados en el suelo rústico de protección natural y agraria.
- b. Las nuevas carreteras deberán seguir trazados lo más adaptados al terreno existente, dentro de lo técnicamente posible, con el fin de reducir la necesidad de importantes desmontes.
- c. Se deberán promover el empleo de técnicas productivas que no degraden el medio

Artículo 3.15. Conservación del paisaje agrario tradicional.

Las ordenanzas municipales regularán la adecuada implantación de antenas en las fachadas y azoteas tanto en el suelo rústico como urbano de manera que se evite el impacto paisajístico en la medida de lo posible

Artículo 3.16. Protección de la Palmera Canaria..

Para la protección de los ejemplares de palmera canaria (*Phoenix canariensis*) existentes fuera del PP costa Acentejo se establecen r las siguientes medidas:

- a. Los ejemplares de palmera canaria que se encuentran fuera del espacio protegido Costa de Acentejo podrán ser objeto, sin contar con previa autorización administrativa de carácter medioambiental, de tareas de naturalización, mantenimiento, limpieza y recuperación de los ejemplares.
- b. El empleo de trepolines o espuelas para acceder a la copa de las palmeras canarias o cualquier otra herramienta que pueda causar daños o heridas en la planta propiciando la entrada de plagas y enfermedades, así como el cepillado de sus estípites, necesitará la autorización del Cabildo Insular.
- c. Frente al peligro de la hibridación y la difusión de plagas se debe aún concretar las medidas y precauciones a adoptar y que serán elaboradas por la Consejería de Agricultura y los cabildos insulares.

Hasta entonces, se insta a todas las instituciones y ciudadanos que adopten todas las precauciones en la utilización de palmeras exóticas y en las labores sobre las especies de palmera en general. De forma complementaria se fomentará el empleo de la palmera canaria en el ajardinamiento de las obras e infraestructuras públicas, evitando la plantación y cultivo de especies palmáceas foráneas reconocidas como altamente hibridógenas.

TÍTULO IV: RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

CAPITULO PRIMERO: SISTEMAS GENERALES: DEFINICIÓN, REGULACIÓN GENERAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Artículo 4.1. Definición, delimitación e identificación de los Sistemas Generales.

1. Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento. Pueden ser insulares, comarcales o supramunicipales y municipales. Los bienes inmuebles correspondientes son siempre de dominio público. La gestión de los sistemas generales, una vez implantado el uso o servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

Los sistemas generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que se establece en el Plan General, conforme al modelo de desarrollo que adopta para el Municipio.

2. Los sistemas generales definidos por el Plan se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los Planos de Ordenación Pormenorizada y de Sistemas Generales y Sistemas Estructurantes, bajo una trama uniforme y/o la asignación de las siglas SG seguidas del código que distingue los usos correspondientes en cada caso.

3. Los códigos de cada elemento de los sistemas generales, son los siguientes:

A) Sistema General de Comunicación y otras Infraestructuras:	
SGRV	Red Viaria
SGIA	Infraestructuras de Abastecimiento
B) Sistema General de Espacios Libres	
SGPU	Parque Urbano
SGEL	Espacio Libre de Uso Público-Plaza
C) Sistema General Deportivo	
SGDEP	Parque Deportivo
D) Sistema General de Equipo Comunitario:	
SGEC	Equipo Comunitario
SGSU	Servicios Urbanos

Artículo 4.2. Regulación de los Sistemas Generales.

1. 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 5 y siguientes del Título IX dedicado a las condiciones particulares de los usos, así como por lo recogido en las fichas particulares contenidas en el volumen II. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

2. Entre tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente y salvo indicación en contrario de las normas particulares correspondientes, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones contenidas en las

referidas normas particulares

3. Los elementos de sistemas generales incluidos en los sectores de Suelo Urbanizable delimitados por el Plan General requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de acometerla, si circunstancias urbanísticas excepcionales y debidamente motivadas lo aconsejaren.

CÓDIGO	USO	DESIGNACIÓN	UBICACIÓN	CLASE SUELO	TITULARIDAD	ADQUISICION SUELO	SUPERFICIE (m2)		
							PÚBLICA	PRIVADA	TOTAL
SGPU-1	EL de USO PÚBLICO(Parque Urbano)	Parque Urbano "Los Lavaderos"	A1-Samoga-Los Lavaderos	SUCU	Publica		4.354,72		4.354,72
SGPU-2	EL de USO PÚBLICO(Parque Urbano)	Parque Urbano "La Primavera"	Sector 7-Parque Colón	SUSNO	Privada	Inscrito en sector 7	0,00	40.517,72	40.517,72
SGPU-3	EL de USO PÚBLICO(Parque Urbano)	Parque Urbano "El Calvario"	Sector 4-El Calvario	SUSO	Privada	Inscrito en sector 4		11.783,55	11.783,55
SGPU-5	EL de USO PÚBLICO(Parque Urbano)	Parque Urbano "El Palmeral"	Sector 3-El Palmeral	SUCU/SUSNO	Publica/Privada	Inscrito en sector 3	3.464,31	5.035,31	8.499,62
SGEL-1	EL de USO PÚBLICO	Plaza Iglesia	A1-Samoga-Los Lavaderos	SUCU	Publica		5.517,74		5.517,74
SUBTOTAL							13.336,77	57.336,58	70.673,35 70.673,35
SGDEP-1	EL (Parque Deportivo)	Complejo Deportivo El Calvario	A 4-El Calvario	SUCU	Publica		7.663,55		7.663,55
SGDEP-2	EL (Parque Deportivo)	Complejo Deportivo El Calvario	A 4-El Calvario	SUCU	Publica/Privada	Adscrito al sector 2	2.823,15	9.044,38	11.867,53
SGDEP-3	EL (Parque Deportivo)	Campo de Fútbol El Calvario	Sector 4-El Calvario	SUSO	Privada	Inscrito en sector 4	0,00	6.970,68	6.970,68
SGDEP-5	EL (Parque Deportivo)	Complejo Deportivo de Ravelo	A17-Ravelo	SUCU	Publica		11.966,07		11.966,07
SGEC-1	Equipo Comunitario	Ayuntamiento-Auditorio	A5-Casco	SUCU	Publica		2.067,89		2.067,89
SGEC-3	Equipo Comunitario	Centro Cultural	A5-Casco	SUCU	Publica		1.036,39		1.036,39
SGSU-1	Servicios Urbanos	Perrera Municipal	AT-Ravelo	SRPAT-3	Publica		8.151,24		8.151,24
SGIA-1	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Los Naranjos	A15- Puntillo del Sol	SUCU	Publica		199,35		199,35
SGIA-2	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Herrera I	A4-El Calvario	SUCU	Publica		171,72		171,72
SGIA-3	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Herrera II	AT-Casco	SRPAI	Publica		292,85		292,85
SGIA-4	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Cruz de Leandro I	AT-Ravelo	SRPAT-1	Publica		807,96		807,96
SGIA-5	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Cruz de Leandro II	AT-Ravelo	SRPAT-1	Publica		955,46		955,46
SGIA-6	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Valle Forestal	AT-Ravelo	SRPAT-1	Publica		374,23		374,23

SGIA-7	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito La Montañeta	AR 11-Corraletes	SRAR	Publica		1.819,60		1.819,60	
SGIA-8	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Hoya de La Viuda	A17_Ravelo	SUCU	Publica		155,43		155,43	
SGIA-9	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Cruz de Ravelo	AR16-Lomo de Piedras II	SUCU	Publica		790,21		790,21	
SGIA-10	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Monte Ravelo	AT-Ravelo	SRPN	Publica		1.470,50		1.470,50	
SGIA-11	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Canal del Norte			Publica		23.131,18		23.131,18	
SGRV-1	COMUNICACIÓN	Autopista del Norte (TF-1)		SRPI	Publica		153.767,64		153.767,64	
SGRV-2	COMUNICACIÓN	Rambla de Las Breñas-Enlace Tacoronte	AT Costa-Casco		Privada	Inscrito en sector 3		2.907,04	54.617,70	
						Inscrito en sector 7		6.137,64		
						Inscrito en sector 8		7.983,86		
					Publica		26.358,18			
							11.230,98			
SGRV-3	COMUNICACIÓN	Carretera del Norte TF-152- Via servicio Sauzal-La Matanza	AT Costa-Casco		Publica/Privada	Inscrito en sector 6		6.402,51	54.530,78	
						Inscrito en sector 7		3.673,98		
							29.213,88			
							15.240,41			
SGRV-4	COMUNICACIÓN	Carretera Local TF-172	AT Casco	SUCU	Publica		23.297,33		23.297,33	
SGRV-5	COMUNICACIÓN	°Enlace Costa Acentejo	AT Costa	SRPT	Privado	Expropiacion	6.730,48	12.229,81	18.960,29	
SGRV-6	COMUNICACIÓN	Enlace Parque Colón-Rambla Las Breñas	AT Costa	SRPT	Privado	Expropiacion		6.218,58	6.218,58	
SGRV-7	COMUNICACIÓN	Conexión entre Tacoronte-La Matanza. Anillo Ravelo	AT Ravelo		Publica		66.149,40		66.149,40	
SUBTOTAL								362.156,79	45.553,42	407.710,21
TOTAL								375.493,56	102.890,00	478.383,56

Artículo 4.3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determinan el presente Plan General y deberán transmitirse al Municipio con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.
2. Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Municipio.
3. Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Municipio o Entidad actuante, con arreglo a la normativa aplicable, como bienes de dominio público.
4. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Municipio quien los incorporará a su patrimonio, como bienes de dominio público, mediante los sistemas de obtención que se regulan en las presentes Normas, de conformidad con lo dispuesto en el TRLOTENC y su desarrollo reglamentario.

Artículo 4.4. Procedimiento de obtención de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General prevé la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquellos para los que ha previsto la expropiación forzosa ú Ocupación Directa (bien sea mediante la ejecución de Unidades completas, bien por actuación específica) de los que han de ser obtenidos como carga urbanística imputable a los propietarios de cada clase de suelo, sin perjuicio de las transferencias de aprovechamiento urbanístico que como compensación en cada caso puedan determinarse.
2. Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales, obteniendo en su caso los particulares titulares de suelo afectado, las compensaciones que procedan con arreglo a la legislación urbanística aplicable.
3. La transmisión al Municipio de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:
 - a. Mediante el instituto de la Expropiación Forzosa, cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención.
 - b. Mediante el Sistema de Ocupación Directa.

Artículo 4.5. Criterios de Valoración.

1. A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, la valoración se efectuará de acuerdo a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, o la legislación que sobre la materia se encuentre vigente en su momento.
2. Los terrenos de barrancos y acantilados que por su topografía no sean aptos para el normal desarrollo de usos urbanísticos ordinarios y que sin embargo se incorporen por el Plan a un sistema general cuya efectividad requiera su adquisición, se valorarán con arreglo a su valor inicial, salvo que se clasifique directamente como Sistema General adscrito al Suelo Urbano o Urbanizable, en cuyo caso será de aplicación lo establecido al efecto en la legislación urbanística.

CAPITULO SEGUNDO: SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCIÓN AL SUELO URBANIZABLE

Artículo 4.6. Adscripción de terrenos y adjudicación de excesos de aprovechamiento.

1. Los sectores de Suelo Urbanizable para los que el Plan General fija un aprovechamiento real, materializable, tendrán adscritos para su obtención un quantum de suelo destinado a sistemas generales.

A tal fin, dichas superficies de sistemas generales se han tenido ya en cuenta en el cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable.

Entre las superficies referidas en el apartado anterior se incluirán necesariamente los suelos destinados a sistemas generales que resulten interiores a aquellos sectores, así como los destinados a sistemas generales exteriores que se adscriban al sector correspondiente por el presente Plan General.

2. En cumplimiento de lo requerido en el número precedente, los Planes Parciales que se formulen en desarrollo de los referidos sectores de Suelo Urbanizable, especificarán la cuantía del exceso de aprovechamiento imputable al sector, así como la que corresponde a cada una de las Unidades en que en su caso se divida cada Plan Parcial. En dichas Unidades se incluirá obligatoriamente la totalidad de la superficie de los sistemas generales interiores al sector correspondiente.

Los referidos excesos de aprovechamiento, tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, deberán adjudicarse a los propietarios de suelos destinados a sistemas generales adscritos al Suelo Urbanizable, siempre que no se aplique a los mismos el instituto expropiatorio, o a la Administración actuante en otro caso.

3. Los terrenos específicos de sistemas generales exteriores al sector, que hayan de adscribirse al mismo para compensar su exceso de aprovechamiento se concretarán desde el Plan General.

Artículo 4.7. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo destinado a sistemas generales.

1. Cuando no se actúa mediante el sistema de expropiación, los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a el Plan General, estén adscritos al Suelo Urbanizable, serán compensados mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores y Unidades que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio de esa clase de suelo.

2. Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el porcentaje del aprovechamiento medio global del Suelo Urbanizable que esté establecido según la legislación urbanística aplicable y según la regulación contenida en el Título VI de estas Normas.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en las Unidades en que hayan de hacer efectivo su derecho, a partir del momento de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

Artículo 4.8. Obtención por Expropiación Forzosa.

1. El aprovechamiento atribuible a los terrenos destinados a sistemas generales adscritos a sectores

de suelo urbanizable, o en el suelo urbano, que se obtengan por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el noventa por ciento sobre el aprovechamiento medio.

2. Asimismo, el aprovechamiento atribuible al suelo urbano incluido en una unidad de actuación a desarrollar por el sistema de expropiación o afecto a dotación pública de carácter local, no incluido en ninguna de ellas, que se obtenga igualmente por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la Unidad de Actuación.

3. El aprovechamiento atribuible al Suelo Urbanizable destinado a sistemas generales que se obtengan por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el noventa por ciento del aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable.

4. Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo a su valor urbanístico, que se determinará en función de lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación urbanística aplicable.

5. En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo tendrá derecho a la adjudicación de suelo en cuantía suficiente para compensarse de la expropiación, en los sectores de Suelo Urbanizable con exceso de aprovechamiento sobre el medio que establece el Plan General.

6. A estos efectos el acta de ocupación de terrenos afectados por sistemas generales, además de las prevenciones que debe contener en virtud de lo dispuesto en la orden de 9 de Marzo de 1964 que desarrolla el artículo 55 del Reglamento de Expropiación Forzosa, deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento de Suelo Urbanizable que correspondan al Ayuntamiento, y al sector o polígono, caso de que esté delimitado, en que haya de hacerse efectiva la compensación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiados.

Artículo 4.9. Ocupación de terrenos de Sistemas Generales.

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en un polígono en que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el Suelo Urbanizable, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

2. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 4.10. Adjudicación de terrenos.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se haya producido la adscripción a que se refiere el artículo 4.7 quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio correspondiente al polígono en que hayan de ejercitar sus derechos, cualquiera que sea el estado en que aquél se encuentre.

2. En tanto no se produzca la adscripción específica de los terrenos de sistemas generales al correspondiente sector o polígono con exceso de aprovechamiento, el Ayuntamiento actuará como titular fiduciario de los mismos, tanto en los procedimientos compensatorio o reparcelatorio correspondientes, dada su condición, como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario, a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponda, a los costes de urbanización del polígono.

Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida, con idéntica compensación, por la Junta de Compensación o único propietario del correspondiente polígono, conforme al artículo 88.4 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de

Canarias, tanto en el caso de que se haya producido la adscripción de propietarios de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

3. La titularidad dominical del Ayuntamiento sobre los terrenos de sistemas generales adscritos a Suelo Urbanizable en los que no se haya ejercido la expropiación, se producirá por subrogación real, en el momento en que se inscriban registralmente la reparcelación o el proyecto de compensación definitivamente aprobado, conforme a lo dispuesto en el artículo 50 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias.

4. En el supuesto de que en el momento de la referida inscripción aún no hubieran sido adscritos al polígono en que se localice el exceso de aprovechamiento todos o algunos de los propietarios de sistemas generales para quienes el Plan prevé la repetida adscripción, el Ayuntamiento mantendrá la titularidad fiduciaria de las parcelas resultantes de la reparcelación o compensación en que se localice aquel aprovechamiento, hasta su final adjudicación, detrayendo en su caso los costes de urbanización.

CAPITULO TERCERO: EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 4.11. Ejecución Material.

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas de acuerdo con las previsiones del Plan General y con base en las siguientes determinaciones:

- a. Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.
- b. Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas generales en suelo urbano como en los establecidos a cargo del Suelo Urbanizable.

CAPITULO CUARTO: EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES: DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

Artículo 4.12. Equipamientos Estructurantes.

1. Constituyen elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que se establece en el Plan General, conforme al modelo de desarrollo que se adopta para el municipio. Comprende los usos y servicios de índole colectiva o general, de iniciativa pública o privada, útiles para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento. Pueden ser insulares, comarcales o supramunicipales y municipales.

2. Los Equipamientos Estructurantes definidos por el Plan se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los Planos de Ordenación Pormenorizada y de Sistemas Generales y Sistemas Estructurantes, bajo una trama uniforme y/o la asignación de las siglas EE seguidas del código que distingue los usos correspondientes en cada caso.

3. Los códigos de cada elemento de los Equipamientos Estructurantes, son los siguientes:

EE REL Religioso

EE DEP Deportivo

Artículo 4.13. Regulación de los Equipamientos Estructurantes.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan estos elementos, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en las fichas particulares contenidas en el volumen II.

Artículo 4.14. Titularidad.

1. Los terrenos afectados por Equipamientos Estructurantes estarán afectos al uso o servicio que determinan el presente Plan General.

2. La ejecución de los mismos, cuando sean de titularidad privada, correrá a cargo del promotor privado.

TITULO V: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

CAPITULO PRIMERO: DEFINICIÓN Y CATEGORIAS

Artículo 5.1. Definición y delimitación.

1. Constituyen el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal que por ser bienes de dominio público natural, estar sujetas a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de éstos, estar sujetas a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica o por un plan de ordenación de los recursos naturales, o que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario, su especial localización dentro del municipio, o por razones semejantes, o por la aplicación de los criterios establecidos en el D/L 1/2000, deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

2. El suelo rústico se subdivide en categorías que corresponden a regulaciones diferenciales. La delimitación de las distintas áreas categorizadas es la reflejada en los planos de Régimen y Clasificación del Suelo y responden a los códigos que se detallan en el artículo 5.19.

Artículo 5.2. Régimen urbanístico.

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee el suelo por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. El suelo rústico deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

3. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con el descubrimiento y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o, en su caso, se sometan al régimen establecido en el Título VIII, Capítulo 3 de las presentes Normas. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes y, en todo caso, del Ayuntamiento para su aprobación, protección o explotación.

4. Si un suceso, natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicho régimen, sino que por el contrario deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

5. La transformación del suelo por reforestaciones, puesta en regadío u otras mejoras, de modo que pueda corresponderle un nivel de protección superior al que tenga asignado, determinará la revisión del Plan General para ajustarlas a la nueva situación.

CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.3. Parcelaciones y segregaciones rústicas.

En suelo rústico sólo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones de finalidad agraria que se ajusten a la normativa sectorial correspondiente y/o, en su defecto, a las determinaciones de estas Normas.

Artículo 5.4. Condiciones de las parcelaciones y segregaciones rústicas.

1. No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la regulación agraria o de la establecida en estas Normas para cada categoría de suelo, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de ese mínimo.
2. Con independencia de que se determine por el Organismo correspondiente la Unidad Mínima de segregación, no se podrán segregar unidades inferiores a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) en cualquier caso, excepto en los Asentamientos Rurales y Agrícolas en que las segregaciones se autorizarán de acuerdo a la dimensión de la parcela mínima establecida por el Plan General para dichos asentamientos.
3. Las correspondientes licencias se ajustarán a lo previsto en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y a lo dispuesto en la Legislación urbanística aplicable.

Artículo 5.5. Núcleo de población. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas que pretendan dar lugar a la formación de nuevos núcleos de población.
2. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
3. No tendrán el carácter de nuevo núcleo de población a efecto de las limitaciones del presente artículo las entidades rurales preexistentes y reconocidas como tales en el Plan General (Asentamientos Rurales). Será de aplicación al ámbito de estos asentamientos, según su delimitación en el Plano de Régimen del Suelo, la regulación que se establece en el Capítulo V del presente Título.

Artículo 5.6. Proyectos de Actuación Territorial

Los Proyectos de Actuación Territorial que se realicen en el municipio deberán de adaptarse al modelo de ordenación contenido en el vigente PGO.

CAPITULO TERCERO: CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO.

Artículo 5.7.- Usos principales del Suelo Rústico.

Se consideran usos principales del suelo rústico los siguientes:

1. Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.
2. Los de defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Artículo 5.8. Usos permitidos en el Suelo Rústico.

1. Sin perjuicio de lo que establezcan los correspondientes Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos previstos en el DL-1/2000, para los Paisajes Protegidos T-29 (Las Lagunetas) y T-36 (Costa de Acentejo), son usos genéricamente compatibles en el suelo rústico, -con las salvedades o limitaciones y condiciones que establece la citada Ley y las que más adelante se establecen en estas Normas para cada categoría del mismo-, los siguientes:

- a. Los aprovechamientos acuíferos y forestales.
- b. La ejecución y mantenimiento de las obras públicas.
- c. Las actuaciones de interés general de carácter dotacional y de equipamientos y servicios, industrial y turístico susceptibles de poder ser objeto de un Proyecto de Actuación Territorial en suelo rústico.
- d. La vivienda rural en los Asentamientos Rurales.
- e. Los usos inherentes a las áreas delimitadas como Asentamientos Rurales según su ordenación específica.
- f. Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
- g. Y, en general, las actividades que puedan ser objeto de Calificación Territorial de acuerdo al DL-1/2000 de Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.
- h. El Turismo Rural en el Suelo Rústico de Asentamiento Rural, en el de Protección Agraria Tradicional 1 y en el de Protección Agraria Intensiva.

2. Sin perjuicio de lo que se determine reglamentariamente, las Actuaciones de interés general industriales señaladas sólo podrán autorizarse cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establecen en el artículo 5.17 de estas Normas, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio clasificadas como suelo urbano.

3. Para autorizar la implantación de los usos referidos en los apartados anteriores y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

- a. La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas bien por su singular peligrosidad o molestia o que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos se procesen.
- b. La presentación de un estudio de su impacto sobre el medio, con el contenido que establece la legislación aplicable.

En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas para que el impacto cause el menor daño.

4. Las actividades industriales, de servicios e infraestructuras y las declaradas de utilidad pública e

interés general que, en función de lo determinado en los puntos anteriores, puedan autorizarse en el suelo rústico, se sujetarán en cuanto a su uso y resto de determinaciones aplicables, al régimen establecido para las mismas en el Título IX de estas Normas, sobre el régimen de usos del suelo urbano.

5. Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores y especialmente prohibidos los de roturación de montes o terrenos forestales para su cultivo agrícola.

Artículo 5.9. Edificaciones permitidas.

Mediante los procedimientos establecidos en la legislación y reglamentación aplicable podrán autorizarse las construcciones necesariamente vinculadas a los usos anteriores cuando resulten imprescindibles para su normal funcionamiento, siempre que entre unas y otras se mantenga la debida proporcionalidad y se satisfagan las condiciones o limitaciones aplicables por razón de la categoría de suelo de que se trate, debiéndose de aplicar los principios de ejemplaridad y mínimo impacto.

En los Asentamientos Rurales se estará a su regulación específica con arreglo al Capítulo V del presente Título.

Artículo 5.10. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

En las categorías del Suelo Rústico en que se autoricen de acuerdo a los artículos correspondientes de este Título y en las condiciones que establece el artículo precedente, las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria cumplirán las siguientes condiciones:

A) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza y bodegas domésticas:

- a. Deberán estar vinculados a la unidad de explotación o producción.
- b. Se establece una parcela mínima de 10.000 m² de superficie en explotación o producción.
- c. A una explotación sólo puede estar vinculado una edificación. Las actividades que puedan desarrollarse simultáneamente, en su caso, compartirán la misma cuantía de edificación máxima que corresponda, sin que resulte posible la acumulación de edificabilidades por distintos conceptos.
- d. La implantación de la edificación se realizará respetando la estructura de los bancales preexistentes, evitando cortes que alteren los perfiles de terreno.
- e. Cuando la intervención se realice en zona de cultivos en bancales de laderas, deberán ser subterráneos, quedando bajo la rasante del terreno natural al menos tres de sus dimensiones principales, de tal manera que sólo sea visible su fachada, la cual deberá estar revestida de piedra. Se podrá justificadamente permitir excepciones a la obligación general de hacer las edificaciones subterráneas.
- f. Se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de todos sus linderos.
- g. Su superficie no superará conjuntamente los veinte (20) metros cuadrados en fincas de superficie comprendida entre 10.000 y 15.000 m²., cuarenta (40) metros cuadrados en fincas con superficie superior a quince mil (15.000) m². o, caso de explotaciones colectivas (circunstancia que habrá de acreditarse documentalmente), cinco (5) metros cuadrados por agricultor con un máximo absoluto de cien (100) metros cuadrados.
- h. La altura máxima de la edificación, medida en el punto de coronación de su cubierta, será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y una sola planta.
- i. En aquellas parcelas donde la configuración topográfica lo permita podrán ser enterradas mediante cuevas artificiales o aprovechando cuevas naturales que no constituyan elementos arqueológicos o etnográficos de interés, o hábitats de especies amenazadas.
- j. La altura máxima de los cerramientos verticales de la edificación será de 3 metros.

- k. Se permite la apertura de huecos para la ventilación e iluminación natural con las siguientes especificidades:
- Los huecos deberán estar situados como mínimo a un metro setenta (1,70 m) de altura.
 - No representarán una proporción máxima con respecto a la parte maciza de 1/10.

B) Invernaderos o protección de los cultivos:

- a. Se separarán como mínimo diez metros de todos sus linderos.
- b. Su superficie estará limitada en función de la magnitud del impacto paisajístico que produce, para lo cual resultará obligatorio la presentación de un estudio que evalúe suficiente y justificadamente el mismo.
- c. Serán de material translúcido, preferentemente oscuro, de fácil mimetización con el entorno y estructura fácilmente desmontable.
- d. Deberán estar vinculados a la unidad de explotación o producción.
- e. Se establece una parcela mínima de 10.000 m² de superficie en explotación o producción.
- f. A una explotación sólo puede estar vinculado una edificación. Las actividades que puedan desarrollarse simultáneamente, en su caso, compartirán la misma cuantía de edificación máxima que corresponda, sin que resulte posible la acumulación de edificabilidades por distintos conceptos.

C) Establos y criaderos de animales:

- a. La implantación de nuevas instalaciones y ampliaciones de las existentes para el uso ganadero estabulado sólo podrá producirse en terrenos incluidos en ámbitos de ordenación adscritos a áreas de regulación homogéneas agrícolas o comunes delimitadas en el Plan Insular que se corresponden con el Suelo Rústico de Protección Agraria de este PGO.
- b. Deberán estar vinculados a la unidad de explotación o producción.
- c. A una explotación sólo puede estar vinculado una edificación. Las actividades que puedan desarrollarse simultáneamente, en su caso, compartirán la misma cuantía de edificación máxima que corresponda, sin que resulte posible la acumulación de edificabilidades por distintos conceptos.
- d. La implantación de la edificación se realizará respetando la estructura de los banales preexistentes, evitando cortes que alteren los perfiles de terreno.
- e. La parcela deberá dar frente a una vía de titularidad pública apta para el tráfico rodado, que tendrá cuando menos la categoría de camino de acuerdo a las definiciones del PIOT.
- f. Deberá tener los servicios de abastecimiento de agua y de energía eléctrica en niveles suficientes según las dimensiones de la explotación, lo cual se justificará expresamente. Asimismo contará con instalación de almacenamiento de agua con capacidad suficiente para 5 días en caso de interrupción del abastecimiento.
- g. Contará además con sistemas adecuados de depuración de vertidos y eliminación de residuos acordes con la dimensión y naturaleza de la actividad o con capacidad para integrarse en los sistemas que se prevean a nivel insular. Dispondrán a su vez de estercolero o depósitos de excrementos con suficiente estanqueidad y capacidad de almacenamiento calculada en función de las posibilidades de reutilización agrícola de los mismos. Alternativamente se admitirá otro sistema de utilización y reciclaje de excrementos, siempre que esté aprobado en la normativa vigente.
- h. Las salas de ordeño no podrán superar los 30 m² y su localización no podrá exceder de 200 metros de distancia, medidas en la perpendicular, a vías rodadas preexistentes.
- i. Sólo podrán localizarse en parcelas de superficie superior a diez mil metros cuadrados
- j. En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la de la finca a la que se adscribe, con un máximo de cinco mil metros cuadrados construidos (5.000 m²), sin que se supere en ningún caso el coeficiente de 0,2 m²/m²s de superficie total construida máxima en módulos de superficie máxima de

seiscientos metros cuadrados (600 m².), separados entre sí un mínimo de treinta metros.

- k. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca y del viario de acceso. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas y al suelo clasificado como urbano y urbanizable, no será inferior a los quinientos (500) metros.
- l. La altura máxima total de las construcciones dedicadas a la actividad será de cuatro cincuenta metros (4,50 m.)
- m. En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.
- n. La altura máxima de los cerramientos verticales de la edificación será de 3 metros.
- o. Se permite la apertura de huecos para la ventilación e iluminación natural con las siguientes especificidades:
- p. Los huecos deberán estar situados como mínimo a un metro setenta (1,70 m) de altura.
- q. No representarán una proporción máxima con respecto a la parte maciza de 1/10.

D) Estanques para el almacenamiento de agua de riego.

- a. Deberán estar vinculados a la unidad de explotación o producción.
- b. Se establece una parcela mínima de 2.000 m² de superficie en explotación o producción.
- c. La implantación del estanque se realizará respetando la estructura de los bancales preexistentes, evitando cortes que alteren los perfiles de terreno.
- d. Cuando la intervención se realice en zona de cultivos en bancales de laderas, el estanque podrá ser subterráneos, quedando bajo la rasante del terreno natural.
- e. Su superficie no excederá de trescientos metros cuadrados (300 m².) para cada unidad de cultivo. Se podrá superar dicho límite si se acredita y justifica técnicamente.
- f. La altura máxima de sus muros será de tres metros y habrán de estar recubiertos necesariamente con mampostería de piedra seca.
- g. Se separarán cinco metros (5,00 m) como mínimo de todos los linderos.

E) Bodegas industriales:

- a. La implantación de Bodegas industriales estarán vinculadas a una superficie mínima de cultivo de 35.000 m² de suelo.
- b. Podrán vincularse a las mismas usos terciarios de restauración.
- c. En el caso de explotaciones colectivas cuantificarán las superficies individuales de cada agricultor y la edificación resultante quedará vinculada a todas y cada una de las explotaciones.
- d. La altura máxima de los cerramientos verticales de parcela será de 2 metros.
- e. La implantación de la edificación se realizará evitando movimientos de tierras o cortes que modifiquen los perfiles de terreno.
- f. Se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca.
- g. La edificabilidad máxima será la correspondiente a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela (0,1 m²/m²).
- h. La superficie máxima construida deberá guardar una estrecha relación con las necesidades de la misma y el correcto funcionamiento de la explotación de que se trate.
- i. La ocupación de la parcela será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.
- j. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas.
- k. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (50) metros cuadrados que se construyan.

F) Vallado:

- a. Los vallados de fincas rústicas, se ejecutaran preferentemente mediante setos vegetales, o en su defecto mediante mallas totalmente permeables a la vista, con una altura máxima de dos (2) metros.
- b. En el caso que para la ejecución del cerramiento se precise contener el terreno natural, se podrán ejecutar muros de contención con una altura máxima de un (1) metro, que deberán estar acabados en mampostería de piedra natural propia de la zona.
- c. Los cerramientos deberán mantener una distancia mínima de cinco (5) metros al eje de las vías y caminos públicos.

Artículo 5.11. Condiciones generales de los movimientos de tierra

1. Como criterio general se deberá adecuar la ejecución a las condiciones del entorno evitando la proliferación de cortes.

2. Determinaciones:

- a. Movimientos admisibles: sólo se admitirán los movimientos precisos para preparar el terreno que deba recibir alguna de las instalaciones admisibles según la presente normativa.
- b. Los movimientos darán origen a terrazas sensiblemente horizontales de modo que la diferencia entre los niveles de dos consecutivas no sea superior a cuatro metros (4,00 mts.) en el caso de aterrazamientos agrícolas y de dos metros (2,00 mts.) para edificaciones.
- c. Los desniveles entre terrazas se resolverán mediante muros de piedra o taludes fijados por vegetación. La inclinación de los taludes no podrá ser superior al cien por cien o cuarenta y cinco grados (100% o 45°).
- d. Los aterrazamientos se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental cuando su dimensión supere los diez mil metros cuadrados (10.000 m²) o cuando se ejecutan sobre una pendiente superior al cincuenta por ciento (50%).

Artículo 5.12. Condiciones generales para los aprovechamientos acuíferos y forestales.

1. Se estará a lo dispuesto en la reglamentación correspondiente de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. Se aportará el preceptivo documento de evaluación del impacto ecológico y/o ambiental de acuerdo a la legislación aplicable.

Artículo 5.13. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés general.

Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de interés general cumplirán, en función de su naturaleza, las condiciones generales establecidas en el artículo 5.10, debiéndose de aplicar los principios de ejemplaridad en la obra pública y mínimo impacto.

Artículo 5.14. Condiciones de la edificación de vivienda rural aislada.

Conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores, fuera del ámbito de los asentamientos rurales preexistentes en que las presentes Normas lo autoricen, no se podrá establecer en el suelo rústico ninguna edificación, fija o móvil, destinada a vivienda, sin perjuicio del régimen específico de cada categoría de suelo rústico.

Artículo 5.15. Condiciones de la acampada.

Transitoriamente, hasta la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial de Campamentos de Turismo y la correspondiente adaptación del presente planeamiento general, se prohíbe la instalación temporal y permanente de tiendas, casetas de cualquier material y caravanas, por lo que no se podrá levantar ninguna construcción en ninguna de las categorías de suelo rústico vinculadas al uso de acampada o de Campamentos de Turismo.

Artículo 5.16. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales.

1. Se entiende por edificaciones vinculadas al ocio de la población y actividades culturales, aquellas que recojan actividades destinadas al disfrute de las condiciones paisajísticas y naturales del territorio, bien de modo estacional o mediante construcciones fijas, incluidas las instalaciones destinadas a funciones científicas y de didáctica y divulgación del paisaje y las condiciones medioambientales, tales como centros de gestión de espacios protegidos, áreas de la naturaleza y centros de interpretación ambiental y arqueológico-etnográfico.
2. En las categorías de suelo rústico en que se autorice el uso y sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales que le sean de aplicación y el trámite previsto en la legislación aplicable:
3. La parcela mínima será de 20.000 m², con una edificabilidad máxima de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela (0,07 m²/m²) y una separación a linderos de 10 metros.
4. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y desarrollará con un máximo de dos (2) plantas.
5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificadas.
6. Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal, así como las de prevención del impacto sobre el paisaje.

Artículo 5.17. Condiciones de las Estaciones de Suministro de Combustibles y Áreas de Servicios de Carreteras.

1. Se denominan Estaciones de Suministro de Combustibles a aquellas instalaciones comerciales para abastecer exclusivamente de combustible, agua, aire y carburantes a los vehículos automóviles. Para autorizar o no la implantación de las Estaciones de Suministro de Combustible en el Suelo Rústico se seguirá el procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable, en base a lo determinado en el artículo 67.5.b) del TRLOTENC.

Las construcciones ligadas a la actividad tendrán una altura no superior a una planta de cuatro metros (4,00 mts.) y una superficie máxima de doscientos metros cuadrados (200 m².), aparte de la superficie ocupada mediante marquesinas que tendrán una superficie máxima de quinientos metros cuadrados (500 m².) y altura máxima de cinco metros (5,00 mts.).

Deberán localizarse a menos de cien (100) metros de la delimitación de los asentamientos rurales y al borde de las vías públicas, respetando los retranqueos establecidos por los Organismos que las tienen a su cargo y la legislación aplicable.

2. Se entiende como Áreas de Servicio de Carreteras a las definidas como tales en el artículo 8 del Reglamento de Carreteras de Canarias (Decreto 131/1.995), es decir, zonas colindantes con las

carreteras diseñadas especialmente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los vehículos y las personas que transitan por ellas, en las que se pueden incluir conjunta o separadamente estaciones de suministro de carburantes, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar seguridad y comodidad. En ellas no se autoriza el Uso Turístico (hotelero) que comprende su definición en el citado Reglamento. Sólo serán autorizables en el tramo de la Autopista TF-5 que discurre por el Municipio, debiendo en todo caso ser objeto de los Proyectos de Actuación Territorial a que se refiere el artículo 67 del TRLOTENC a efectos de su autorización en su caso

Artículo 5.18. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.

1 A los efectos de su regulación se pueden establecerse en el suelo rústico aquellas que por su sistema de producción, están vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter resultasen incompatibles con los usos y características del suelo urbano.

2. Cumplirán con las siguientes determinaciones:

- a. No se podrá levantar ninguna construcción en una parcela con una superficie de cultivo de dimensión menor de 10.000 metros cuadrados.
- b. Deberán estar vinculados a la unidad de explotación o producción, circunstancia que constará necesariamente en la inscripción registral de la finca de que se trate como condición para el otorgamiento de la licencia.
- c. En el caso de explotaciones colectivas cuantificarán las superficies individuales de cada agricultor y la edificación resultante quedará vinculada a todas y cada una de las explotaciones.
- d. La altura máxima de los cerramientos verticales será de 3 metros. Se podrá sobrepasar esta altura en determinados puntos atendiendo a justificaciones técnicas propias de la actividad.
- e. La implantación de la edificación se realizará evitando movimientos de tierras o cortes que modifiquen los perfiles de terreno.
- f. Podrán contener dependencias tales como baño y oficina.
- g. Las industrias señaladas en el apartado b) se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.
- h. La edificabilidad máxima para ambas categorías será la correspondiente a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela (0,1 m²/m²).
- i. La superficie máxima construida deberá guardar una estrecha relación con las necesidades de almacenamiento de aperos e insumos necesarios para el correcto funcionamiento de la explotación de que se trate.
- j. La ocupación de la parcela será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela en ambas categorías y cinco mil metros cuadrados de límite superior.
- k. La altura máxima de la edificación referida en el punto A.a) del presente artículo será de cuatro (4) metros y se desarrollará en un máximo de una (1) plantas. La altura máxima en las industrias de la categoría señalada en el punto A.b) del presente artículo. Será de dos (2) plantas y nueve (9) metros de altura y podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción y medidas correctoras (chimeneas, silos, etc.)
- l. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con un elemento de alto fuste cada diez metros lineales como mínimo, debiendo hacerlo con doble hilera en las industrias de la categoría señalada en el punto 1.b) del presente artículo.
- m. Esta medida de protección visual y ambiental se incrementará con la plantación de un seto vegetal en la cerca de la finca o de la fracción de la misma en que se ubiquen

las instalaciones industriales autorizadas.

- n. Se prohibirá el almacenamiento a la intemperie de maquinaria, elementos de producción, productos de desecho, chatarras y, en general, de todos aquellos elementos ligados a la instalación.
- o. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.
- p. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en la normativa del suelo urbano.
- q. Se prohibirá la instalación de las industrias autorizables cuando las fincas en que se desean ubicar posean alta fragilidad visual.

CAPITULO CUARTO: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS DEL SUELO RÚSTICO.

Artículo 5.19. Categorías del suelo rústico.

1. A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo rústico se divide en las siguientes categorías:

- a. Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN).
- b. Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP).
- c. Suelo Rústico de Protección Costera (SRPCO).
- d. Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA).
- e. Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH).
- f. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI).
- g. Asentamientos Rurales (AR).
- h. Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT).
- i. Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPE).

2. Sin perjuicio de su pertenencia a la categoría correspondiente, el Plan delimita a su vez áreas de suelo rústico especialmente protegido que comprende aquellos espacios del término municipal con excepcionales y singulares valores paisajísticos, geomorfológicos, de flora, fauna, u otros componentes de muy destacado rango natural, que han servido de base para su declaración por la Ley de Espacios Naturales de Canarias (Texto Refundido RD- 1/2000) con la categoría de Paisajes Protegidos.

Se trata de los denominados Paisajes Protegidos de Las Lagunetas (T-29) y de Costa de Acentejo (T-36), y su régimen de usos tolerados o permitidos será el especialmente establecido por sus instrumentos de ordenación (Planes Especiales de Protección Paisajística).

3. El régimen específico del suelo en los Asentamientos Rurales queda regulado en el Capítulo V del presente Título. Es de aplicación tanto a los asentamientos de población que conforman núcleo como a los producidos al borde de las carreteras y caminos que este Plan identifica como tales.

4. El Suelo Rústico de Protección Costera (SRPC) está constituido en este caso, específicamente por el denominado Paisaje Protegido de la Costa de Acentejo (Acantilados de El Sauzal) de acuerdo a la Ley de Espacios Naturales de Canarias (Texto Refundido RD- 1/2000), por lo que, su régimen de usos será asimismo el especialmente establecido por su instrumento de ordenación, que a su vez habrá de cumplimentar lo establecido en la reglamentación de Costas.

5. En aquellos suelos rústicos de cualquier categoría que sean atravesados por cauces hidráulicos:

1. Se garantizará la función de Drenaje territorial de los Suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando – con carácter indicativo- como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en las Calificaciones Territoriales y Proyectos de Actuación Territorial o bien cuando proceda el establecimiento de deslindes. Asimismo se dispondrá de dos franjas de acceso a cauce de cinco (5) metros- a ambos lados del mismo- como servidumbre de acceso.
2. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan sólo aquellas obras de interés público que tengan Autorización/ Concesión Administrativa previa del Consejo Insular de Aguas. Asimismo, las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

6. Cualquier actuación que afecte a los canales integrados en la Red Básica General debe atender al siguiente condicionado:

1. Garantizar el transporte del caudal máximo (Q_{máx}) de diseño de la infraestructura.
2. Permitir las labores de operación del mismo, incluyendo el control funcional y de calidad.
3. Permitir las labores de mantenimiento y conservación del Canal, que permitan que la infraestructura se mantenga en las mejores condiciones estructurales.
4. Permitir las labores de mejora y adaptación normativa, que podrían implicar la sustitución total o parcial del mismo por otro tipo de conducciones o tuberías de diferente material.

Artículo 5.20. Régimen del suelo rústico

A. Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN).

1. Definición: son ámbitos que soportan ecosistemas relativamente poco intervenidos por el hombre, con un índice alto de biodiversidad y complejidad de relaciones entre sus elementos, coincidiendo con los Paisajes Protegidos de Las Lagunetas y Costa Acentejo.
2. Usos característicos: su uso principal es el de conservación. Ésta sólo es compatible con el estudio científico y el aprovechamiento turístico de su potencial visual en los puntos y trayectos que oportunamente se determine, junto con las actividades que estime compatibles el planeamiento de ordenación en los espacios naturales protegidos.
3. Hasta tanto se regulen, por los pertinentes Planes Especiales de Protección, los Paisajes Protegidos de Las Lagunetas y de Costa Acentejo, sólo están permitidos los usos que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.
4. Se relacionan a continuación una serie de actividades y usos compatibles y/o autorizables, hasta que se apruebe el instrumento que desarrolle la ordenación y regulación de los Paisajes Protegidos de Las Lagunetas y de Costa Acentejo. Una vez aprobados, tales determinaciones tendrán carácter de recomendaciones con los efectos del artículo 15.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias. El Plan o Norma del Espacio Natural de que se trate concretará, dentro de ese marco general, los usos e intervenciones que pudieran desarrollarse en dichas áreas y sus condiciones específicas.
 - a. El libre tránsito del personal de control ambiental en ejercicio de sus funciones.
 - b. El tránsito rodado por las carreteras comarcales y locales existentes.
 - c. La investigación, catalogación de especies, regeneración y conservación de la naturaleza, conforme determinen los diversos planes específicos que se elaboran.
 - d. La realización de inventarios o catálogos de protección.
 - e. Las actividades de estudio e interpretación de la naturaleza.
 - f. La restauración de la vegetación natural de las áreas sometidas a procesos de degradación más o menos intensos.
 - g. La pesca desde el litoral sometida a su legislación específica.
 - h. La corrección de los impactos producidos por los tendidos de infraestructura eléctrica, de abastecimiento de agua y por la apertura de pistas y cortafuegos.
 - i. La realización de recolecciones de animales y plantas con fines científicos y la instalación de instrumentos necesarios para la experimentación.
 - j. La restauración de la vegetación natural en zonas desforestadas.
 - k. La implantación de las infraestructuras necesarias para la gestión y conservación de la masa forestal y para la interpretación del medio físico de acuerdo con las limitaciones y características generales contenidas en las Normas Urbanísticas.
 - l. La recolección de plantas medicinales a la manera tradicional y de acuerdo a las limitaciones que, de acuerdo con la capacidad de carga del ecosistema, se impongan por la Comunidad Autónoma de Canarias.
 - m. El aprovechamiento acuífero y forestal en las condiciones establecidas en el artículo 5.11, bajo el control del Organismo competente de la Comunidad Autónoma Canaria(exceptuando el Paisaje Protegido de Las Lagunetas que se rige por lo determinado en su Plan Especial de Protección

- n. Esparcimiento en la naturaleza. Sólo esparcimiento elemental o con equipo ligero.
- o. Los forestales, salvo actividades encaminadas a la obtención de madera para uso industrial.
- p. Los tendidos de redes de electricidad, telefonía y señales en general, siempre que se encuentren en la zona de afección y servidumbre de la red viaria consolidada, condicionando la instalación de tendidos a su enterramiento. En cualquier caso el establecimiento de estas infraestructuras quedará condicionada a su justificación, valorándose las distintas alternativas de su posible ubicación.
- q. Usos de ocio y actividades culturales de la población en las condiciones reguladas en el art. 5.15 de esta normativa.

Para la concesión de licencias se les aplicará el régimen de fuera de ordenación del Capítulo III del Título I del PTOAG) habrá de demostrarse la utilidad y necesidad de la actividad así como la ausencia de impactos sobre el medio natural.

5. Actividades y usos prohibidos:

- a. Todo uso o aprovechamiento que pueda alterar el substrato inerte a la biocenosis que en él se desarrolla.
- b. La ganadería salvo las instalaciones preexistentes en el PP de Las Lagunetas a las que se le aplicará el régimen de fuera de ordenación previsto en el Capítulo III del Título I del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera de la isla de Tenerife (PTEOAG).
- c. El uso de esparcimiento y recreo turístico fuera de las zonas especialmente previstas para tal fin.
- d. La tala de árboles si no es para la conservación de la masa forestal.
- e. La extracción de todo tipo de materiales.
- f. El tránsito de personas salvo por las veredas expresamente señaladas a tal fin.
- g. La caza, salvo por razones de control de poblaciones dañinas y bajo control científico en el PP de Las Lagunetas.
- h. La recolección de especies de la flora silvestre, su desarraigo, corte o deterioro de cualquier tipo. La captura de especies de la fauna, de sus crías y huevos.
- i. Los campamentos y la acampada.
- j. Hacer fuego, salvo en los lugares expresamente autorizados y acondicionados a tal fin.
- k. El tránsito con vehículos de motor fuera de los recorridos expresamente autorizados para ello.
- l. Los usos industriales.
- m. Todos los terciarios.
- n. Los usos turísticos.
- ñ. Los residenciales, salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental.
- o. Los tendidos de redes de electricidad, telefonía y señales en general.
- p. La introducción de plantas y animales exóticos.
- q. Los forestales encaminados a la obtención de madera para uso industrial.
- r. Las dotaciones y los equipamientos, excepto los existentes.

6. Con carácter general, serán intervenciones prohibidas las que pudieran suponer alteraciones del relieve original del terreno, de la estructura de los suelos o de las infraestructuras de los banales y elementos de contención, o que disminuyeran la superficie arbolada, salvo por razones de mantenimiento de ésta o de sustitución por especies autóctonas en su área potencial. Así mismo, se prohibirán todos los actos que pudieran implicar la degradación de los ecosistemas naturales o de los valores paisajísticos. En todo caso se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- a. Entre las intervenciones sobre la estructura registral las de segregación y las de parcelación urbanística.
- b. Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.

- c. Todas las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para la continuidad de actividades agrícolas existentes.
- d. Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes. En los barrancos se permitirá además su cruce por nuevos viarios mediante puentes.
- e. En general, todas las intervenciones de instalaciones; siendo el planeamiento de desarrollo quién regulará el régimen detallado de excepciones atendiendo a los objetivos de ordenación y a los usos permitidos, siempre que las acciones sean estrictamente necesarias.
- f. Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, y restauración de inmuebles de interés patrimonial incluidos en los catálogos correspondientes, y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.
- g. La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

B. Régimen del Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 (SRPP 1).

1. Definición: son áreas destinadas a la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos, compatible con aprovechamientos productivos de índole primaria y con la localización de usos productivos, recreativos, educativos y de esparcimiento de baja intensidad. En todo caso, esta conformado por terrenos de fuerte pendiente que constituyen un elemento caracterizador del paisaje, representando su orografía un obstáculo que limita severamente los posibles usos a desarrollar. Se evitará cualquier actuación que pueda degradar la calidad visual de los elementos característicos del paisaje, por lo que se restringe todo tipo de usos que conlleve edificaciones y/o movimientos de tierras.

2. Usos característicos: Su uso principal es el de la conservación, orientado preferentemente a la preservación natural.

3. Actividades y usos compatibles y/o autorizables:

- a. La recolección de plantas o animales con fines científicos.
- b. Educación Ambiental.
- c. Investigación sobre los recursos naturales
- d. Cultivos al aire libre, sólo los existentes.
- e. La caza sometida en los casos previstos en la normativa sectorial específica.
- f. El senderismo y excursionismo por los itinerarios tradicionales.
- g. La restauración natural de grandes unidades ambientales.
- h. Apicultura.
- i. Esparcimiento en la naturaleza (en espacios adaptados) Sólo esparcimiento elemental o con equipo ligero.
- j. Las dotaciones que por sus características de uso, deban implantarse en esta categoría de Suelo Rústico.
- k. Los tendidos de redes de electricidad, telefonía y señales en general, siempre que se encuentren en la zona de afección y servidumbre de la red viaria consolidada, condicionando la instalación de tendidos a su enterramiento. En cualquier caso el establecimiento de estas infraestructuras quedará condicionada a su justificación, valorándose las distintas alternativas de su posible ubicación

4. Usos y actividades prohibidas:

- a. Usos turísticos.
- b. Ganadería salvo las preexistentes a las que se le aplicará el régimen de fuera de ordenación previsto en el Capítulo III del Título I del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera de la isla de Tenerife (PTEOAG).
- c. El establecimiento de todo tipo de infraestructuras permanentes o semipermanentes.

- d. Los campamentos y la acampada.
- e. Circular fuera de los senderos y pistas debidamente establecidos.
- f. El uso de vehículos de motor particulares fuera de los recorridos expresamente autorizados para ello.
- g. Explotación forestal.
- h. Actividades extractivas de cualquier tipo.
- i. Todo tipo de actividad de la que pudiera derivarse contaminación del aire y de las aguas.
- j. Todo tipo de actividad que pudiera suponer modificación o transformación del estado actual del suelo o la iniciación o aceleración de procesos erosivos.
- k. Los industriales.
- l. Los residenciales.
- m. Explotaciones ganaderas para autoconsumo, complementarias y profesionales.
- n. Los usos industriales.
- ñ. Los usos terciarios.
- o. Los equipamientos, excepto los ya existentes.
- p. Los tendidos de redes de electricidad, telefonía y señales en general.

5. Con carácter general, serán intervenciones prohibidas las que pudieran suponer alteraciones del relieve original del terreno, de la estructura de los suelos o de las infraestructuras de los bancales y elementos de contención, o que disminuyeran la superficie arbolada, salvo por razones de mantenimiento de ésta o de sustitución por especies autóctonas en su área potencial. Así mismo, se prohibirán todos los actos que pudieran implicar la degradación de los ecosistemas naturales o de los valores paisajísticos. En todo caso se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- a. Entre las intervenciones sobre la estructura registral las de segregación y las de parcelación urbanística.
- b. Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.
- c. Todas las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para la continuidad de actividades agrícolas existentes y las necesarias para el mantenimiento y mejora de los equipamientos preexistentes.
- d. Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes. En los barrancos se permitirá además su cruce por nuevos viarios mediante puentes. En los equipamientos preexistentes se permitirán la apertura de nuevos accesos siempre y cuando sea estrictamente necesario y la solución sea la de menor impacto de acuerdo a la correspondiente evaluación.
- e. En general, todas las intervenciones de instalaciones; siendo el planeamiento de desarrollo quién regulará el régimen detallado de excepciones atendiendo a los objetivos de ordenación y a los usos permitidos, siempre que las acciones sean estrictamente necesarias. A tal efecto, podrán admitirse los vallados de fincas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística; las tuberías y canales en los barrancos; los tendidos eléctricos atravesando barrancos (pero no sus soportes) o laderas, siempre que se justifique su necesidad y la solución sea la de menor impacto de acuerdo a la correspondiente evaluación; así como la colocación de soportes para antenas en montañas y laderas, siempre que las ubicaciones se correspondan con las señaladas en el plan de infraestructuras formulado a tal fin, tal como se regula en el capítulo 3 del Título III. También podrá admitirse las instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento de equipamientos preexistentes.
- f. Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, y restauración de inmuebles de interés patrimonial incluidos en los catálogos correspondientes, y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.
- g. Aprovechamiento de especies vegetales, remoción de especies vegetales, remoción

de especies animales, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre según proyecto específico.

- h. La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

C. Régimen del Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP 2).

1. Definición: son áreas destinadas a la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos, compatible con aprovechamientos productivos de índole primaria y con la localización de usos productivos, recreativos, educativos y de esparcimiento de baja intensidad. Se evitará cualquier actuación que pueda degradar la calidad visual de los elementos característicos del paisaje, por lo que se restringe todo tipo de usos que conlleve edificaciones y/o movimientos de tierras.

2. Usos característicos: Su uso principal es el de la conservación, orientado preferentemente a la preservación natural.

3. Actividades y usos compatibles y/o autorizables:

- a. La recolección de plantas o animales con fines científicos.
- b. Educación Ambiental.
- c. Usos agropecuarios permitidos en la ARG 9 del PTEOAG: ganadería extensiva y aprovechamiento apícola preexistentes, siempre que no entorpezcan las labores de reforestación que se puedan llegar a realizar. A las explotaciones ganaderas preexistentes se les aplicará el régimen de fuera de ordenación del Capítulo III del Título I del PTEOAG
- d. Investigación sobre los recursos naturales
- e. Cultivos al aire libre, sólo los existentes.
- f. La caza sometida en los casos previstos en la normativa sectorial específica.
- g. Turismo rural en los casos previstos en la legislación específica así como en las presentes normas.
- h. El senderismo y excursionismo por los itinerarios tradicionales.
- i. La restauración natural de grandes unidades ambientales.
- j. Los usos agropecuarios tradicionales existentes.
- k. Esparcimiento en la naturaleza (en espacios adaptados y edificado en la zona de Valle Forestal aprovechando la edificación preexistente)
- l. Esparcimiento elemental o con equipo ligero.
- m. Las dotaciones que por sus características de uso, deban implantarse en esta categoría de Suelo Rústico.
- n. Los tendidos de redes de electricidad, telefonía y señales en general, siempre que se encuentren en la zona de afección y servidumbre de la red viaria consolidada, condicionando la instalación de tendidos a su enterramiento. En cualquier caso el establecimiento de estas infraestructuras quedará condicionada a su justificación, valorándose las distintas alternativas de su posible ubicación

4. Usos y actividades prohibidas:

- a. Usos turísticos.
- b. El establecimiento de todo tipo de infraestructuras permanentes o semipermanentes.
- c. Los campamentos y la acampada.
- d. Circular fuera de los senderos y pistas debidamente establecidos.
- e. El uso de vehículos de motor particulares fuera de los recorridos expresamente autorizados para ello.
- f. Explotación forestal.
- g. Actividades extractivas de cualquier tipo.
- h. Todo tipo de actividad de la que pudiera derivarse contaminación del aire y de las aguas.
- i. Todo tipo de actividad que pudiera suponer modificación o transformación del estado actual del suelo o la iniciación o aceleración de procesos erosivos.

- j. Los industriales.
- k. Los residenciales.
- l. Explotaciones ganaderas para autoconsumo, complementarias y profesionales.
- m. Los usos industriales.
- n. Los usos terciarios.
- ñ. Los equipamientos, excepto los ya existentes.
- o. Los tendidos de redes de electricidad, telefonía y señales en general.

5. Con carácter general, serán intervenciones prohibidas las que pudieran suponer alteraciones del relieve original del terreno, de la estructura de los suelos o de las infraestructuras de los bancales y elementos de contención, o que disminuyeran la superficie arbolada, salvo por razones de mantenimiento de ésta o de sustitución por especies autóctonas en su área potencial. Así mismo, se prohibirán todos los actos que pudieran implicar la degradación de los ecosistemas naturales o de los valores paisajísticos. En todo caso se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- a. Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregación y las de parcelación urbanística.
- b. Todas las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica.
- c. Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos y pistas, las de ampliación comprendidas en planes competentes para el desarrollo de la ordenación; se podrán recoger en dichos planes senderos o pistas de nuevo trazado con carácter excepcional y debidamente justificado.
- d. En general, todas las intervenciones de instalaciones; salvo las que justificadamente sean necesarias para posibilitar los usos previstos.
- e. Todas las de edificación, salvo las obras de demolición, especialmente las ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos, y las obras de rehabilitación, restauración o conservación sólo sobre aquellos inmuebles que el planeamiento haya identificado explícitamente, en razón de que su mantenimiento es compatible con los objetivos de ordenación. Sólo podrán permitirse obras de nueva planta, sustitución o ampliación en aquellos ámbitos concretos en que el planeamiento asigne un uso específico incluido entre el principal o los secundarios explícitamente señalados en este artículo, siempre que se justifique la conveniencia de tales instalaciones, la idoneidad de su ubicación, extensión y la intensidad de las intervenciones se ajusten a las estrictamente necesaria.

D. Régimen del Suelo Rústico de Protección Costera (SRPC).

1. Definición: está constituido por el dominio público marítimo-terrestre y la zona de servidumbre de tránsito y protección. En estas áreas deben mantenerse las condiciones naturales del litoral.

2. Uso característico: su uso característico es el de mantenimiento de la protección del Dominio Público Marítimo Terrestre y de sus Zonas de Servidumbre y la conservación del patrimonio natural y cultural. Los usos comunes y acordes con la naturaleza de utilización del dominio público marítimo terrestre y sus zonas colindantes, y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las leyes y específicamente de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Se superpone al SRPN.

3. Serán usos compatibles:

- a. Los ambientales, tanto los de conservación en otras categorías pomenorizadas distintas a las actividades de conservación activa vinculadas a los objetivos de ordenación, como los científicos y de educación ambiental.
- b. Los recreativos de esparcimiento elemental o con equipo ligero
- c. Los dotacionales y/o Equipamientos Comunitarios vinculados a actividades propias de la franja costera y solo en los emplazamientos donde el planeamiento general y/o el instrumento de ordenación de los recursos naturales así lo establezca.
- d. Los productivos primarios pesqueros, de acuerdo con la regulación del PTEORN

Medio Marino y de los Planes Litorales.

4. Usos y actividades prohibidas:

- a. El tránsito con vehículos a motor fuera de los viarios de circulación rodada
- b. Entre los productivos primarios la ganadería y la caza, así como los minero-extractivos en las áreas minero extractivas en tanto no se autoricen ámbitos de extracción en el PORN del medio marino.
- c. Los industriales, salvo instalaciones propias e interiores a un recinto portuario.
- d. Los terciarios, salvo puestos de venta, kioscos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/o reunión de público en general previstos por el planeamiento.
- e. Los turísticos.
- f. Los residenciales.
- g. Los campamentos y la acampada.
- h. Ganadería.

5. Con carácter general, serán intervenciones prohibidas:

- a. La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas, así como sus áreas de servicio.
- b. Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- c. El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- d. El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- e. La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

E. Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva (SRPAI).

1. Definición: Es el suelo destinado al uso agrario intensivo, entendiendo como tal a la agricultura forzada, localizándose en el triángulo comprendido entre la TF-5, la TF-1224 y el municipio de Tacoronte y en un área delimitada por el camino Cruz de Leandro, la autopista TF-5 y el Barranco de las Mejías, en la que, con el objeto de aumentar su productividad, se necesita una mayor intensidad de las infraestructuras de riego y de acceso, así como una mayor regularidad geométrica y una mayor superficie media del tamaño de parcela que las que definen la agricultura tradicional, e incluso, en algunos casos, la obtención de microclimas o protección mediante cubrición.

2. Uso característico: La agricultura intensiva de regadío, tanto al aire libre como bajo plástico en todas sus modalidades.

3. Actividades y usos compatibles y/o autorizables:

- a. La ejecución de las obras públicas de infraestructuras y las instalaciones necesarias para su mantenimiento y para el fomento de la actividad agrícola.
- b. La modificación del perfil del terreno existente sea este natural o artificial.
- c. Los aprovechamientos acuíferos y forestales, según se regula en el artículo 5.11 de las presentes Normas.
- d. El vallado según lo establecido en el art. 5.10
- e. La instalación de cuartos de aperos, estanques, bodegas domésticas, estanques y edificaciones vinculadas a industrias primarias agropecuaria, en las condiciones particulares para cada una de ellas recogidas en el artículo 5 de las presentes normas.
- f. La implantación de Bodegas industriales.
- g. La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras de obras públicas y las instalaciones necesarias para su mantenimiento.
- h. La Ganadería intensiva y extensiva según parámetros del plan ganadero en ARG -5, en los siguiente tipo de explotación: Tipo I (Explotaciones Complementarias) $1 < Nadm \leq 25$: y Tipo II (Explotaciones Profesionales A): $25 < Nadm \leq 70$ a excepción de las dedicadas a ganado porcino. A las explotaciones ganaderas preexistentes se les aplicará el régimen de fuera de ordenación del Capítulo III del Título I del PTEOAG

- i. Los invernaderos según lo regulado en el artículo 5.10.
- j. Las instalaciones de regadío necesarias para la puesta en explotación, quedando sometidas a las condiciones determinadas en el régimen general y a las Disposiciones Sectoriales del Plan Insular.
- k. Los sistemas generales que vengan previamente definidos por el planeamiento.
- l. Usos de Infraestructuras: Las infraestructuras que deban implantarse necesariamente en suelo rústico y sus intervenciones siempre que se ajusten a los siguientes condicionantes sin perjuicio de lo establecido en el régimen específico para cada categoría:
 - I. Hidráulica:
 - 1. Las nuevas canalizaciones y las instalaciones de redes de servicio de abastecimiento de agua y saneamiento serán subterráneas siempre que sean técnicamente viables y no supongan una afección ambiental mayor para el suelo y sus recursos.
 - 2. Las canalizaciones hidráulicas deberán ajustarse -en aquellos casos que sea factible- al trazado de otras infraestructuras lineales de trazado paralelo para evitar duplicidad de impactos sobre el territorio.
 - II. Energía
 - III. Telecomunicaciones
 - IV. Red viaria
- m. El resto de las infraestructuras cuya implantación sea estrictamente necesaria para la puesta en funcionamiento de establecimientos o el resto de los usos compatibles.
- n. El libre tránsito del personal de control ambiental en ejercicio de sus funciones.
- ñ. La investigación, catalogación de especies, regeneración y conservación de la naturaleza, conforme determinen los diversos planes específicos que se elaboran.
- o. La realización de inventarios o catálogos de protección.
- p. Las actividades de estudio e interpretación de la naturaleza.
- q. La restauración de la vegetación natural de las áreas sometidas a procesos de degradación más o menos intensos.
- r. La corrección de los impactos producidos por los tendidos de infraestructura eléctrica, de abastecimiento de agua y por la apertura de pistas y cortafuegos.
- s. La realización de recolecciones de animales y plantas con fines científicos y la instalación de artefactos necesarios para la experimentación.
- t. La restauración de la vegetación natural en zonas desforestadas.
- u. La recolección de plantas medicinales a la manera tradicional y de acuerdo a las limitaciones que, de acuerdo con la capacidad de carga del ecosistema, se impongan por la Comunidad Autónoma de Canarias.
- v. Las instalaciones de regadío serán sólo compatibles en los casos en que no supongan transformación del espacio productivo tradicional ni en lo referente a parcelaciones, accesos, estructuras de protección de cultivos ni especies, sin perjuicio de lo que en su momento determine el Plan de Fomento del Sector Agrícola. Es decir, sólo será autorizable cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo para los productos tradicionales cultivados sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos. Los depósitos de aguas se regirán según lo establecido en el régimen general.
- w. El turismo rural bajo los parámetros prescritos en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural, en las modalidades de casa rural y hotel rural.
- x. Usos de ocio y actividades culturales de la población en las condiciones reguladas en el art. 5.15 de esta normativa.

4. Usos y actividades prohibidos:

- a. Los señalados con carácter general para el Suelo Rústico.
- b. Todos aquellos de los que pueda derivarse un menoscabo para la conservación de los suelos o de la capacidad productiva del área.
- c. Los movimientos de tierras que supongan la desaparición de suelos productivos o de muros de contención de tierras, salvo que representen una manifiesta y necesaria mejora en las potencialidades de cultivo de la parcela.
- d. El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada.
- e. Los industriales salvo los vinculados a la producción agropecuaria.
- f. Los terciarios en todas sus categorías.
- g. Los establecimientos turísticos, salvo los de turismo rural.
- h. Todos los residenciales.
- i. Los equipamientos y dotaciones, salvo los ya existentes.
- j. Los establecimientos turísticos, salvo los de turismo rural.
- k. Los campamentos y la acampada

5. Con carácter general, se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- a. Entre las intervenciones sobre la estructura registral, las de segregación de las que resulten fincas de dimensiones menores a la unidad mínima de cultivo que fuera de aplicación en el ámbito de ordenación de que se trate, y las de parcelación urbanística.
- b. Entre las intervenciones de movimiento de tierras, las de explanación, salvo que las obras se justifiquen en el pertinente proyecto de explotación agraria y las de extracción.
- c. Entre las intervenciones sobre la red de pistas y caminos, las de nuevo trazado, salvo cuando, con carácter excepcional y debidamente justificado, se recojan en los planes competentes. En todo caso, cualquier intervención permitida de este tipo habrá de realizarse sobre viarios definidos explícitamente por el planeamiento. Se prohíbe la creación de vías de características urbanas.
- d. Entre las intervenciones de instalaciones, las de soportes publicitarios.
- e. Entre las intervenciones de edificación todas las de nueva planta, excepto las relacionadas como compatibles en este régimen normativo.
- f. El tránsito de vehículos a motor fuera de los viarios de circulación rodada.

6. Con carácter general, las instalaciones y construcciones que se puedan ejecutar en este suelo se situarán a una distancia mínima de 7,5 metros medidos desde el eje del viario.

F. Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 1 (SRPAT 1).

1. Definición: son áreas que han sido condicionadas morfológicamente por las obras de adaptación a las exigencias de la agricultura tradicional, que mantienen un cierto grado de actividad y en las que se conserva un importante patrimonio natural. Es fundamental preservar la actividad agrícola tradicional como conformadora del paisaje, mantenedora de los procesos esenciales y de los valores culturales.

2. Usos característicos:

- Agricultura con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas con este uso.
- Ganadería con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas con este uso, según parámetros del PTEOAG en ARG -3 para la explotación Tipo III (Explotaciones Profesionales B): $70 < Nadm \leq 200$, salvo en el recinto de excepción ganadera de los planos O 1.1 y O 1.2 (Estructura General del Suelo y Usos Globales) en el que sólo se admitirá como uso compatible la explotación: Tipo I (Explotaciones Complementarias) siempre y cuando no se trate de ganado porcino.

3. Actividades y usos compatibles y/o autorizables:

- a. La reforestación de áreas abandonadas sin posibilidades de explotación agrícola a corto o medio plazo.
- b. El vallado según lo establecido en el art. 5.10

- c. La instalación de cuartos de aperos y estanques en las condiciones particulares para cada una de ellas recogidas en el artículo 5 de las presentes normas.
- d. La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras de obras públicas y las instalaciones necesarias para su mantenimiento.
- e. Ganadería intensiva y extensiva según parámetros del PTEOAG en ARG -3 en los siguientes tipos de explotación: Tipo I (Explotaciones Complementarias): $1 < Nadm \leq 25$, y Tipo II (Explotaciones Profesionales A.): $25 < Nadm \leq 70$. salvo en el recinto de excepción ganadera de los planos O 1.1 y O 1.2 (Estructura General del Suelo y Usos Globales).en el que sólo se admitirá la explotación: Tipo I (Explotaciones Complementarias) siempre y cuando no se trate de ganado porcino. A las explotaciones ganaderas preexistentes se les aplicará el régimen de fuera de ordenación del Capítulo III del Título I del PTEOAG
- f. Los nuevos bancales cuando mantengan la superficie y diseño de las del entorno.
- g. Los sistemas generales que vengan previamente definidos por el planeamiento.
- h. Usos de Infraestructuras: Las infraestructuras que deban implantarse necesariamente en suelo rústico y sus intervenciones siempre que se ajusten a los siguientes condicionantes:
 - I. Hidráulica:
 - 1. - Las nuevas canalizaciones y las instalaciones de redes de servicio de abastecimiento de agua y saneamiento serán subterráneas siempre que sean técnicamente viables y no supongan una afección ambiental mayor para el suelo y sus recursos.
 - 2. - Las canalizaciones hidráulicas deberán ajustarse -en aquellos casos que sea factible- al trazado de otras infraestructuras lineales de trazado paralelo para evitar duplicidad de impactos sobre el territorio.
 - II. Energía
 - III. Telecomunicaciones
 - IV. Red viaria
- i. El resto de las infraestructuras cuya implantación sea estrictamente necesaria para la puesta en funcionamiento de establecimientos o el resto de los usos compatibles.
- j. El libre tránsito del personal de control ambiental en ejercicio de sus funciones.
- k. La investigación, catalogación de especies, regeneración y conservación de la naturaleza, conforme determinen los diversos planes específicos que se elaboran.
- l. La realización de inventarios o catálogos de protección.
- m. Las actividades de estudio e interpretación de la naturaleza.
- n. La restauración de la vegetación natural de las áreas sometidas a procesos de degradación más o menos intensos.
- ñ. La corrección de los impactos producidos por los tendidos de infraestructura eléctrica, de abastecimiento de agua y por la apertura de pistas y cortafuegos.
- o. La realización de recolecciones de animales y plantas con fines científicos y la instalación de artefactos necesarios para la experimentación.
- p. La restauración de la vegetación natural en zonas desforestadas.
- q. La recolección de plantas medicinales a la manera tradicional y de acuerdo a las limitaciones que, de acuerdo con la capacidad de carga del ecosistema, se impongan por la Comunidad Autónoma de Canarias.
- r. Esparcimiento en la naturaleza (en espacios adaptados) Sólo esparcimiento elemental o con equipo ligero.
- s. Las instalaciones de regadío, en los casos en que no supongan transformación del espacio productivo tradicional ni en lo referente a parcelaciones, accesos, estructuras de protección de cultivos ni especies, sin perjuicio de lo que en su momento determine el Plan de Fomento del Sector Agrícola. Es decir, sólo será autorizable cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo para los productos

tradicionales cultivados sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos.

- t. El turismo rural bajo los parámetros prescritos en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural, en las modalidades de casa rural y hotel rural.
- u. Usos de ocio y actividades culturales de la población en las condiciones reguladas en el art. 5.15 de esta normativa.

4. Usos y actividades prohibidas:

- a. Todos aquellos de los que se pueda derivar un menoscabo para la conservación de los suelos o de los valores patrimoniales del área.
- b. Se prohíbe expresamente, y con carácter transitorio, la introducción de nuevos rebaños hasta que el Plan de Ordenación del Sector Ganadero no determine las áreas de pastoreo y su capacidad de carga
- c. El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada.
- d. Los campamentos y la acampada
- e. Los equipamientos y dotaciones salvo lo ya existentes.
- f. Los industriales.
- g. Los terciarios en todas sus categorías.
- h. Los establecimientos turísticos, salvo los de turismo rural en las condiciones fijadas por la legislación sectorial de aplicación y las presentes normas.
- i. Todos los residenciales.

5. Con carácter general, se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- a. Entre las intervenciones sobre la estructura registral, las de segregación de las que resulten fincas de dimensiones menores a la unidad mínima de cultivo que fuera de aplicación en el ámbito de ordenación de que se trate, y las de parcelación urbanística.
- b. Entre las intervenciones de movimiento de tierras, las de explanación y las de extracción.
- c. Entre las intervenciones sobre la red de pistas y caminos, las de nuevo trazado, salvo cuando, con carácter excepcional y debidamente justificado, se recojan en los planes competentes, según la regulación del capítulo 2 del Título I del PIOT. En todo caso, cualquier intervención permitida de este tipo habrá de realizarse sobre viarios definidos explícitamente por el planeamiento. En los ámbitos de protección económica se prohíbe la creación de vías de características urbanas.
- d. Entre las intervenciones de instalaciones, las de soportes publicitarios.
- e. Entre las intervenciones de edificación todas las de nueva planta, excepto las relacionadas como compatibles en este régimen normativo.
- f. El tránsito de vehículos a motor fuera de los viarios de circulación rodada.

6. Con carácter general, las instalaciones y construcciones que se puedan ejecutar en este suelo se situarán a una distancia mínima de 7,5 metros medidos desde el eje de la vía.

G. Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 2 (SRPAT 2).

1. Definición: Son áreas que han sido condicionadas morfológicamente por las obras de adaptación a las exigencias de la agricultura tradicional, que mantienen un cierto grado de actividad y en las que se conserva un importante patrimonio natural, en forma de suelos, y cultural, en forma de obras de adaptación al uso agrícola. Es fundamental preservar la actividad agrícola tradicional como conformadora del paisaje, mantenedora de los procesos esenciales y de los valores culturales.

2. Usos característicos:

- Agricultura con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas.
- Ganadería con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas, según parámetros del PTEOAG en ARG -3: explotación: Tipo I (Explotaciones Complementarias): $1 < Nadm \leq 25$.

3. Actividades y usos compatibles y/o autorizables:

- a. La reforestación de áreas abandonadas sin posibilidades de explotación agrícola a corto o medio plazo.
- b. El vallado según lo establecido en el art. 5.10
- c. La instalación de cuartos de aperos y estanques, en las condiciones particulares para cada una de ellas recogidas en el artículo 5 de las presentes normas.
- d. Ganadería intensiva y extensiva según parámetros del PTEOAG en ARG -3 en los siguientes tipos de explotación: Tipo II (Explotaciones Profesionales A:): $25 < Nadm \leq 70$ y Tipo III (Explotaciones Profesionales B): $70 < Nadm \leq 200$. A las explotaciones ganaderas preexistentes se les aplicará el régimen de fuera de ordenación del Capítulo III del Título I del PTEOAG
- e. Usos de Infraestructuras: Las infraestructuras que deban implantarse necesariamente en suelo rústico y sus intervenciones siempre que se ajusten a los siguientes condicionantes sin perjuicio de lo establecido en el régimen específico para cada categoría:
 - I. Hidráulica:
 1. Las nuevas canalizaciones y las instalaciones de redes de servicio de abastecimiento de agua y saneamiento serán subterráneas siempre que sean técnicamente viables y no supongan una afección ambiental mayor para el suelo y sus recursos.
 2. Las canalizaciones hidráulicas deberán ajustarse -en aquellos casos que sea factible- al trazado de otras infraestructuras lineales de trazado paralelo para evitar duplicidad de impactos sobre el territorio.
 - II. Energía
 - III. Telecomunicaciones
 - IV. Red viaria
- f. El resto de las infraestructuras cuya implantación sea estrictamente necesaria para la puesta en funcionamiento de establecimientos o el resto de los usos compatibles.
- g. El libre tránsito del personal de control ambiental en ejercicio de sus funciones.
- h. La investigación, catalogación de especies, regeneración y conservación de la naturaleza, conforme determinen los diversos planes específicos que se elaboran.
- i. La realización de inventarios o catálogos de protección.
- j. Las actividades de estudio e interpretación de la naturaleza.
- k. La restauración de la vegetación natural de las áreas sometidas a procesos de degradación más o menos intensos.
- l. La corrección de los impactos producidos por los tendidos de infraestructura eléctrica, de abastecimiento de agua y por la apertura de pistas y cortafuegos.
- m. La realización de recolecciones de animales y plantas con fines científicos y la instalación de artefactos necesarios para la experimentación.
- n. La restauración de la vegetación natural en zonas desforestadas.
- ñ. La recolección de plantas medicinales a la manera tradicional y de acuerdo a las limitaciones que, de acuerdo con la capacidad de carga del ecosistema, se impongan por la Comunidad Autónoma de Canarias.
- o. Esparcimiento en la naturaleza (en espacios adaptados) Sólo esparcimiento elemental o con equipo ligero.
- p. El turismo rural bajo los parámetros prescritos en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural, en las modalidades de casa rural y hotel rural.
- q. Las instalaciones de regadío serán sólo compatibles en los casos en que no supongan transformación del espacio productivo tradicional ni en lo referente a parcelaciones, accesos, estructuras de protección de cultivos ni especies, sin

perjuicio de lo que en su momento determine el Plan de Fomento del Sector Agrícola. Es decir, sólo será autorizable cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo para los productos tradicionales cultivados sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos.

- r. Los abancalamientos cuando mantengan la superficie y diseño de las del entorno y se justifique su necesidad mediante el oportuno proyecto.
- s. Usos de ocio y actividades culturales de la población en las condiciones reguladas en el art. 5.15 de esta normativa.

4. Usos y actividades prohibidas:

- a. Todos aquellos de los que se pueda derivar un menoscabo para la conservación de los suelos o de los valores patrimoniales del área.
- b. El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada.
- c. Los equipamientos salvo lo ya existentes.
- d. Los industriales.
- e. Los terciarios en todas sus categorías.
- f. Todos los residenciales.
- g. Los campamentos y la acampada
- h. Las dotaciones salvo las preexistentes.

5. Con carácter general, se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- a. Entre las intervenciones sobre la estructura registral, las de segregación de las que resulten fincas de dimensiones menores a la unidad mínima de cultivo que fuera de aplicación en el ámbito de ordenación de que se trate, y las de parcelación urbanística.
- b. Entre las intervenciones de movimiento de tierras, las de explanación y extracción.
- c. Entre las intervenciones sobre la red de pistas y caminos, las de nuevo trazado, salvo cuando, con carácter excepcional y debidamente justificado, se recojan en los planes competentes, según la regulación del capítulo 2 del Título I del PIOT. En todo caso, cualquier intervención permitida de este tipo habrá de realizarse sobre viarios definidos explícitamente por el planeamiento. En los ámbitos de protección económica se prohíbe la creación de vías de características urbanas.
- d. Entre las intervenciones de instalaciones, las de soportes publicitarios.
- e. Entre las intervenciones de edificación todas las de nueva planta, excepto las relacionadas como compatibles en este régimen normativo.
- f. El tránsito de vehículos a motor fuera de los viarios de circulación rodada.

H. Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 3 (SRPAT 3).

1. Definición: Son áreas, cercanas a los bosques del Paisaje Protegido de Las Lagunetas, que han sido condicionadas morfológicamente a las exigencias de la agricultura tradicional, manteniendo un cierto grado de actividad y en las que se conserva un importante patrimonio natural, los suelos, y cultural, obras de adaptación al uso agrícola. Es fundamental preservar la actividad agrícola tradicional como conformadora del paisaje, mantenedora de los procesos esenciales y de los valores culturales.

2. Usos característicos:

- Agricultura con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas, limitada a las explotaciones existentes.
- Ganadería con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas, según parámetros del PTEOAG en ARG -3: explotación: Tipo I (Explotaciones Complementarias): $1 < Nadm \leq 25$.

3. Actividades y usos compatibles y/o autorizables:

- a. La reforestación de áreas abandonadas sin posibilidades de explotación agrícola a corto o medio plazo.
- b. El vallado según lo establecido en el art. 5.10
- c. El mantenimiento y conservación de estanques, lagares y depósitos de agua.
- d. La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras de obras públicas y las instalaciones necesarias para su mantenimiento.
- e. Ganadería intensiva y extensiva según parámetros del PTEOAG en ARG -3 en los siguientes tipos de explotación: Tipo II (Explotaciones Profesionales A): $25 < Nadm \leq 70$ y Tipo III (Explotaciones Profesionales B): $70 < Nadm \leq 200$. Mantenimiento de los bancales existentes. A las explotaciones ganaderas preexistentes se les aplicará el régimen de fuera de ordenación del Capítulo III del Título I del PTEOAG
- f. Usos de Infraestructuras: Las infraestructuras que deban implantarse necesariamente en suelo rústico y sus intervenciones siempre que se ajusten a los siguientes condicionantes sin perjuicio de lo establecido en el régimen específico para cada categoría:
 - I. Hidráulica:
 1. Las nuevas canalizaciones y las instalaciones de redes de servicio de abastecimiento de agua y saneamiento serán subterráneas siempre que sean técnicamente viables y no supongan una afección ambiental mayor para el suelo y sus recursos.
 2. Las canalizaciones hidráulicas deberán ajustarse -en aquellos casos que sea factible- al trazado de otras infraestructuras lineales de trazado paralelo para evitar duplicidad de impactos sobre el territorio.
 - II. Energía
 - III. Telecomunicaciones
 - IV. Red viaria
- g. El resto de las infraestructuras cuya implantación sea estrictamente necesaria para la puesta en funcionamiento de establecimientos o el resto de los usos compatibles.
- h. El libre tránsito del personal de control ambiental en ejercicio de sus funciones.
- i. La investigación, catalogación de especies, regeneración y conservación de la naturaleza, conforme determinen los diversos planes específicos que se elaboran.
- j. La realización de inventarios o catálogos de protección.
- k. Las actividades de estudio e interpretación de la naturaleza.

- l. La restauración de la vegetación natural de las áreas sometidas a procesos de degradación más o menos intensos.
- m. La corrección de los impactos producidos por los tendidos de infraestructura eléctrica, de abastecimiento de agua y por la apertura de pistas y cortafuegos.
- n. La realización de recolecciones de animales y plantas con fines científicos y la instalación de artefactos necesarios para la experimentación.
- ñ. La restauración de la vegetación natural en zonas desforestadas.
- o. El turismo rural bajo los parámetros prescritos en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural, en las modalidades de casa rural y hotel rural.
- p. La recolección de plantas medicinales a la manera tradicional y de acuerdo a las limitaciones que, de acuerdo con la capacidad de carga del ecosistema, se impongan por la Comunidad Autónoma de Canarias.
- q. Esparcimiento en la naturaleza (en espacios adaptados). Sólo esparcimiento elemental o con equipo ligero.
- r. Las instalaciones de regadío serán sólo compatibles en los casos en que no supongan transformación del espacio productivo tradicional ni en lo referente a parcelaciones, accesos, estructuras de protección de cultivos ni especies, sin perjuicio de lo que en su momento determine el Plan de Fomento del Sector Agrícola. Es decir, sólo será autorizable cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo para los productos tradicionales cultivados sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos.
- s. El mantenimiento de bancales persistentes.

4. Usos y actividades prohibidas:

- a. Todos aquellos de los que se pueda derivar un menoscabo para la conservación de los suelos o de los valores patrimoniales del área.
- b. El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada.
- c. Los equipamientos y dotaciones salvo los ya existentes.
- d. Los industriales.
- e. Las dotaciones salvo las preexistentes.
- f. Los terciarios en todas sus categorías.
- g. Todos los residenciales.
- h. Los turísticos.
- i. Las construcciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias de nueva planta.
- j. Los campamentos y la acampada
- k. Los nuevos abanalamientos

5. Con carácter general, se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- a. Entre las intervenciones sobre la estructura registral, las de segregación de las que resulten fincas de dimensiones menores a la unidad mínima de cultivo que fuera de aplicación en el ámbito de ordenación de que se trate, y las de parcelación urbanística.
- b. Entre las intervenciones de movimiento de tierras, las de explanación y las de extracción.
- c. Entre las intervenciones sobre la red de pistas y caminos, las de nuevo trazado, salvo cuando, con carácter excepcional y debidamente justificado, se recojan en los planes competentes, según la regulación del capítulo 2 del Título I del PIOT. En todo caso, cualquier intervención permitida de este tipo habrá de realizarse sobre viarios definidos explícitamente por el planeamiento. En los ámbitos de protección económica se prohíbe la creación de vías de características urbanas.
- d. Entre las intervenciones de instalaciones, las de soportes publicitarios.
- e. Entre las intervenciones de edificación todas las de nueva planta, excepto las relacionadas como compatibles en este régimen normativo.
- f. El tránsito de vehículos a motor fuera de los viarios de circulación rodada.

I. Régimen del Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH).

1. Definición: Está constituido por la superficie ocupada por los cauces naturales o artificiales de corriente continua o discontinua, de naturaleza pública, cuya finalidad exclusiva es garantizar el correcto drenaje superficial, en el que se incluye la evacuación de las aguas superficiales y de los materiales procedentes de la erosión natural del territorio, con un ancho mínimo de cinco metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los Planes de Desarrollo del Plan General y en los Proyectos de Actuación y Calificaciones Territoriales, o bien cuando proceda al establecimiento de deslindes.

Consta este sistema del conjunto de cauces incluidos en el Catálogo de Cauces de Titularidad Pública, recogido en los correspondientes planos de ordenación.

Se consideran asimismo suelos afectos al sistema territorial de drenaje superficial las márgenes de los cauces, que dispondrán con carácter general y en toda su extensión longitudinal, de dos franjas de acceso a cauce de cinco metros (a ambos lados del cauce) que se consideran vinculadas al sistema de drenaje como suelo de servidumbre de acceso.

2. Uso característico: Es el de conservación, orientado preferentemente hacia la preservación natural. Los cauces y barrancos se reservarán exclusivamente para garantizar el correcto drenaje superficial, en el que se incluye el drenaje de las aguas superficiales y la evacuación de materiales procedentes de la erosión natural.

Los cauces quedan regulados por la Ley 12/1.990 de 26 de julio de Aguas de Canarias; el Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en Canarias (RDPHC); el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio de Texto Refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento, con carácter supletorio de los anteriores; el Plan Hidrológico Insular de Tenerife (PHI).

Se admiten exclusivamente obras de limpieza y mantenimiento. Las obras de encauzamiento o regulación se admiten únicamente cuando formen parte de programas del Consejo Insular de Aguas de Tenerife o estén debidamente autorizadas por dicho Organismo.

En el supuesto de cauces públicos se tendrá en cuenta que constituye el dominio público hidráulico superficial la parte de los cauces por donde ocasional o permanentemente discurra agua, ocupada por la avenida ordinaria.

La realización de obras de cualquier tipo en los cauces integrados en el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, requieren autorización o concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas

3. Actividades y usos compatibles y/o autorizables:

- a. Los ambientales, tanto los de conservación como los científicos y de educación ambiental.
- b. Los recreativos en categorías de esparcimiento elemental.
- c. Apicultura.

4. Usos y actividades prohibidas:

- a. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos.
- b. No se admitirá ningún uso que pueda deteriorar la calidad de las aguas o conllevar la reducción de su caudal, con el objetivo específico de salvaguardar la capacidad natural de desagüe de los cauces frente a avenidas correspondientes a periodos de retorno de 500 años.

- c. Actividades extractivas de cualquier tipo.
- d. Actividad ganadera y explotaciones agrícolas existentes.
- e. Uso turístico y residencial de cualquier tipo.
- f. Actividades terciarias e industriales.
- g. Los campamentos y la acampada.

5. En todo caso se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- a. Todas aquellas que puedan producir disminución de los caudales o deterioro de la calidad de las aguas.
- b. Entre las intervenciones sobre la estructura registral las de segregación y las de parcelación urbanística.
- c. Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.
- d. Todas las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para la continuidad de actividades agrícolas existentes.
- e. Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes. En los barrancos se permitirá además su cruce por nuevos viarios mediante puentes.
- f. En general, todas las intervenciones de instalaciones; podrán admitirse los vallados de fincas agrícolas en producción siempre que se haga en condiciones de integración paisajística; las tuberías y canales en los barrancos; los tendidos eléctricos atravesando barrancos (pero no sus soportes) o laderas, siempre que se justifique su necesidad y la solución sea la de menor impacto de acuerdo a la correspondiente evaluación; así como la colocación de soportes para antenas. En sus márgenes..
- g. Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, y restauración de inmuebles de interés patrimonial incluidos en los catálogos correspondientes, y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.
- h. La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

J. Régimen del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI).

1. Definición: Es la categoría de suelo rústico destinado al establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas.

2. Uso principal: El uso de infraestructuras que comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanente necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte (infraestructura viaria, estación de transportes, etc.); la producción, transporte, distribución, depuración y potabilización de aguas; las hidrológicas; con las telecomunicaciones; con la energía y otros análogos que se precisen reglamentariamente.

Equipamientos públicos y dotaciones que tienen carácter de Sistema General y están previstos así en este Plan General.

Será en cualquier caso de aplicación el régimen sectorial correspondiente (Ley de Carreteras, Plan Hidrológico Insular, etc.)

3. Actividades y usos compatibles y/o autorizables:

- a. El viario, el de conservación y protección; siendo autorizables los que estén permitidos en las categorías de suelo rústico a las que se adscriban los terrenos colindantes a cada tramo viario, sólo en las categorías de Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional-1, Suelo Rústico de Protección Paisajística, Suelo Rústico de Protección Territorial, siempre que su implantación sea compatible con las finalidades de protección de la vía.
- b. Las Áreas de Servicio de Carreteras tal y como las define el artículo 8 del Reglamento de Carreteras de Canarias (Decreto 131/1.995), es decir, zonas colindantes con las carreteras diseñadas especialmente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los vehículos y las personas que transitan por ellas, en las que se pueden incluir conjunta o separadamente estaciones de suministro de carburantes, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar seguridad y comodidad. En ellas no se autoriza el Uso Turístico (hotelero) que comprende su definición en el citado Reglamento. Sólo serán autorizables en el tramo de la Autopista TF-5 que discurre por el Municipio, debiendo en todo caso ser objeto de los Proyectos de Actuación Territorial a que se refiere el artículo 67 del TRLOTENC a efectos de su autorización, en su caso.

4. Usos y actividades prohibidas:

- a. Los restantes.
- b. Especialmente se prohíben los usos y actividades que comporten construcciones e instalaciones fijas o de carácter permanente, que supongan impedimento para el desarrollo de las infraestructuras, dotaciones o equipamientos previstos.

5. Con carácter general, serán intervenciones prohibidas:

- a. Entre las intervenciones sobre la estructura registral las de segregaciones y las de parcelación urbanística.
- b. Todas las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica.
- c. Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes, y en el caso de senderos y pistas, las de ampliación comprendidas en planes competentes para el desarrollo de la ordenación.
- d. En general, todas las intervenciones de instalaciones.
- e. Todas las de edificaciones, salvo las obras de demolición, especialmente las ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos. Solo podrán permitirse obras de nueva planta, sustitución o ampliación en aquellos

- ámbitos concretos en que el planeamiento asigne un uso específico.
- f. La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

K. Régimen del Suelo Rústico de Protección de Entornos. (SRPE).

1. Definición: Es la categoría de suelo Rústico destinada a la preservación de perspectivas o procesos ecológicos, diferenciando los entornos de Espacios Naturales Protegidos, de núcleos de población y de itinerarios. Se incluye en esta categoría de suelo el área comprendida en el entorno de los espacios naturales protegidos según delimitación en los planos de Ordenación.

2. Uso principal: Usos medioambientales y conservación medioambiental así como las construcciones e instalaciones precisas para la conservación del espacio de que se trate.

3. Actividades y usos compatibles y/o autorizables:

Con carácter general se consideran usos o actividades permitidas aquellas que sean compatibles con la finalidad de protección del espacio natural y de su entorno, y en particular, se consideran compatibles los siguientes:

- a. Los usos y actividades de mantenimiento, conservación y regeneración de la flora y recuperación de la fauna y del paisaje y las actividades científicas y pedagógicas.
- b. Cultivos al aire libre, según modos de explotación tradicional y en fincas ya adecuadas al uso sin necesidad de requerir modificaciones.
- c. Esparcimiento pasivo, actividades recreativas, y deportes relacionados con la naturaleza en áreas y senderos previamente acotados.
- d. Restauración, mejora y conservación de instalaciones asociadas a explotaciones agropecuarias e hidrológicas ya existentes cuyo mantenimiento no sea incompatible con la conservación y recuperación del elemento natural objeto de protección.
- e. El vallado según lo establecido en el art. 5.10

4. Usos y actividades prohibidas:

Todos los demás, los que sean incompatibles con la finalidad de protección del espacio natural, y en particular los siguientes:

- a. Hacer fuego fuera de los lugares autorizados.
- b. Vertido o abandono de objetos y residuos fuera de los lugares autorizados, así como su quema no autorizada.
- c. Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- d. La emisión de ruidos que perturben la tranquilidad de las especies animales.
- e. La alteración de las condiciones naturales del espacio protegido al que pertenece el entorno y de sus recursos.
- f. Los campamentos y la acampada La destrucción, mutilación, corte o arranque, así como la recolección de material biológico perteneciente a alguna de las especies vegetales incluidas en los Catálogos de Especies Amenazadas.
- g. La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna y flora silvestre.
- h. La explotación forestal.
- i. El tránsito con vehículos a motor fuera de los viarios de circulación rodada.
- j. Entre los productivos primarios la ganadería y la caza, así como los minero-extractivos en las áreas minero extractivas en tanto no se autoricen ámbitos de extracción en el PORN del medio marino.
- k. Los industriales.
- l. Los terciarios, salvo puestos de venta, kioscos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/o reunión de público en general previstos por el planeamiento.
- m. Los turísticos.
- n. Los residenciales.

5. Con carácter general, serán intervenciones prohibidas las que pudieran suponer alteraciones del relieve original del terreno, de la estructura de los suelos o de las infraestructuras de los banales y

elementos de contención, o que disminuyeran la superficie arbolada, salvo por razones de mantenimiento de ésta o de sustitución por especies autóctonas en su área potencial. Así mismo, se prohibirán todos los actos que pudieran implicar la degradación de los ecosistemas naturales o de los valores paisajísticos. En todo caso se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- a. Entre las intervenciones sobre la estructura registral las de segregaciones y las de parcelación urbanística.
- b. Todas las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica.
- c. Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes, y en el caso de senderos y pistas, las de ampliación comprendidas en planes competentes para el desarrollo de la ordenación.
- d. En general, todas las intervenciones de instalaciones.
- e. Todas las de edificaciones, salvo las obras de demolición, especialmente las ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos. Solo podrán permitirse obras de nueva planta, sustitución o ampliación en aquellos ámbitos concretos en que el planeamiento asigne un uso específico.
- f. La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

L. Régimen del Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT).

1. Definición: Es la categoría de suelo rústico destinada a la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico. Está constituida por terrenos en los que se ha desarrollado una importante labor de transformación del territorio que ha desembocado en una pérdida de sus valores naturales, hasta el punto de no ser incorporable en ninguna de las categorías anteriores.

2. Usos característicos: el uso característico es la restauración ambiental.

3. Usos y actividades autorizables:

- a. La restauración ambiental de áreas deterioradas.
- b. Serán posibles usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables. La eficacia de las licencias municipales correspondientes quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición o desmantelamiento, y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las construcciones e instalaciones y de los usos y actividades. Asimismo el otorgamiento de las anteriores licencias conllevará el deber de demolición o desmantelamiento y de restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.
- c. Para la autorización de los usos, instalaciones y construcciones permisibles en esta categoría de suelo rústico, será preciso en cualquier caso, que estas guarden la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca, no debiendo plantearse actuaciones en parcelas de superficie inferior a diez mil metros cuadrados. Las edificabilidades máximas no superarán el coeficiente de 0,025 m²/m², pudiendo reducirse éste en función de la evaluación de impacto que habrá de realizarse.
- d. El vallado según lo establecido en el art. 5.10

4. Usos y actividades prohibidas:

- a. La Ganadería salvo las explotaciones previstas en el PTEOAG para ARG 7: Tipo I (Explotaciones Complementarias): $1 < Nadm \leq 25$ siempre que no estén dedicada al ganado porcino.
- b. El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada.
- c. Los equipamientos salvo lo ya existentes.
- d. Los terciarios en todas sus categorías.
- e. Los establecimientos turísticos.
- f. Todos aquellos de los que se pueda derivar un menoscabo para la conservación de los suelos o de los valores patrimoniales del área.
- g. Todos los residenciales.
- h. Los campamentos y la acampada

5. Con carácter general, serán intervenciones prohibidas:

- a. Entre las intervenciones sobre la estructura registral las de segregaciones y las de parcelación urbanística.
- b. Todas las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica.
- c. Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes, y en el caso de senderos y pistas, las de ampliación comprendidas en planes competentes para el desarrollo de la ordenación.
- d. En general, todas las intervenciones de instalaciones.
- e. Todas las de edificaciones, salvo las obras de demolición, especialmente las ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos. Solo podrán permitirse obras de nueva planta, siempre que se trate de instalaciones desmontables

- f. La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

M. Régimen del Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)

1. Definición: son aquellas entidades de población existentes en suelo rústico excluidas del régimen normal del suelo urbano por cuanto no constituyendo formas de vida propiamente urbanas.

2. Usos característicos:

- Residencial bajo los parámetros regulados en el capítulo quinto del título V de la presente normativa

3. Actividades y usos compatibles y/o autorizables:

- a. Agricultura con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas con este uso.
- b. Comercio preexistente y oficinas con las condiciones constructivas, parcela edificable, tipología, etc. previstas en el siguiente capítulo y las salas de reunión en categoría 1^a
- c. La Hostelería en categorías 1,2 y 3.
- d. Los talleres artesanales y oficios artísticos.
- e. Industria vinculada a la actividad agropecuaria.
- f. La reforestación de áreas abandonadas sin posibilidades de explotación agrícola a corto o medio plazo.
- g. El vallado según lo establecido en el art. 5.10
- h. La instalación de cuartos de aperos y estanques en las condiciones particulares para cada una de ellas recogidas en el artículo 5 de las presentes normas.
- i. La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras de obras públicas y las instalaciones necesarias para su mantenimiento.
- j. Los nuevos bancales cuando mantengan la superficie y diseño de las del entorno.
- k. Los sistemas generales que vengán previamente definidos por el planeamiento.
- l. Usos de Infraestructuras: Las infraestructuras que deban implantarse necesariamente en suelo rústico y sus intervenciones siempre que se ajusten a los siguientes condicionantes:
 - I. Hidráulica:
 1. - Las nuevas canalizaciones y las instalaciones de redes de servicio de abastecimiento de agua y saneamiento serán subterráneas siempre que sean técnicamente viables y no supongan una afección ambiental mayor para el suelo y sus recursos.
 2. - Las canalizaciones hidráulicas deberán ajustarse -en aquellos casos que sea factible- al trazado de otras infraestructuras lineales de trazado paralelo para evitar duplicidad de impactos sobre el territorio.
 - II. Energía
 - III. Telecomunicaciones
 - IV. Red viaria
- m. El resto de las infraestructuras cuya implantación sea estrictamente necesaria para la puesta en funcionamiento de establecimientos o el resto de los usos compatibles.
- n. El libre tránsito del personal de control ambiental en ejercicio de sus funciones.
- ñ. La realización de inventarios o catálogos de protección.
- o. La investigación, catalogación de especies, regeneración y conservación de la naturaleza, conforme determinen los diversos planes específicos que se elaboran.
- p. Las actividades de estudio e interpretación de la naturaleza.
- q. La restauración de la vegetación natural de las áreas sometidas a procesos de degradación más o menos intensos.

- r. La corrección de los impactos producidos por los tendidos de infraestructura eléctrica, de abastecimiento de agua y por la apertura de pistas y cortafuegos.
- s. La realización de recolecciones de animales y plantas con fines científicos y la instalación de artefactos necesarios para la experimentación.
- t. La restauración de la vegetación natural en zonas desforestadas.
- u. La recolección de plantas medicinales a la manera tradicional y de acuerdo a las limitaciones que, de acuerdo con la capacidad de carga del ecosistema, se impongan por la Comunidad Autónoma de Canarias.
- v. Esparcimiento en la naturaleza (en espacios adaptados) Sólo esparcimiento elemental o con equipo ligero.
- w. Las instalaciones de regadío, en los casos en que no supongan transformación del espacio productivo tradicional ni en lo referente a parcelaciones, accesos, estructuras de protección de cultivos ni especies, sin perjuicio de lo que en su momento determine el Plan de Fomento del Sector Agrícola. Es decir, sólo será autorizable cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo para los productos tradicionales cultivados sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos.
- x. El turismo rural bajo los parámetros prescritos en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural, en las modalidades de casa rural y hotel rural.
- y. Usos de ocio y actividades culturales de la población en las condiciones reguladas en el art. 5.15 de esta normativa.

4. Usos y actividades prohibidas:

- a. Todos aquellos de los que se pueda derivar un menoscabo para la conservación de los suelos o de los valores patrimoniales del área.
- b. La ganadería salvo las instalaciones preexistentes a las que se le aplicará el régimen de fuera de ordenación previsto en el Capítulo III del Título I del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera de la isla de Tenerife (PTEOAG).
- c. El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada.
- d. Los campamentos y la acampada
- e. Las equipamientos salvo lo ya existentes.
- f. Los industriales, a excepción de lo enumerado en el apartado 3 del presente artículo y la preexistente en AR 4 Lomo Espigón.
- g. Los establecimientos turísticos, salvo los de turismo rural en las condiciones fijadas por la legislación sectorial de aplicación y las presentes normas.

5. Con carácter general, se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- a. Entre las intervenciones sobre la estructura registral, las de segregación de las que resulten fincas de dimensiones menores a la unidad mínima de cultivo que fuera de aplicación en el ámbito de ordenación de que se trate.
- b. Entre las intervenciones de movimiento de tierras, las de explanación y las de extracción.
- c. Entre las intervenciones sobre la red de pistas y caminos, las de nuevo trazado, salvo cuando, con carácter excepcional y debidamente justificado, se recojan en los planes competentes, según la regulación del capítulo 2 del Título I del PIOT. En todo caso, cualquier intervención permitida de este tipo habrá de realizarse sobre viarios definidos explícitamente por el planeamiento. En los ámbitos de protección económica se prohíbe la creación de vías de características urbanas.
- d. Entre las intervenciones de instalaciones, las de soportes publicitarios.
- e. El tránsito de vehículos a motor fuera de los viarios de circulación rodada.

CAPITULO QUINTO: REGIMEN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES

Artículo 5.21. Definición y delimitación.

1. Se denominan Asentamientos Rurales a las entidades de población preexistentes en suelo rústico a las que el Plan General excluye del régimen normal del suelo urbano por cuanto no constituyendo formas de vida propiamente urbanas el Plan se plantea como objetivos la conservación y potenciación de sus valores como hábitats rurales y dotarlos de los servicios urbanísticos necesarios. En esta categoría del suelo rústico se incluyen a su vez los asentamientos rurales producidos al borde de los caminos agrícolas del municipio.

2. El presente régimen es de aplicación, pues, a los núcleos de Salto El Gato, San José y La Montañeta y a los tramos de los caminos y carreteras que se señalan en los planos de Régimen y Gestión del Suelo, todos ellos como Asentamientos Rurales.

Artículo 5.22. Ordenación de los Asentamientos Rurales.

1. Los Asentamientos Rurales se regulan a través de las normas contenidas en el presente capítulo, mediante un conjunto de determinaciones que asignan al ámbito de aplicación los parámetros de aplicación a la edificación permisible y su relación con el viario en que se apoya, usos y, en su caso, la normativa específica para la protección de sus características morfológicas y edificatorias.

2. Igualmente, en aquellos casos en que procede, se expresan las determinaciones de gestión y ejecución del planeamiento, entendiéndose que las demás que resulten necesarias para el desarrollo de cualquier actuación urbanística en los Asentamientos Rurales se regulan por las determinaciones generales que al respecto contengan el Plan General.

Artículo 5.23. Red Viaria Básica.

1. Se denomina Red Viaria Básica a los sistemas de accesibilidad interior a los Asentamientos Rurales que con uso y dominio públicos son los que se reflejan para cada caso en la ficha o plano correspondiente.

2. En los asentamientos rurales al borde de caminos, la red viaria básica la constituye el propio camino que ha dado origen al asentamiento.

3. La Red Viaria Básica puede ser rodada o peatonal. Las alineaciones hacia la Red Viaria Básica vienen determinadas en las presentes Normas.

4. A los efectos correspondientes del citado capítulo, se considerará Red Viaria Básica la que figura en el plano de ordenación.

5. Los muros de contención que hayan de ejecutarse para la implantación de la red viaria habrán de construirse con mampostería de piedra vista del lugar.

6. En el caso de que se abriese nuevo viario, como consecuencia de la necesaria colmatación del interior de un asentamiento rural, la sección mínima del mismo será de 6 metros.

Artículo 5.24. Obras Admisibles en los Asentamientos Rurales.

1. Son admisibles todas las obras de demolición y de nueva edificación definidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, con las características derivadas de las normas

contenidas en el presente capítulo.

2. La implantación de cualquier nueva edificación, actividad o instalación, habrá de hacerse de modo que no signifique la eliminación ni tala de las especies arbóreas preexistentes.
3. Los muros de contención que hayan de resultar aparentes en las obras de edificación que autorice el planeamiento habrán de construirse con mampostería de piedra vista del lugar.

Artículo 5.25. Condiciones de la parcela.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas en los asentamientos rurales, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones.

- a. Superficie mínima de parcela a efectos de segregación.- La superficie de la parcela deberá igualar o superar los seiscientos (600) metros cuadrados.
- b. Superficie mínima de parcela a efectos de edificación.- La superficie de la parcela deberá igualar o superar los trescientos (300) metros cuadrados
- c. Longitud normativa mínima de lindero.- El frente mínimo hacia la Red Viaria Básica deberá ser igual o mayor que ocho (8) metros.
- d. Círculo mínimo inscribible.- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a ocho (8) metros.

Artículo 5.26. Condiciones para la edificación de una parcela de un asentamiento rural.

Para que una parcela pueda ser edificada ha de estar incluida en la delimitación del Asentamiento Rural, cumplir las condiciones señaladas en el artículo anterior y además:

1. Condiciones mínimas de urbanización:
 - a. Dar frente a Red Viaria Básica donde ésta tenga hecha su explanada y disponga de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.

Queda prohibida la edificación de las parcelas en las que la vía a la que dan frente tenga una pendiente superior al 15%.
 - b. Que aún careciendo de alguno de los servicios señalados en el punto anterior se asegure su ejecución simultánea con la edificación, con las garantías que la Administración Municipal estime pertinentes.
2. Condiciones de gestión: Tener cumplidas las determinaciones de gestión que pudieran estar establecidas en la ficha correspondiente.
3. Deberá cumplir además las condiciones aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación específica del Asentamiento Rural en que se ubique.
4. En áreas de edificación aislada será obligatorio adosarse a las construcciones colindantes erigidas con anterioridad al Plan y que presenten fachadas ciegas en el lindero común, propias de la tipología de edificación cerrada de áreas urbanas.
5. En cualquier caso sólo se permitirán agrupaciones de dos viviendas, formando pareados necesitando cada una de las viviendas integrantes del pareado obtener segregación de la parcela sobre la que se asienta, debiendo además cumplir con los siguientes requisitos:
 - a) Cada vivienda deberá cumplir con los parámetros urbanísticos contemplados para la edificación tipo en el AR.
 - b) El proyecto de edificación ha de ser único para guardar la armonía del resultado constructivo.

Artículo 5.27. Tipos de edificación.

El tipo de edificación aplicable en los asentamientos será el de tipología Edificación Abierta, con las especificidades que se señalan en los artículos siguientes, a excepción de las parcelas dedicadas a VPP

Artículo 5.28. Separación mínima a linderos y profundidad máxima de la edificación.

1. En los Asentamientos Rurales la edificación hacia Viario Básico o hacia viario estructurante, calificado como sistema general por este PGO, habrá de situarse a siete metros y medio (7,5) del eje del mismo y ofrecer fachada a dicho viario.
2. Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural de modo que uno o varios de sus linderos dé a espacio abierto del Suelo Rústico Protegido, así como en los asentamientos al borde de caminos, habrá de ofrecer siempre paramentos tratados como fachada hacia dichos espacios. Se cuidará especialmente la relación macizo-hueco de los paramentos aparentes.
3. En los asentamientos rurales delimitados que constituyen una manifestación lineal al borde de caminos, el fondo máximo edificable no excederá los quince metros (15) medidos desde la alineación opuesta (Red Viaria Básica), con la salvedad que se señala en el apartado 7 siguiente.
4. En los Asentamientos Rurales la separación mínima de la edificación a linderos laterales será de, tres (3) metros.

Artículo 5.29. Dimensiones máximas de la edificación.

1. Se entiende por dimensión característica de las edificaciones en un determinado asentamiento rural la dimensión aparente más veces repetida en las edificaciones tradicionales del mismo, que se define, al menos, por tres componentes: la dimensión de la parcela directamente vinculada a la edificación; la longitud máxima de fachada, y la altura media de los paramentos.
2. Las nuevas edificaciones no podrán exceder la dimensión característica.
3. Se toma como dimensión característica en cuanto a la longitud máxima de fachada quince metros (15 mts.) y en cuanto a altura la equivalente a dos plantas, siete (7) metros.
4. En cuanto a la superficie máxima construida se establece la de trescientos (300) metros cuadrados.

Artículo 5.30. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación y su disposición en relación a las rasantes del camino y de los eventuales banales interiores, según las condiciones topográficas de cada tramo de camino; será de 7 metros medidos en cualquiera de sus paramentos exteriores, sobre el terreno circundante

Artículo 5.31. Altura de pisos

La altura libre de pisos no podrá ser superior a los valores que siguen:

Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

Doscientos noventa (290) centímetros para las plantas de piso.

Artículo 5.32. Patios.

Los patios de parcela destinadas a vivienda familiar habrán de permitir la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a los trescientos (300) centímetros.

Artículo 5.33. Condiciones para los usos no residenciales.

La implantación de los usos compatibles no podrá superara el 50% de la superficie construida dedicada al uso principal de la unidad apta para la edificación.

Artículo 5.34. Condiciones particulares para la VPP en AR.

1. Las VPP sólo se permiten en los AR 2 San Nicolás, AR 5 San José y AR 8 El Hayal II, en la localización reflejada en los planos de las correspondientes fichas de ordenación, y se regirán por el régimen particular reflejado en este artículo.

2. Los parámetros de ordenación son:

AR 2 San Nicolás			
Tipología edificatoria	EAd(2)		
Determinaciones de la Parcela	Parcela mínima	400 m ²	
	Círculo inscribible mínimo	15 m	
	Fondo normativo mínimo	-	
	Longitud Mínima lindero frontal	-	
Determinaciones reguladoras de la edificación	Determinaciones	(1)	
	Líneas de Disposición Obligatoria	3 m ⁽²⁾	
	Especiales	-	
	Separación Mínima a linderos	Frontal	-
		Posterior	½ hf; 5 mín. 5 m
		Lateral	½ hf; 5 mín. 5 m
	Separación mínima entre edificios	(h1+h2)/2m ⁽³⁾	
Fondo máximo Edificable	-		
Dimensión Horizontal Máxima	-		
Condiciones de Ocupación	Ocupación	40% ⁽⁴⁾	
	Edificabilidad	0,80 m ² /m ²	
Condiciones Generales del Volumen de los Edificios	Plantas	2	
	Altura	8,44 m	
	Especiales	-	

(1) Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto, colindantes con la parcela que se desee construir, no significando esta determinación aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.

(2) La Línea de Disposición Obligatoria es frontal y paralela a todos los tramos de alineación viaria a una distancia de 3 m.

(3) Podrá reducirse a la mitad, si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor a 15 m.

(4) La Ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos

AR 5 San José y AR 8 El Hayal II			
Tipología edificatoria	ECc(2) 1		
Determinaciones de la Parcela	Parcela mínima	60 m ²	
	Círculo inscribible mínimo	4m	
	Fondo normativo mínimo	-	
	Longitud Mínima lindero frontal	4 m	
Determinaciones reguladoras de la edificación	Determinaciones	-	
	Líneas de Disposición Obligatoria	(1) y (2)	
	Especiales	-	
	Separación Mínima a linderos	Frontal	-
		Posterior	Normal, 0 m ⁽³⁾ 2 m ^{(3) y (4)} 3 m ^{(3) y (5)}
		Lateral	Normal, 0 m 3 m ^{(3) y (4)}
	Separación mínima entre edificios	-	
	Fondo máximo Edificable	20 m	
Dimensión Horizontal Máxima	-		
Condiciones de Ocupación	Ocupación	-	
	Edificabilidad	-	
Condiciones Generales del Volumen de los Edificios	Plantas	2	
	Altura	7,00 m	
	Especiales	-	

(1) La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana, salvo si se presenta gráficamente la línea de esta determinación.

(2) La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del 50% del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea, sin formar redientes, y el retranqueo se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de 2 m., salvo que se especifique otro valor en la ficha correspondiente.

(3) En las parcelas que colindan con edificaciones existentes consolidadas en tipología aislada (Abierta o Ciudad Jardín) o que presenten fachada a sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán 3 m. de dichos linderos, a no ser que exista un único proyecto y se obtenga una licencia de ejecución simultánea (de la edificación de la nueva parcela y de sustitución de la que presentaba fachada hacia el lindero común).

(4) Si han de presentar fachada hacia el Suelo Rústico o Urbanizable diferido situado en las traseras de las parcelas.

Artículo 5.35. Condiciones generales de protección del patrimonio histórico en los Asentamientos Rurales.

1. Será de aplicación lo previsto en el apartado 2 del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2. A sus efectos los Asentamientos Rurales tendrán en su conjunto la consideración de los lugares a que se refiere el apartado a) de dicho artículo.

3. Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en los distintos asentamientos. Será de aplicación a la misma las determinaciones de los artículos 8.10 y concordantes de las Normas Urbanísticas.

Artículo 5.36. Turismo Rural.

En los asentamientos rurales se permite el turismo rural bajo los parámetros prescritos en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural, en las modalidades de casa rural y hotel rural.

TITULO VI: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO PRIMERO: DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 6.1. Definición y Delimitación.

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General destinan a ser soporte del crecimiento urbano previsible.
2. Forman el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados en los planos de Régimen, Clasificación y Gestión del Suelo que se señalan con el código SECTOR.
3. El Suelo Urbanizable se vincula al establecimiento de los sistemas generales o elementos de los mismos que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.
4. Para la implantación de usos en el territorio se requerirá la disponibilidad de la infraestructura que proceda.
5. En aquellos Suelos Urbanizables que sean atravesados por cauces hidráulicos:
 - a. La ordenación pormenorizada garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando – con carácter indicativo- como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los Planes de desarrollo del Plan General, o bien cuando proceda el establecimiento de Deslindes. Asimismo dicha ordenación Pormenorizada garantizará la servidumbre de acceso al cauce mediante dos franjas de cinco (5) metros a ambos lados del mismo.
 - b. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admite tan sólo aquellas obras de interés público que tengan Autorización /Concesión previa del Consejo Insular de Aguas. Asimismo, las obras en los márgenes requerirán la previa Autorización / Concesión Administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.
 - c. Los terrenos de la trama urbanizable coincidentes con dichos cauces hidráulicos se destinarán a espacios libres de Protección de Barrancos que deberán cumplir con las condiciones explicitadas en los apartados a y b.
 - d. En el caso de que los cauces hidráulicos sean de titularidad no pública, las figuras de desarrollo de la ordenación urbanística en el ámbito municipal, dentro del suelo urbanizable, podrán proponer el reajuste geométrico de las trazas y / o la canalización del cauce, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas quien deberá aprobar –si fuera procedente-los extremos anteriores, tanto a nivel de Plan Parcial o Especial como en el de su ejecución material mediante Proyecto de Urbanización.
 - e. En el Suelo Urbanizable se podrá proponer la canalización de los cauces, para un periodo de retorno de 500 años (T=500), estando tales actuaciones sujetas a Autorización Administrativa del Consejo Insular de Aguas. La superficie de los cauces deberá considerarse como Espacios Libres de Protección de Barrancos.
6. Cualquier actuación que afecte a los canales integrados en la Red Básica General debe atender al siguiente condicionado:
 - a. Garantizar el transporte del caudal máximo (Q_{máx}) de diseño de la infraestructura.
 - b. Permitir las labores de operación del mismo, incluyendo el control funcional y de calidad.
 - c. Permitir las labores de mantenimiento y conservación del Canal, que permitan que la infraestructura se mantenga en las mejores condiciones estructurales.

- d. Permitir las labores de mejora y adaptación normativa, que podrían implicar la sustitución total o parcial del mismo por otro tipo de conducciones o tuberías de diferente material.

7. Se evitará la ocupación por la edificación y la urbanización de los terrenos con pendiente superior al 50%, así como aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros.

Artículo 6.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable.

1. El Suelo Urbanizable se ordena, bien directamente por el Plan General o bien mediante los Planes Parciales correspondientes de los sectores delimitados en los planos de Régimen y Gestión del Suelo.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título II de estas Normas y al contenido del presente.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a cada sector de Suelo Urbanizable en las condiciones previstas en la ficha correspondiente e integrando a los elementos de sistemas generales interiores al mismo que sean asumibles según su aprovechamiento urbanístico. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al Suelo Urbanizable.

4. Para ambos casos el límite cuantitativo de las cargas de cesión imputables a cada sector vendrá dado por los cálculos relativos a la equidistribución del aprovechamiento medio.

5. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

6. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en el Título IX de las Normas Urbanísticas, a las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en el presente Título.

Artículo 6.3. Facultades y derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable (SECTOR).

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de Suelo Urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la legislación urbanística aplicable y en las presentes Normas.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, de acuerdo con lo establecido por el Decreto Ley 1/2000 de Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Ley de Espacios Naturales de Canarias.

3. A los propietarios de Suelo Urbanizable corresponde el derecho al noventa por ciento establecido por Ley sobre el aprovechamiento global que asigna el Plan General al sector de suelo urbanizable, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos, de los deberes que legalmente y con arreglo al Plan General les corresponden.

Artículo 6.4. Aprovechamiento Urbanístico Medio en el Suelo Urbanizable.

1. En los sectores de suelo urbanizable, se ha establecido el aprovechamiento urbanístico global y

medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones, en las fichas contenidas en el volumen 03.

2. Se ha establecido, en el volumen 01, un coeficiente que expresa el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás y otro coeficiente para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial.

Artículo 6.5. Obligaciones y cargas de los propietarios de Suelo Urbanizable (SECTOR).

Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbanizable (SECTOR) están obligados con arreglo a la Ley a:

1. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:
 - a. El suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - b. El suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente.
 - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 % del aprovechamiento del sector. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.
2. Costear la urbanización en los plazos que se establezcan y en los términos señalados por los artículos 14, 15 y 16 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.
3. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o resulte expresamente de disposiciones legales, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento o, en su caso, por la entidad de conservación correspondiente, con arreglo al artículo 138 y 139 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.
4. Solicitar la licencia y edificar los solares dentro de los plazos que fijen el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el TRLOTENC, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.
5. Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones de las Normas así lo estableciesen.

Artículo 6.6. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable de régimen transitorio.

1. Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbanizable que a la entrada en vigor del presente Plan General tengan planeamiento parcial aprobado y no derogado o modificado por el mismo, tendrán derecho a completar dentro de su marco legal específico la ejecución del planeamiento que produce la transitoriedad, con las condiciones y plazos que señal en el Plan General en la correspondiente ficha de sector, y a la consiguiente apropiación de los aprovechamientos derivados de dicha ejecución.

2. La revisión de los planes de régimen transitorio determinará la necesaria adaptación al TRLOTENC, conservando su aprovechamiento medio.

3. La caducidad de los plazos de ejecución fijados por el Plan General determinará la extinción definitiva del régimen transitorio, produciéndose en este supuesto la necesaria revisión del planeamiento a través de un nuevo Plan Parcial o Plan Especial, dependiendo del estado de ejecución y consolidación del sector o de las circunstancias especiales que puedan concurrir en el mismo.

4. Todo ello sin perjuicio de las determinaciones señaladas en la ficha correspondiente al sector y las generales derivados de la plena aplicación de este Plan.

5. Los deberes de los propietarios en esta clase de suelo serán los establecidos en la legislación específica de aplicación, en el propio planeamiento que ejecutan y en el Plan General, bien porque éstas introduzcan modificaciones concretas en las determinaciones de aquél o por aplicación subsidiaria de su normativa general.

6. Serán deberes mínimos que los promotores del Plan, y subsidiariamente los propietarios, habrán de cumplir en cualquier supuesto, además de los señalados en los apartados 1.a), 3, 4 y 5 del artículo 6.5, los siguientes:

- a. Costear con arreglo a lo contenido en el TRLOTENC y el art. 39 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, la urbanización completa del sector con cumplimiento de las etapas aprobadas y, en todo caso, proporcionalmente al desarrollo temporal de la edificación.
- b. Ejecutar o implantar todas las dotaciones previstas en el Plan proporcionalmente al desarrollo temporal de la edificación.

Artículo 6.7. Aprovechamiento lucrativo de un sector en los Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales deberán justificar que el aprovechamiento lucrativo resultante de la ordenación prevista para el sector no excede del establecido por el Plan General.

Artículo 6.8. Actuaciones Urbanísticas previas al desarrollo de los sectores. Formación de Núcleos.

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de Suelo Urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se adquieran previamente los derechos a urbanizar y al aprovechamiento urbanístico a través del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el Suelo Urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales que habrán de demolerse cuando el Ayuntamiento así lo acordare.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos. Entretanto, será de aplicación el artículo 5.5.

Artículo 6.9. Requisitos para poder edificar en Suelo Urbanizable.

1. En el Suelo Urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial y constituida, en su caso, la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a

que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, o en su defecto los siguientes:

- a. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b. Que la infraestructura básica de la etapa o polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de terminación de la edificación.
- c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d. Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a parcelas:

- a. Explanación.
- b. Saneamiento, debiéndose proyectar redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residuales urbanas
- c. Encintado de bordillos y base del firme.
- d. Capa intermedia asfáltica del firme.
- e. Red de distribución de agua, debiéndose proyectar redes separativas de riego respecto de las de abasto a la población.
- f. Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g. Red de alumbrado público.
- h. Galería de servicios.
- i. Obra civil de los parques y jardines públicos.
- j. Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

- a. Instalación de telefonía.
- b. Base de rodadura de aceras públicas.
- c. Capa de rodadura del pavimento.
- d. Red de riego e hidrantes, debiéndose proyectar redes separativas de riego respecto de las de abasto a la población.
- e. Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f. Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g. Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del sector o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo el sector y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización del Sector o de la Unidad de Actuación en la que los mismos se dividan.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 6.10. Delimitación de sectores y unidades.

1. Los sectores de Suelo Urbanizable se delimitan excluyendo los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes y que hayan de permanecer. También se excluyen en la delimitación los que por sus condiciones intrínsecas no resultan aptos para la urbanización con arreglo a lo dispuesto en el apartado 5 del Artículo 3.1.

2. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable No Ordenado contendrán su división en Unidades de Actuación y señalarán el sistema de Ejecución correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

3. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento del sector, sean superiores al quince por ciento (15%).

Artículo 6.11. Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, determinado en los siguientes artículos se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 6.12. Memoria del Plan Parcial.

Desarrollará los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento estatal de aplicación en virtud de la disposición transitoria séptima del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias y en el Reglamento de Contenido Ambiental de las Instrumentos de Planeamiento (Decreto 35/1.995 de la Comunidad Autónoma Canaria). Para ello:

1. Deberá considerar todos los aspectos de información urbanística que pudieran condicionar la ordenación.

2. Analizará las posibles opciones para la ordenación y hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector.

3. Justificará la coherencia formal de la solución propuesta.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a. Superficie total del sector.
- b. Superficie de sistemas generales que señale el Plan General en su caso.
- c. Superficie de viario público del Plan Parcial.
- d. Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- e. Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión

- obligatoria.
- f. Superficie edificable (suma de la de las parcelas edificables).
- g. Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas construibles).
- h. Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas edificables para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- i. Edificabilidad bruta.
- j. Edificabilidad neta de las parcelas.
- k. Dotación de plazas de estacionamiento en la vía pública y en el interior de las parcelas edificables.

Artículo 6.13. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.

Los Planes Parciales expresarán las etapas de su ejecución señalando las Unidades que comprendieran y señalarán para cada etapa:

- a. Su duración.
- b. Las obras que comprenden.
- c. Las dotaciones que incluyen, que deberán ser proporcionales a la etapa en función de la superficie o número de viviendas que comprende.

Artículo 6.14. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero expondrá:

- a. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.
- b. La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

Artículo 6.15. Planos de Información y Ordenación del Plan Parcial

El Plan Parcial contendrá, representados sobre cartografía oficial municipal, además de la documentación gráfica exigible según el Decreto 35/1.995 de Contenido Ambiental, los siguientes planos de información:

- a. Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.
- b. Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
- c. Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d. Clinométrico, para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del diez por ciento (10%).
- e. Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.
- f. De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras y vegetación.

Artículo 6.16. Planos de la Ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que cuando sea en planta, contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

- a. Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la

red viaria, incluida la de peatones.

Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

- b. Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público y red de canalización telefónica. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galería en su caso.
- c. Plano de delimitación de Unidades de Actuación y etapas de ejecución, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en Unidades, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda y el orden de prioridad para su ejecución.

Artículo 6.17. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos, que se desarrollarán en los términos que señala la Legislación urbanística, satisfaciendo, en todo caso, las determinaciones del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente en su caso y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

Artículo 6.18. Estudios de Detalle.

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, para completar o reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes las alineaciones, las rasantes o los volúmenes con el contenido detallado que se señala a continuación:

1. Memoria que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y la de procedencia de las soluciones propuestas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores, siempre que no sean de uso público; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.
2. Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva: la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.
3. Planos de ordenación a escala 1:500 que expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras, paseos y áreas ornamentales.

Artículo 6.19. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización contendrán los siguientes documentos:
 - a. Memoria descriptiva de las características de las obras.
 - b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
 - c. Planos de proyecto y de detalle.
 - d. Pliego de condiciones técnicas de las obras y servicios.

- e. Mediciones.
- f. Cuadro de precios descompuestos.
- g. Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a la normativa que para los mismos señale las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, o en su defecto, cualquier otro que le fuera de aplicación. En los pliegos de condiciones económico-administrativas, en su caso, habrá de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las señaladas en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento estatal de aplicación en virtud de la disposición transitoria séptima del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo urbano y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

5. Los Proyectos de Urbanización que desarrollen sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano habrán de establecer o justificar la existencia de una reserva para abastecimiento de agua, de un metro cúbico por residente.

6. Los proyectos de urbanización deberán contemplar la Red de Barrancos del Inventario de Cauces, asumiendo para los mismos un caudal de Periodo de Recurrencia T=500 años mayorado con el factor de arrastre de sólidos del 20% incremental.

7. Aquellos barrancos del Inventario de Cauces incluidos en el catálogo de Cauces de Titularidad Pública mantendrán su geometría en planta, siendo susceptibles, solamente, de reajustes de mejora.

8. Aquellos cauces del Inventario no incluidos en el Catálogo de Cauces de Titularidad Pública podrán ser objeto de propuesta de desvío, teniendo en cuenta la necesidad de evacuación de los caudales (T=500 años) con incremento de 20% de arrastre de sólidos. 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.

9. Los proyectos de Urbanización deberán garantizar la no transferencia de caudales de escorrentía urbana al exterior del ámbito considerado, permitiéndose exclusivamente la continuidad de caudales a través de la Red de Drenaje Territorial (Barrancos) y/o vías de desagüe.

Artículo 6.20. Criterios de Ordenación en Planes Parciales.

1. Será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 3.1., apartado 5.
2. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:
 - a. Se propugnarán la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las áreas históricas, 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.
 - 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.
 - d. Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones

- vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- e. Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
 - f. Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
 - g. Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.
 - h. La situación de las áreas destinadas a equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.
 - i. Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.
 - j. Deberán disponer de soluciones de Drenaje Territorial Superficial en orden a derivar las aguas pluviales a los cauces, bien directamente, o bien a través de vías de desagüe. Para ello:
 - a) La totalidad del viario de las urbanizaciones deberá estar dotado de red de drenaje de las aguas pluviales asociadas al periodo de recurrencia $T=10$ años. Tal red deberá disponer de rejillas- absorbedores longitudinal y/o transversalmente con los cálculos, el diseño y la geometría adecuada para la captura de caudales de escorrentía en todo el viario (peatonal y rodado)
 - b) En la intersección del viario urbano con los cauces, las calles deben dotarse de interceptores transversales (bordillo-bordillo) capaces de evacuar los caudales de escorrentía asociados a un periodo de recurrencia $T=50$ años. En la citada intersección, se dispondrán además aliviaderos “calle→ cauce” capaces de evacuar a un barranco los caudales asociados al periodo de recurrencia $T=500$ años (situación en la que las calles tendrán comportamiento de canal)
 - k. Respecto a aquellos ámbitos que pudieran verse afectados por la Red Básica de Transporte de Agua, la ordenación del ámbito deberá compatibilizarse con la presencia de los canales de titularidad pública y/o privada incluidos en él.

Artículo 6.21. Reservas de suelo para dotaciones.

La reserva de suelo para dotaciones se ajustará a las condiciones generales señaladas en el Título IX para cada uso y se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el DL-1/2.000 y Reglamentos que lo desarrollen.

El Dominio Público Hidráulico se entenderá como reserva de Sistema General de Drenaje Territorial y no será computable para el cumplimiento de las reservas prescritas en el Art. 36 del TRLOTENC. Cuando la Administración Hidráulica autorice la ejecución de obras de paso de cauce o de tramos soterrados podrán computarse los citados efectos la nueva superficie creada sobre el Dominio Público Hidráulico. Asimismo, deberá incluirse como interesado al Consejo Insular de Aguas de Tenerife en aquellos procedimientos de gestión y ejecución de ámbitos, sectores, actuaciones urbanísticas aisladas, unidades de actuación y asentamientos rurales en los que existan bienes de dominio público hidráulico, dándole traslado de las distintas actuaciones que tengan lugar respecto a los mismos

Artículo 6.22. Condiciones de diseño de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto del núcleo urbano y con su

entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones fijada en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas.

La estructura reticular del viario habrá de adecuarse al máximo a las condiciones topográficas del sector, sin que, en ningún caso, por pretextos economicistas, se lleve tal adecuación a situaciones contrarias a la racionalidad de la ordenación urbanística.

El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación provisional del planeamiento parcial cuando a juicio de la Oficina Municipal correspondiente se entienda la inadecuación del diseño viario y de la estructura general del mismo a los criterios de este Plan General.

5. La red viaria no podrá alcanzar pendientes superiores al catorce (14) por ciento en tramos de longitud mayor de veinte (20) metros.

6. La red viaria tendrá, como mínimo, la superficie imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles. En los sectores de suelo urbanizable de uso residencial colindantes con carreteras habrá de estudiarse la posibilidad y habilitarse en su caso, la realización de carriles bicicleta, franjas ajardinadas de protección, pasos peatonales y, en general, las condiciones establecidas en el artículo 36.5 de la Ley de Carreteras de Canarias (Ley 9/1.991).

7. Se cumplimentarán en todo caso las determinaciones del Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (Decreto 227/1997 del Gobierno de Canarias).

Artículo 6.23. Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a estacionamientos.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En este último caso se conservará en el viario un número de plazas equivalente como mínimo al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas.

3. En espacios al aire libre adyacentes a la red viaria, se admitirá como máximo el cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de estacionamiento correspondientes a las viviendas.

4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte.

5. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada. Junto al bordillo se preverá un cauce o cuneta de veinte (20) centímetros para limpieza.

Artículo 6.24. Condiciones de la Edificación.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

Artículo 6.25. Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieron las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el Título IX.

Artículo 6.26. Condiciones de Urbanización.

1. La urbanización del Suelo Urbanizable y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirá las condiciones estipuladas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.
2. En los SUSO los contenedores de residuos se ubicarán en la banda de aparcamiento del viario a razón de uno cada 300 habitantes o fracción siempre y cuando ninguna vivienda quede a una distancia superior a 100 m de los mismos.
3. Los planes parciales que ordenen los SUSNO deberán prever la ubicación de los contenedores de residuos a razón de uno cada 300 habitantes o fracción siempre y cuando ninguna vivienda quede a una distancia superior a 100 m de los mismos.

TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO: DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 7.1. Definición y Delimitación.

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con la legislación urbanística, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

- a. Por estar transformados por la urbanización al contar con acceso rodado (pavimentado o no, con o sin encintado de aceras), abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica (con alumbrado público o sin él), teniendo estos servicios características adecuadas para el pleno servicio a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan General.
- b. Por estar consolidados con edificaciones ocupando al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para las mismas de acuerdo con la ordenación del Plan.

2. Progresivamente se irán incorporando a esta clase de suelo los terrenos que, en ejecución de las determinaciones del Plan General, lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el punto 1. a) anterior.

3. La delimitación del suelo urbano se contiene en los Planos de Régimen, Clasificación y Gestión del Suelo.

4. En aquellos Suelos Urbanos que sean atravesados por cauces hidráulicos:

- a. La ordenación pormenorizada garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando – con carácter indicativo- como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los Planes de desarrollo del Plan General, o bien cuando proceda el establecimiento de Deslindes. Asimismo dicha ordenación Pormenorizada garantizará la servidumbre de acceso al cauce mediante dos franjas de cinco (5) metros a ambos lados del mismo.
- b. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admite tan sólo aquellas obras de interés público que tengan Autorización /Concesión previa del Consejo Insular de Aguas. Asimismo, las obras en los márgenes requerirán la previa Autorización / Concesión Administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.
- c. Los terrenos de la trama urbana coincidentes con dichos cauces hidráulicos se destinarán a espacios libres de Protección de Barrancos que deberán cumplir con las condiciones explicitadas en los apartados a y b.
- d. En el caso de que los cauces hidráulicos sean de titularidad no pública, las figuras de desarrollo de la ordenación urbanística en el ámbito municipal, dentro del suelo urbano, podrán proponer el reajuste geométrico de las trazas y / o la canalización del cauce, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas quien deberá aprobar –si fuera procedente-los extremos anteriores.
- e. En el Suelo Urbano se podrá proponer la canalización de los cauces, para un periodo de retorno de 500 años ($T=500$), estando tales actuaciones sujetas a Autorización Administrativa del Consejo Insular de Aguas. La superficie de los cauces deberá considerarse como Espacios Libres de Protección de Barrancos.
- f. Se solicitará la preceptiva Autorización/Concesión Administrativa al Consejo Insular de Aguas para ejecutar obras que pudieran afectar a barrancos en aquellos ámbitos afectados por cauce.

5. Cualquier actuación que afecte a los canales integrados en la Red Básica General debe atender al siguiente condicionado:

- a. Garantizar el transporte del caudal máximo ($Q_{\text{máx}}$) de diseño de la infraestructura.
- b. Permitir las labores de operación del mismo, incluyendo el control funcional y de calidad.
- c. Permitir las labores de mantenimiento y conservación del Canal, que permitan que la infraestructura se mantenga en las mejores condiciones estructurales.
- d. Permitir las labores de mejora y adaptación normativa, que podrían implicar la sustitución total o parcial del mismo por otro tipo de conducciones o tuberías de diferente material.

6. Se evitará la ocupación por la edificación y la urbanización de los terrenos con pendiente superior al 50%, así como aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros.

Artículo 7.2. División del Suelo Urbano en el Plan General.

1. Con arreglo al Artículo 3.2 de estas Normas el Plan General subdivide el suelo urbano en categorías de Suelo Urbano Consolidado (SUC) y Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).

2. En las Áreas de Suelo Urbano que provienen de planeamiento parcial o especial en desarrollo o ejecutados, el Plan incorpora, con las modificaciones que proceden, las determinaciones de planeamiento y gestión de la ordenación previamente vigente, por considerar compatibles con el modelo territorial y de utilización de suelo adoptado. Las condiciones detalladas de su ordenación se recogen, en su caso, en las fichas correspondientes, o bien se reflejan en los planos de clasificación, usos pormenorizados y de régimen y gestión.

3. En los Planos de Régimen y Gestión del Suelo se señalan y delimitan aquellas áreas de suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, otro tipo de Planes Especiales o instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas en su caso.

4. En los Planos de Régimen y Gestión del Suelo se señalan y delimitan aquellas áreas de suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de Estudios de Detalle, que tendrán como objeto el completar o reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes las alineaciones, las rasantes o los volúmenes con las limitaciones expuestas en el art. 38 del TRLOTENC, que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas en su caso.

5. Finalmente, en el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, el Plan General aborda la regulación pormenorizada de los usos y edificabilidades de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística aplicable.

6. El suelo Urbano Consolidado y el No consolidado tienen precisadas sus alineaciones, así como los usos dotacionales y espacios libres en los correspondientes planos.

7. Las rasantes serán las que en puntos relevantes se señalan mediante cotas referidas a la altimetría del plano, o en su defecto las de la urbanización existente o las que se determinen mediante Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

Artículo 7.3. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad que establece la legislación urbanística aplicable. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el Artículo 7.4.

También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, de conformidad con lo establecido en el DL-1/2000 de Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

2. En el suelo urbano en que el Plan mantiene la vigencia de planeamiento anterior, la equidistribución de beneficios y cargas se realizará en los términos del planeamiento que produce la transitoriedad de acuerdo a estas Normas y, en su defecto, de acuerdo a lo establecido en el TRLOTENC.

3. En dicho suelo urbano de régimen especial, la caducidad de los plazos de ejecución y/o de edificación del plan o instrumento que determina la transitoriedad, producirá la obligatoria revisión del planeamiento a través de un Plan Especial, extinguiéndose el régimen transitorio y adscribiéndose el suelo correspondiente al suelo urbano de planeamiento remitido.

Artículo 7.4. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.

1. Sin perjuicio de cualesquiera otras obligaciones que por ministerio de Ley puedan afectarles, los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, de planeamiento remitido o no, estarán obligados en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones públicas que se incluyan en el polígono o unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos.

2. Tales propietarios deberán, igualmente:

- a. Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.
- b. Costear la urbanización en los términos señalados en el TRLOTENC y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento vigente.
- c. Solicitar licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- d. Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fijan el Plan o, en su defecto, en los plazos señalados por la legislación urbanística.

3. En el suelo urbano de régimen especial en que se mantiene la vigencia de planeamiento anterior, los deberes de los propietarios serán los establecidos en los puntos 4 y 5 del Artículo 6.6 para sus homólogos del Suelo Urbanizable con planeamiento aprobado con anterioridad al presente Plan General.

4. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la legislación urbanística.

Artículo 7.5. Cambios de uso en el suelo urbano.

1. La modificación en una parcela de suelo urbano de los usos pormenorizados que señala el Plan General podrá aceptarse sin que deba tramitarse ningún instrumento urbanístico, cuando no afecte a más del cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad correspondiente a la parcela y se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Que se respeten las limitaciones establecidas en el Artículo 9.43.
- b. Que el cambio de uso no produzca perjuicios a terceros.
- c. Que la modificación se limite a usos no prohibidos en el área y cumpla las condiciones de compatibilidad aplicables.

2. En otro caso la modificación de uso se considerará modificación del Plan General, requiriendo el trámite previsto en la legislación urbanística.

Artículo 7.6. Actuaciones Urbanísticas previas a la aprobación del planeamiento preceptivo según el Plan General

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales y de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones que impone el TRLOTENC, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina inminente.

3. Excepcionalmente, las licencias de obra a que se refiere el número 1 anterior podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas a que se refiere cuando las mismas no constituyan o integren unidades de actuación determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, la parcela tenga la condición de solar, sus determinaciones materiales de ordenación estén señaladas desde el Plan General, la edificación pretendida no exceda el aprovechamiento que le corresponde y, en definitiva, la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fija el Plan para cada zona. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevea el Plan a través de este sistema de actuación.

CAPÍTULO SEGUNDO: GESTIÓN DEL SUELO URBANO. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 7.7. Determinaciones de gestión en las áreas de suelo urbano de régimen especial.

1. En las áreas urbanas que se han conformado por la ejecución de planeamiento parcial o especial anteriores al Plan General y cuya ordenación el Plan asume total o parcialmente, supondrá la incorporación al Plan General de los instrumentos de gestión que se hayan aprobado con anterioridad y la conservación de los trámites legales que se hayan producido en su ejecución, pudiendo continuar el Ayuntamiento y los propietarios respectivos los procedimientos en curso hasta su definitiva culminación.
2. A los efectos de su gestión, en los planos de Régimen y Gestión del Suelo se delimitan dichas áreas de régimen especial y eventualmente la de sus unidades de actuación. Estas delimitaciones constituyen el ámbito de equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento aplicable.
3. En el Anexo a estas Normas (Fichas de ordenación o Normativa Específica) se señalan las determinaciones que el Plan establece para estas áreas, así como los sistemas de ejecución aplicables a cada una, plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y demás instrucciones que resulten de aplicación.

Artículo 7.8. Aprovechamiento Urbanístico en el suelo urbano.

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de parcelas incluidas en suelo urbano del régimen señalado en el artículo anterior será el asignado a las mismas por el planeamiento previo asumido por el Plan General.
2. En el resto de las áreas de suelo urbano No Consolidado (SUNC), el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el noventa por ciento establecido por la legislación urbanística aplicable sobre el aprovechamiento urbanístico global resultante en la Unidad de Actuación respectiva o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por el Plan.
3. En Suelo Urbano Consolidado será de apropiación plena por los particulares el aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que afecten a la parcela.

Artículo 7.9. Ejecución de obras de Urbanización.

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellas unidades de actuación en las que se haya fijado el sistema de actuación por Cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en el polígono o unidad de actuación correspondiente.

Los propietarios podrán constituirse, asimismo, en una asociación administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en los artículos 102 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

2. En las unidades de actuación a ser ejecutadas por el sistema de compensación se redactará el proyecto de urbanización por encargo de la Junta de Compensación. No obstante, el Ayuntamiento, para estos casos, podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

3. Deberán proyectarse redes separativas de riego respecto de las de abasto de la población y redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residuales urbanas.

4. Los contenedores de residuos se ubicarán en la banda de aparcamiento del viario, a razón de uno cada 300 habitantes o fracción siempre y cuando ninguna vivienda quede a una distancia superior a 100 m de los mismos.

Artículo 7.10. Valor urbanístico. Valoraciones en suelo urbano.

El valor inicial y el urbanístico del suelo se determinarán de acuerdo a lo establecido en la legislación del Suelo y disposiciones concordantes.

TÍTULO VIII: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN JURÍDICO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 8.1. Bienes integrantes del Patrimonio Histórico.

1. De conformidad con el artículo 2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, constituye el patrimonio histórico del municipio de El Sauzal los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arquitectónico, artístico arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico que se hallen en su demarcación municipal.
2. La protección otorgada al patrimonio histórico inmueble se diferencia, en función del régimen jurídico, según su inclusión en alguno de los siguientes instrumentos jurídicas:
 - a. Bienes de interés cultural (BIC), tanto incoados como declarados, incluidos en el Registro de Bienes de Interés Cultural.
 - b. Yacimientos arqueológicos y paleontológicos incluidos en la correspondiente Carta Arqueológica o Paleontológica del municipio.
 - c. Bienes incluidos en el Catálogo Arquitectónico y Etnográfico que se integra en el presente Plan General.

Artículo 8.2. Régimen de los bienes de interés cultural.

El régimen de licencias y autorizaciones para cualquier clase de uso, actividad o acto de ejecución que afecte a los bienes declarados de interés cultural, o con expediente incoado para su declaración, se regirá por lo dispuesto en la normativa sectorial, debiendo obtenerse previamente la correspondiente autorización por parte del Cabildo insular, previo informe favorable de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico.

Artículo 8.3. Régimen de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico y paleontológico.

1. Todos los bienes arqueológicos y paleontológicos localizados e inventariados en la Carta Arqueológica o Paleontológica del municipio, con independencia de la clase y categoría de suelo donde se hallen, tienen protección Integral, y por su importancia cultural han de ser objeto específico, directo e inmediato de protección, estudio y conservación.
2. Cada uno de los yacimientos paleontológicos y arqueológicos, inventariados a través de la correspondiente Carta Arqueológica y localizados en el plano de información de este Plan General, que estén situados en el suelo rústico, se categorizan como Suelo Rústico de Protección Cultural, estableciéndose sus condiciones de usos e intervenciones en el régimen de dicha categoría.
3. Los yacimientos situados en núcleos urbanos se delimitan mediante Áreas de Control Arqueológico, tal como se recoge en los planos de la ordenación pormenorizada.
4. Ante cualquier solicitud de licencia para obra o actividad que afecte a algunos de los yacimientos referidos en los apartados anteriores, se procederá de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias. Asimismo, antes de proceder a la autorización de la obra u otorgamiento de licencia se solicitará informe a la Consejería del Cabildo Insular competente en materia de Patrimonio Histórico.

Artículo 8.4. Régimen de los bienes con valores arquitectónicos y etnográfico.

1. Los edificios o conjuntos de edificaciones, espacios o lugares singulares, paisajes, parques y jardines, grandes árboles u otros inmuebles con valor arquitectónico o etnográfico se incluirán en el Catálogo Arquitectónico y Etnográfico municipal.

2. El Catálogo relaciona mediante fichas los bienes de la misma categoría que presentan los valores que constituyen su objeto, con independencia de su titularidad y estado de conservación, y establece para cada uno de ellos el grado de protección que les corresponda dependiendo de la intensidad de sus valores, y, en función del mismo, los tipos de intervención que se pueden autorizar.

3. La catalogación puede alcanzar al espacio ocupado por núcleos o conjuntos tradicionales con valor histórico o etnográfico incluyendo edificios, huertos, espacios libres y demás elementos de interés, con un régimen general de protección para el espacio delimitado, pero cada uno de los edificios y elementos presentes dignos de protección se protege mediante su propia ficha.

4. Los criterios de catalogación se justifica en cada una de las fichas, explicando los valores que han dado lugar a la asignación el grado de protección y las intervenciones admisibles.

CAPÍTULO SEGUNDO: NIVELES DE PROTECCIÓN.

Artículo 8.5. Grados de Protección.

1. A cada una de las unidades catalogadas se asignará uno de los siguientes grado de protección:
 - a. Protección integral, protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en el incluido. Se aplicará al elemento catalogado en su conjunto, cuando deba ser objeto de conservación global por su carácter singular o monumental, o por razones históricas o artísticas que justifiquen la preservación de sus características arquitectónicas o naturales originarias.
 - b. Protección ambiental, Protege el conjunto del ambiente urbano y la fisiología del inmueble. Se aplicará a los bienes que, careciendo de valores singulares, son representativos de la arquitectura y modos constructivos de una determinada época, contribuyan a definir un ambiente valioso o sirvan para comprender la sociedad que los creó.
 - c. Protección parcial, protege elementos específicos y se aplicará a los elementos concretos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial, y aquellos que presenten valor intrínseco por su estilo o función.
2. Los bienes declarados de interés cultural con la categoría de Monumento conforme a la normativa de patrimonio histórico se catalogan siempre con el grado de protección integral.

Artículo 8.6 Protección integral.

1. En el grado de protección integral sólo se admitirán, con carácter general, intervenciones de conservación, restauración y consolidación. Excepcionalmente, y siempre que se justifique debidamente mediante el correspondiente estudio documentado, podrán autorizarse las siguientes intervenciones:
 - a. La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos recientes, desvirtúen los valores arquitectónicos o etnográficos originales.
 - b. La reposición de elementos y huecos originales previamente suprimidos, siempre que contribuya a completar o mejorar el edificio y se justifique su necesidad.
 - c. La sustitución puntual de partes arruinadas no recuperables, en cuyo caso deben utilizarse materiales y soluciones constructivas similares. En caso de sustituirse cubiertas deterioradas, podrán autorizarse técnicas modernas de impermeabilización, siempre que no supongan una modificación apreciable de su aspecto exterior o interior.
 - d. Las obras de rehabilitación para dotar al edificio de instalaciones y servicios higiénicos, procurando no alterar las características estructurales y exteriores del edificio, ni afectar a los valores protegidos ni a elementos constructivos a conservar.
 - e. Siempre que puedan encontrarse preexistencias, las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, responderán a los originales de los edificios.
2. Las disposiciones recogidas en el apartado anterior no serán aplicables a los edificios declarados de interés cultural, debiendo estarse al régimen de protección derivado de la normativa de patrimonio histórico.

Artículo 8.7. Protección ambiental.

1. En el grado de protección ambiental podrán autorizarse las obras y demás intervenciones de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación, incluyendo:
2. En caso de remodelación de un edificio catalogado se deberá asegurar el respeto a la tipología y características de la edificación, y el mantenimiento de los elementos valiosos o característicos, como

galerías, pavimentos, patios, escaleras y similares que se recojan en la ficha.

Artículo 8.8. Protección parcial.

En el nivel de protección parcial podrán autorizarse las obras y demás intervenciones de conservación, restauración y consolidación de los elementos objeto de la protección y, excepcionalmente, la remodelación del resto del inmueble, con especial cuidado en su diseño y consonancia con el resto de la edificación y su entorno.

CAPÍTULO TERCERO: INTERVENCIONES SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO.

Artículo 8.9. Tipos de intervenciones.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se permiten los siguientes tipos intervención, dependiendo del nivel de protección, con las condiciones que a continuación se indican:

- a. **Conservación.** Consiste en la realización de obras que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. En todo caso, deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio
El mantenimiento incluye labores de limpieza, reparación de carpintería y elementos decorativos, retejado, pintura y cambios de soleras. Se considerará dentro de este tipo de intervención las obras de modernización de las instalaciones, que se concretarán en la introducción de nuevas instalaciones o reposición de aquellas deterioradas al objeto de mejorar el confort general del edificio. La modernización de instalaciones no podrá plantearse cuando suponga una ocupación, distorsión o transformación de los espacios preexistentes.
- b. **Restauración.** Tiene por objeto la realización de obras que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios de los edificios, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación. En todo caso, las obras habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Además, estas obras deberán conservar la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.
Las obras de restauración requieren la determinación fehaciente de las condiciones originales del edificio con el fin de garantizar el mayor nivel de fidelidad a los valores del edificio. Se deberá concentrar en la protección y mejora de los sistemas constructivos existentes, el arreglo o reposición de elementos deteriorados y la eliminación de añadidos.
- c. **Reposición.** Consiste en la restitución o reposición de elementos constructivos. Se realizará en el caso de que se hayan efectuado con anterioridad sustituciones de cualquier elemento o unidad de obra tradicionales, como por ejemplo forjados de madera, artesonados de cubiertas, enfoscados a la cal, etc. por otros sistemas poco concordantes con el carácter del edificio catalogado, en su caso.
La reposición de estos elementos deberá realizarse necesariamente recuperando los sistemas constructivos empleados en la construcción original.
- d. **Consolidación.** Tiene como objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio o elemento en relación con las necesidades de uso a que sea destinado.
- e. **Rehabilitación.** Comprende las obras tendentes a la adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del inmueble. Este tipo de intervención admite la redistribución de espacios interiores modificando las dimensiones y tabiquerías interiores para albergar adecuadamente los nuevos usos. No se podrá alterar las características estructurales ni aquellos elementos definitorios de la arquitectura del inmueble, tales como zaguanes de acceso, escalera principal, patios, tejados y similares.
- f. **Remodelación.** Tiene por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen. Entre las obras de

remodelación se incluyen las de ampliación, remonta y reestructuración.

- g. **Ampliación.** Consiste en las obras que tiene como finalidad la ampliación del inmueble mediante el añadido de nuevas dependencias y cuerpos a los ya existentes ocupando superficies de parcela sin edificar hasta los límites que se definan. Para ello se emplearán tipologías y sistemas constructivos convencionales siempre y cuando no supongan un contraste radical con la arquitectura existente con la que deberá buscar analogías formales.
- h. **Remonta.** Consiste en obras que suponen el crecimiento en altura sobre los bienes o inmuebles en su caso, y se deberá producir en concordancia estructural y compositiva con los cuerpos sobre los que se sitúa. Para ello, la nueva planta que se añada deberá aprovechar el sistema estructural de muros de carga, apoyando la nueva estructura del cuerpo añadido en la estructura existente.
- i. **Reestructuración.** Las obras de reestructuración constituyen alteraciones sustanciales del espacio interior de los inmuebles, modificando incluso las características estructurales previas. La reestructuración posibilita el vaciado total del inmueble manteniendo las fachadas que den frente a la calle, así como la introducción de forjados intermedios, siempre y cuando no dificulten el buen funcionamiento de los huecos existentes. En todo caso, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

Estas intervenciones estarán sujetas al régimen previsto en los artículos 55, 56, 57 y 58 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias

Artículo 8.10. Rehabilitación de inmuebles con valor arquitectónico o etnográfico en Suelo Rústico.

Con carácter general se permite la rehabilitación de edificios que tengan valor etnográfico o arquitectónico, en el suelo rústico con categoría distinta a la de asentamiento rural, incluso si se encuentran en situación de fuera de ordenación, respetando los siguientes criterios y requisitos mínimos:

1. El valor arquitectónico o etnográfico puede venir declarado por el planeamiento, a través del correspondiente Catálogo, o en otro caso apreciado por el órgano competente para aprobar la Calificación Territorial, previo informe sectorial de la Consejería insular competente en materia de Patrimonio Histórico.
2. Si se trata de un edificio catalogado, e tipo e intensidad de las intervenciones admisibles vendrá dado por la ficha particular del Catálogo Arquitectónico municipal. De tratarse de un edificio con valor patrimonial pero no catalogado, se podrán efectuar obras de conservación, consolidación, restauración, y rehabilitación que signifiquen una mejora en las condiciones de habitabilidad o funcionalidad, así como la redistribución interior, implantación de nuevas instalaciones o modificación de las alturas libres interiores.
3. Las intervenciones pueden también tener por objeto restaurar las condiciones tipológicas originarias que hubieren sido alteradas o suprimidas en virtud de intervenciones anteriores que hubiesen desvirtuado sus características arquitectónicas, pero en ningún caso podrá incluir la demolición y sustitución de elementos arquitectónicos originales.
4. Cuando el edificio a rehabilitar se componga de diversas partes añadidas, de las cuales tengan valor patrimonial las piezas matrices, careciendo las restantes, la rehabilitación deberá resolver la integración funcional y estética de todos los componentes en armonía con las características de las partes originarias y la arquitectura tradicional rural del entorno, lo cual habrá de justificarse en la Memoria del proyecto.
5. Salvo determinación en contrario en cuanto a determinada categoría de suelo rústico, los edificios rehabilitados podrán destinarse a usos residenciales, turísticos, terciarios o dotacionales.
6. No se permite la rehabilitación autónoma de edificaciones destinadas a actividades agropecuarias complementarias, tales como cuartos de aperos, almacenes, alpendres y similares, que tenga por objeto el cambio de uso a residencial, terciario o turístico, salvo que se encuentren contiguas o anejas a edificios con tales usos que sean igualmente

- rehabilitados, y la obra comporte su conversión en parte integrante de dichos inmuebles.
7. No será óbice para la admisión de la rehabilitación de un edificio con valor patrimonial el que el mismo presente paramentos deteriorados o cubiertas arruinadas, siempre que se mantengan preexistencias que permitan reconocer sus características originales y resulte técnicamente factible su restauración.
 8. Las ampliaciones y el añadido de nuevos volúmenes a las piezas con valor patrimonial deberán integrarse con la obra preexistente, apoyándose en las características formales de la misma y de la arquitectura tradicional del lugar, sin perjuicio de la utilización de materiales estructurales diferentes.
 9. Las condiciones de rehabilitación serán:
 - a. Uso de turismo rural: El incremento en superficie no superará en ningún caso el 25 por 100 de la superficie original,
 - b. Uso residencial: Se podrán realizar las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. Dichas obras de rehabilitación podrán consistir en la previa demolición en más de un cincuenta por ciento (50%) de los elementos estructurales de la edificación, siempre y cuando acredite su necesidad en los correspondientes proyectos técnicos, pudiéndose obtener autorización para su reconstrucción total o parcial, siempre que no estuviere expresamente prohibida, en cada caso concreto, por el Plan Insular de Ordenación, por los Planes Territoriales de Ordenación o por el Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos que resulte aplicable al ámbito de su emplazamiento. En cualquier caso, la reconstrucción deberá garantizar el empleo de los mismos materiales y el mantenimiento de la tipología y la estética propia de los valores etnográficos de la edificación originaria.
 - c. Restantes usos admitidos: 30 por ciento máximo sobre la superficie construida original.
 10. No se incluirán en el cómputo de tales superficies los patios descubiertos, porches abiertos, balcones, galerías o cualquier otro elemento tradicional abierto y con cubierta ligera.
 11. La rehabilitación no podrá suponer una alteración significativa del inmueble mediante el incremento de altura de sus muros, o en el número de plantas, modificación del ángulo de pendiente en cubiertas inclinadas o sus aleros, cambio en los materiales de las carpinterías exteriores, o cualquier otra supresión de elementos originales, que individualmente o en conjunto supongan la devaluación de los valores patrimoniales característicos que posibilitan la admisibilidad de la intervención. En caso de sustituirse cubiertas deterioradas, podrán autorizarse técnicas modernas de impermeabilización, siempre que no supongan una modificación apreciable de su aspecto.
 12. La apertura de nuevos huecos para favorecer las condiciones de iluminación y ventilación no supondrá una ruptura de las características compositivas de las fachadas. Deberá justificarse que se adapta a los materiales, ritmo y disposición de los existentes.
 13. El otorgamiento de licencia de obra para rehabilitar un edificio con valor arquitectónico o etnográfico requerirá la previa prestación de garantía por importe del 15 por ciento del coste total de las obras previstas, destinada a afianzar el correcto cumplimiento de las condiciones establecidas en la Calificación Territorial y/o en la licencia, con independencia del canon por edificación en suelo rústico que sea exigible.

CAPÍTULO CUARTO: CATÁLOGO

Artículo 8.11. Formulación del Catálogo

Cuando proceda la elaboración de un Catálogo Arquitectónico y Etnográfico se deberá atender a las prescripciones expuestas en los artículos 8.12 y 8.13. Su tramitación y aprobación se hará por el procedimiento previsto para los Planes Especiales de Ordenación.

El Catálogo incluirá al menos las edificaciones incluidas en el inventario anexo a este Plan General.

Artículo 8.12. Documentación del Catálogo

El Catálogo Arquitectónico y Etnográfico municipal, se compone de los siguientes documentos:

1. Memoria, donde se reflejen y justifiquen los criterios seguidos para la inclusión o no de determinados bienes en el inventario, así como los criterios para la asignación de los niveles de protección.
2. Plano de Catálogo, donde se refleje a escala adecuada la localización puntual de los bienes catalogados.
3. Fichas que deberán contener al menos los siguientes datos:
4. Identificación
5. Denominación.
6. Datos de localización (dirección postal).
7. Datos cartográficos en coordenadas UTM o similar.
8. Proyección en planta del ámbito catalogado, con delimitación precisa del perímetro a que alcanza la protección.
9. Descripción del bien catalogado. Análisis de sus diferentes partes y elementos relevantes.
10. Autoría, si se conociera.
11. Fecha de su construcción y de las principales intervenciones sufridas, si se conocen.
12. Titularidad (opcional).
13. Estado de conservación.
14. Descripción de intervenciones anteriores.
15. Otros datos de interés.
16. Régimen
17. Grado de protección asignado, con justificación motivada de las razones que sustentan la catalogación y el nivel de protección asignado .
18. Intervenciones permitidas, con las aclaraciones o matizaciones pertinentes.
19. Restricciones o prohibiciones específicas.
20. Obras de conservación, restauración o consolidación, total o parcial. que se estimen obligatorias para la preservación de los valores protegidos y plazos para llevarlas a cabo.
21. Documentación gráfica:
22. Fotografía en color del bien catalogado y de sus elementos más notables, de todas las fachadas y cubiertas, y en su caso de cada elemento parcial que sea objeto de protección.
23. Plano de planta o fotografía aérea de la parcela.

Artículo 8.13. Modificaciones del Catálogo.

La inclusión en el Catálogo de elementos que no formen inicialmente parte de él, podrá ser acordada por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los interesados, sin necesidad de modificación del presente Plan.

Tampoco será necesaria la modificación del Plan General para alterar la clasificación de los bienes incluidos en el Catálogo, con el fin de someterlos a un régimen diferente de protección. La

decisión se adoptará por el Ayuntamiento.

Se incluirán en todo caso en el Catálogo los bienes que sean declarados de interés cultural por la Administración competente con arreglo a la legislación protectora del patrimonio histórico.

La modificación del catalogo se realizará conforme procedimiento legalmente establecido.

TÍTULO IX: CONDICIONES DE USO DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO PRIMERO: DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 9.1. Definición.

Uso de los terrenos o edificaciones es el destino que puede darse a los mismos conforme al planeamiento.

Artículo 9.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso se aplican separadamente a cada actividad que se desarrolle en un edificio, que deberá cumplir, además, las condiciones particulares de su zona y en lo que les sea aplicable, las generales de la edificación.
2. Las actividades autorizadas con anterioridad a esta normativa podrán mantenerse en las condiciones de uso de su autorización, sin perjuicio del apartado siguiente y con sujeción en todo caso a las condiciones de su zona y a la normativa supramunicipal que les sea de aplicación.
3. Cuando mediare alguna de las causas previstas en el artículo 3.3, apartado d), el Ayuntamiento acordará un plazo transitorio de adaptación a las nuevas condiciones que podrá oscilar de uno (1) a cinco (5) años según la complejidad de la adaptación.

Artículo 9.3. Clasificación de los usos.

1. El planeamiento organiza el territorio sobre la base de cuatro usos principales (Residencial, Industrial, Terciario y Turístico) y un conjunto de usos dotacionales cuya misión es servir de soporte estructural a la gran distribución de usos principales.
2. Se distinguen clases y categorías dentro de los distintos usos cuando tal distinción es relevante respecto a su regulación normativa.
3. La clasificación general de usos es la siguiente:

USOS CARACTERISTICOS

I. Residencial	Clases	Vivienda Residencia Comunitaria
II. Industrial	Clases	Industria Talleres industriales Talleres domésticos Almacenaje y comercio mayorista Producción Artesanal y oficios artísticos Bodegas industriales
III. Terciario	Clases	Comercio Oficinas Hostelería Salas de reunión y espectáculos

IV. Turístico	Clases	Turismo Rural	
USOS DOTACIONALES			
A. Comunitario	Clases	Equipamiento o Dotación	Docente Cultural Ocio Salud Bienestar social Deportivo Religioso Indefinido
		Servicios urbanos	Mercados Administración Mantenimiento Cementerios Defensa
B. Infraestructuras	Clases	Servicios infraestructurales Red Viaria Terminal de transporte	
C. Espacios libres	Clases	Zonas Verdes	Parque urbano Parque deportivo
		Otros Espacios Libres	Jardines, área de juego de niños y Plazas

Dentro de cada grupo de los Usos Dotacionales el Plan General señala aquellos que, por su valor estructurante respecto al conjunto del territorio, forman parte del correspondiente Sistema General cuya regulación es objeto del Título IV de estas Normas.

4. Por razón del régimen jurídico aplicable los usos pueden ser públicos o privados.

Artículo 9.4. Usos permisibles.

1. Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Dirección General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

2. En las condiciones del apartado anterior se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de zona o sector con los límites establecidos en el Artículo 7.5.

Artículo 9.5. Diferentes usos de un mismo edificio.

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

CAPÍTULO SEGUNDO: USO RESIDENCIAL

Artículo 9.6. Definición y clases.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

- a. Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- b. Vivienda colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común, tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, dos categorías:

- 1) Vivienda de Protección Oficial: cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.
- 2) Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección por el Estado.

B) Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no pudieran ser consideradas como familia.

Artículo 9.7. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación.
2. Las Viviendas de Protección Oficial estarán sujetas a su normativa específica en lo que concierne a condiciones de programa diseño y calidad.

SECCIÓN PRIMERA: Condiciones de la Vivienda.

Artículo 9.8. Condiciones Generales.

Toda vivienda o edificio de viviendas de nueva edificación cumplirá las condiciones generales del Título IX que le sean de aplicación.

Artículo 9.9. Programa de la vivienda.

Las condiciones de las viviendas serán las establecidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Artículo 9.10. Dotación para minusválidos.

En promociones de más de treinta y tres (33) viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980, de 25 de Enero y cualquier disposición que lo sustituya o complemente con las condiciones del artículo 272 que sean de aplicación.

Artículo 9.11. Dotación de Aparcamiento.

Toda nueva edificación de vivienda colectiva dispondrá una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda, con las siguientes salvedades:

- a. Que la zona cuente con Plan Parcial aprobado que garantice de modo distinto la misma dotación.
- b. Que la normativa zonal del Plan General establezca una dotación distinta, u otras condiciones para la misma.
- c. Que por motivos técnicos (dimensión, accesibilidad) sea de imposible ejecución dicha dotación.

SECCIÓN SEGUNDA: Residencia Comunitaria.

Artículo 9.12. Condiciones de aplicación.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes al uso de turístico.

CAPÍTULO TERCERO: USO INDUSTRIAL

Artículo 9.13. Definición y clases.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

A efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) INDUSTRIA.- Cuando la actividad comprende la producción industrial, que incluye aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, además de la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

Puede ocupar todo el edificio o determinados locales dentro de él.

B) ALMACENAJE Y COMERCIO MAYORISTA, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí las funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario.

C) TALLERES INDUSTRIALES.- Cuando la actividad comprende la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y de vehículos con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

D) PRODUCCIÓN ARTESANAL Y OFICIOS ARTÍSTICOS, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

E) TALLERES DOMESTICOS.- Cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas. Salvo prohibición expresa, se autoriza siempre que sea compatible.

D) BODEGAS INDUSTRIALES.- Destinadas al cultivo, crianza y almacenamiento del vino obtenido a nivel industrial. Su regulación vendrá definida en el artículo 5.9.

Artículo 9.14. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración.

Se exigirá un estudio del volumen de agua necesaria y su procedencia para autorizar la creación de Polígonos Industriales así como para su ampliación. Estos suelos industriales se dotarán de adecuada reserva de almacenamiento de agua.

Artículo 9.15. Compatibilidad del uso industrial.

Sin perjuicio de la normativa zonal, se considerarán en principio compatibles con otros usos aquellas actividades industriales que cumplan las condiciones sobre nivel y control de impactos

ambientales que señalan las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Serán incompatibles aquellas industrias que no cumplan dichas condiciones.

SECCIÓN PRIMERA: Condiciones de las clases A (Industria) y B (Almacenaje y Comercio Mayorista)

Artículo 9.16. Aislamiento de las construcciones.

En zonas de uso principal distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 9.17. Dimensiones de los locales.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

Artículo 9.18. Circulación interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Artículo 9.19. Dotación de Aparcamiento.

En las condiciones del artículo 312 se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Artículo 9.20. Ordenación de la carga y la descarga.

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o

almacenajes.

SECCIÓN SEGUNDA: Condiciones de los Talleres Domésticos y de Producción Artesanal.

Artículo 9.21. Condiciones de aplicación.

Serán de aplicación a los talleres domésticos y de producción artesanal, las condiciones de la vivienda a que estén anexos, salvo que esta última esté ubicada en área industrial, en cuyo caso le será de aplicación la normativa particular de dicha área.

CAPÍTULO CUARTO: USO TERCIARIO

Artículo 9.22. Definición y clases.

1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Se distinguen las siguientes categorías:

1ª.- Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores (vías públicas, áreas deportivas espacios libres, etc.).

2ª.- Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.

3ª.- Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

4ª.- Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y cinco mil (5.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

5ª.- Grandes superficies comerciales; cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen dimensiones superiores a los dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y cinco mil (5.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

Las categorías 4ª y 5ª no son autorizables en el término municipal.

B) Oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de Administración y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1.- Despachos profesionales anejos a la vivienda del titular.

2.- Oficinas con menos de (20) empleados y escaso acceso de público.

3.- Oficinas de más de veinte (20) empleados con intenso acceso de público.

4.- Edificios que aglutinen oficinas de la categoría anterior y oficinas de más de cien (100) empleados.

Según el prestatario de servicio se distinguirá entre los servicios de la Administración y las Oficinas Privadas.

C) Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1ª.- Hasta doscientos cincuenta (250) espectadores o participantes.

2ª.- Hasta quinientos (500) espectadores o participantes.

3ª.- Hasta setecientos cincuenta (750) espectadores o participantes.

4ª.- Más de setecientos cincuenta (750) espectadores o participantes.

D) Hostelería: es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas, para su venta en el propio espacio o local.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1. Kioskos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
2. Bares: establecimientos destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación; para adscribirse a esta categoría, la capacidad del local no podrá superar 25 personas sentadas.
3. Cafeterías y pequeños restaurantes: aquellos locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas.
4. Restaurantes: locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 500 personas sentadas.
5. Grandes restaurantes: a esta categoría se adscribirán los locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.

Artículo 9.23. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación.

Artículo 9.24. Terciario compatible.

Sin perjuicio de la normativa zonal y legislación sectorial de aplicación, se considerarán en principio compatibles con otros usos las actividades terciarias que cumplan las condiciones sobre nivel y control de impactos ambientales de las Ordenanzas Municipales de Edificación y

Urbanización, en lo que pueda serles de aplicación.

SECCIÓN PRIMERA: Condiciones del Comercio.

Artículo 9.25. Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y de público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

Artículo 9.26. Compatibilidad del Uso Comercial

1. Sin perjuicio de la normativa particular, las actividades comerciales se considerarán en principio compatibles con otros usos en las siguientes condiciones de emplazamiento zonal:

- a. En categoría primera (kioscos) el uso comercial podrá establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable, esto último cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.
En el caso de establecerse sobre espacios libres de uso público, si la concesión hubiera de ser por período superior a un (1) mes, la superficie ocupada por construcciones no podrá ser superior a treinta (30) metros cuadrados por hectárea del espacio libre en que se instale.
- b. En categoría segunda (pequeño comercio), se admite cualquier emplazamiento no destinado a otro uso incompatible.
- c. En categoría tercera (comercio medio) se admite su emplazamiento en zonas específicamente comerciales, en calles peatonales o donde el acceso normal al comercio se realice por calles cuyo índice intensidad/capacidad (I/C), sea inferior a la unidad.
- d. La implantación del uso Comercial en categorías cuarta y quinta (grandes superficies comerciales) requerirán en su caso –aparte del cumplimiento de las disposiciones específicas de la Comunidad Autónoma de Canarias-, un estudio previo de impacto sobre la ordenación urbanística, estructura viaria y paisajística del área en que se desee implantar.

2. La situación del comercio compatible dentro de la edificación residencial habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas.

Artículo 9.27. Circulación interior.

1. En los locales comerciales de la categoría 2ª) definida en el artículo 9.22, apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de categoría 3ª los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

Artículo 9.28. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 9.29. Aparcamientos.

1. Con las salvedades establecidas en el artículo 9.11 se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categoría tercera definidas en el artículo 9.22, apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza más por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios de la categoría quinta se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria o por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destinen a comercio alimentario.

Artículo 9.30. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los comercios no alimentarios o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena dispuesta de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 9.31. Sótanos y Semisótanos Comerciales.

Salvo lo que disponga la normativa zonal, el uso comercial estará limitado a la primera planta bajo rasante (semisótano o primer sótano) cuya altura libre mínima habrá de ser en este caso la exigida para las plantas situadas por encima de la baja.

Artículo 9.32. Pasajes Comerciales.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

SECCIÓN SEGUNDA: Condiciones de las Oficinas.

Artículo 9.33. Compatibilidad del uso de oficinas.

Sin perjuicio de la normativa zonal, las oficinas se considerarán en principio compatibles con cualquier otro uso terciario, con el industrial compatible definido en el artículo 9.15 y con los usos de equipamiento comunitario, cuando estén al servicio de éstos y no representen merma de la correspondiente dotación.

Con el uso residencial serán compatibles en principio las oficinas de categoría primera

(Despachos Profesionales anejos a la vivienda del titular), así como las de categoría segunda (oficinas con menos de 20 empleados) cuando se sitúen en una planta por debajo de la cual no existan viviendas. En los demás casos será condición que el acceso a las oficinas se realice de manera independiente desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde el zaguán, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas.

Artículo 9.34. Altura libre de pisos.

Se rige por las Normas particulares de las correspondientes tipologías edificatorias.

Artículo 9.35. Aparcamientos.

Con las salvedades establecidas en el artículo 9.11, se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, de las categorías 1ª y 2ª y una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados para el resto de las categorías.

SECCIÓN TERCERA: Condiciones de las Salas de Reunión y Hostelería.**Artículo 9.36. Condiciones de aplicación.**

Sin perjuicio de la normativa zonal, cumplirán las condiciones generales del Capítulo 1 del presente Título y resto de disposiciones que resulten de aplicación.

CAPÍTULO QUINTO: USO TURÍSTICO.**Artículo 9.37. Definición y Condiciones Generales del Uso Turístico.**

1. Se entiende que se ejerce la actividad turística alojativa cuando se presta un servicio de alojamiento desde un establecimiento abierto al público y mediante precio. Se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se oferte en libre concurrencia la estancia en el establecimiento, de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada.

2. Sólo se admite el uso turístico en la categoría de Turismo Rural en los suelos rústicos de protección agraria tradicional 1, agraria intensiva y asentamiento rural bajo los parámetros prescritos en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural, en las modalidades de casa rural y hotel rural.

CAPÍTULO SEXTO: USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS.**Artículo 9.38. Uso Dotacional. Definición y clases.**

1. Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente, que el planeamiento no incluya en la categoría de sistema general. Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público. La gestión de las dotaciones, una vez implantado el uso o el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de usos dotacionales:

A) Dotación: cuando se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Docencia: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...) y la enseñanza.

c) Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, etc.

d) Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

f) Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) Indefinido: comprenderá cualquiera de las categorías aquí fijadas.

B) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a proveer alguno de los siguientes servicios:

a) Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos. Se incluyen las actividades administrativas de carácter no propiamente estatal, que prestan un servicio público y/o son de interés general.

c) Mantenimiento: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

d) Defensa: mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

e) Cementerios: mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

Artículo 9.39. Equipamiento. Definición y clases.

1. Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privadas, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. Tiene las variedades o especies que reglamentariamente se determinen. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamientos:

a) Docencia: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...) y la enseñanza.

c) Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, etc.

d) Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

f) Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

h) Indefinido: comprenderá cualquiera de las categorías aquí fijadas.

Artículo 9.40. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para estas dotaciones y equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General y habrán de representarse en la documentación de cuantos instrumentos las desarrollasen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación o equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación - posición, ocupación, volumen y forma - sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

Artículo 9.41. Alcance de la calificación pormenorizada.

1. La calificación pormenorizada tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General si se mantiene el uso dentro del mismo tipo de la calificación del equipamiento que se establece en el apartado 2 de los artículos 9.38 y 9.39.

Artículo 9.42. Compatibilidad de usos de dotación y equipamiento.

1. En las parcelas destinadas a los usos del artículo 9.38 y 9.39, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a los fines previstos, salvo el industrial, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda unifamiliar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

2. Los usos docente público y deportivo público son compatibles y podrán sustituirse mutuamente cuando estando cubierta la demanda de uno de ellos existe déficit del otro.

3. Los usos de equipamiento privado habrán de cumplir las condiciones exigidas en el artículo 9.36 para las salas de reunión de categoría equivalente.

Artículo 9.43. Sustitución de los equipamientos existentes.

1. Ninguna dotación ni equipamiento comunitario existente, público o privado, podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos de dotación y equipamiento comunitario existentes, públicos o privados, podrán sustituirse con las siguientes condiciones:

Los usos de Educación u Ocio sólo podrán sustituirse por otro equipamiento de los definidos en el apartado A de los artículos 9.38 y 9.39.

El uso Cultural sólo podrá sustituirse por otro uso cultural.

El uso Deportivo sólo podrá sustituirse por un parque o jardín público.

Artículo 9.44. Condiciones especiales de implantación de las dotaciones.

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, -a excepción de las que se refieren a su altura máxima-, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que resuelva satisfactoriamente la integración del edificio en la zona.

SECCIÓN PRIMERA: Condiciones Particulares.**Artículo 9.45. Docente.**

Los edificios y locales destinados a este uso, públicos o privados, se atenderán a las Normas e Instrucciones de las autoridades educativas competentes, debiendo reservarse en todo caso al menos un treinta por ciento de la superficie de la parcela para instalaciones deportivas y espacios ajardinados.

Artículo 9.46. Ocio.

Cumplirá en cuanto le sea de aplicación las condiciones del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 9.47. Deportivo.

1. Se registrá por la normativa zonal. Como norma general, en las parcelas que se destinen a uso deportivo deberá reservarse, al menos, un veinticinco por ciento (25%) de su superficie para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

Artículo 9.48. Mercados Centrales de Comercio Básico.

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

Artículo 9.49. Servicios de la Administración.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

CAPÍTULO SÉPTIMO: USO DOTACIONAL PARA ESPACIOS LIBRES

Artículo 9.50. Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de facilitar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos y deportes; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de los espacios urbanos.

2. A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Zonas verdes: cuando se destinan a:

a) Parque urbano: que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

b) Parque deportivo: que corresponde a las áreas arboladas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte al aire libre.

B) Otros espacios libres públicos: cuando se destinan a:

a) Jardín, área de juego de niños y plazas públicas: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

Artículo 9.51. Condiciones generales.

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. Estarán especialmente diseñados para las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, en proporción y de modo tal que no suponga para ellos discriminación.

2. No podrán computarse entre los espacios libres de cesión obligatoria lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al cincuenta por ciento (50 %), salvo que previamente se abancalen o explanen o se constituya en el Ayuntamiento depósito o aval bancario por importe del coste de las obras necesarias para su acondicionamiento según proyecto que se acompañará.

Artículo 9.52. Parques Urbanos.

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado 1.

3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación normativa máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

4. Los parques de superficie menor que tres (3) hectáreas contarán con juegos infantiles y dispondrán su arbolado preferentemente en hileras. En ellos no se podrá edificar más que kioscos y elementos ornamentales.

Artículo 9.53. Parques deportivos, culturales y recreativos.

1. Sus instalaciones se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del diez por ciento (10%) del parque.
2. Las áreas no ocupadas por instalaciones, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y los jardines.

Artículo 9.54. Jardines, área de juego de niños y plazas.

1. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.
2. Dispondrán de juegos infantiles y cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, reglado y no se autoriza ninguna edificación.
3. Se permitirá la implantación de pequeñas cafeterías y/o kioscos cuya superficie construida máxima no exceda los 200 m²c y no supera los 3,5 m de altura, no pudiendo en cualquier caso ocupar un porcentaje superior al 5% de la superficie total del jardín o plaza.

CAPÍTULO OCTAVO: USO DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 9.55. Definición.

1. Los usos de infraestructura son los propios de los espacios ocupados por instalaciones materiales que proveen servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto, como las comunicaciones, abastecimientos, etc, y necesarios para el desarrollo del resto de los usos

2. A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de usos de infraestructuras:

A) Red Viaria: los espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al resto de usos del territorio

B) Terminal de Transporte: espacios acotados, con acceso directo desde la vía pública pero separados de ésta, en los que se disponen las paradas de vehículos terrestres de transporte público de viajeros (tren, tranvía, guaguas, taxis, etc):

C) Servicios de infraestructura: cuando se destina a proveer servicios vinculados al suministro de agua o energía, saneamiento, telecomunicaciones, abastecimiento de combustible, etc.

Artículo 9.56. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

Artículo 9.57. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. En el suelo urbano, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

2. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el suelo urbano, se dispondrán bajo cubierta en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se emplacen en terrenos expresamente destinados a tal fin.

3. Las estaciones de transformación, cuando no sean totalmente subterráneas ni formen parte de otra edificación, se dispondrán bajo cubierta en edificios adecuados a la estética urbana, que deberán ser objeto expreso de licencias

Artículo 9.58. Servicios del automóvil.

En las localizaciones que autorizare el Ayuntamiento, en función de su reglamentación específica y de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a quinientos (500)

metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros; podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de doscientos (200) metros cuadrados.

TÍTULO X: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS**CAPÍTULO PRELIMINAR:****Artículo 10.1. Definición.**

Son las condiciones particulares que junto con las generales reguladoras de la edificación (Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización) y de los usos (Título IX) ordenan la edificación en las áreas de Suelo Urbano y se complementan con las determinaciones contenidas en el fichero anexo a estas Normas Urbanísticas.

Complementan, a su vez, las determinaciones contenidas en el Título V para la edificación en los Asentamientos Rurales.

CAPÍTULO 1: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN CERRADA

Artículo 10.2. Definición, ámbito y uso principal.

Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio “Cerrado” definido en las Ordenanzas Municipales de Edificación según su delimitación en las fichas de las correspondientes áreas.

Su uso característico es el Residencial.

Artículo 10.3. Superficie normativa mínima de parcela.

1. Cuando la parcela se emplace en calles de latitud igual o inferior a ocho metros y la edificación haya de destinarse a vivienda unifamiliar y servicios indivisibles de la misma, se admitirá como parcela mínima la que permita desarrollar una vivienda mínima con arreglo a su definición en el Plan.
2. Cuando no se dé alguna de las dos condiciones anteriores deberán cumplirse los mínimos en cuanto a forma y dimensiones de la parcela que se relacionan a continuación, en función de la anchura o latitud de la calle a que dé frente la parcela:

Latitud de la calle	Superficie mínima de parcela	Longitud normativa mínima	Fondo normativo mínimo	Círculo inscribible mínimo. (diámetro)
8 a = 9 mts	100 m2.	6 m.	8 m.	4 m.
+ 9 a = 14 mts.	125 m2.	8 m.	9 m.	6 m.
+ 14 a = 20 mts	150 m2.	10 m.	12 m.	7 m.
+ de 20 mts.	180 m2.	12 m.	17 m.	8 m.

3. Las parcelas inferiores a la mínima sólo podrán edificarse previa reparcelación con las colindantes.
4. No se admitirá la edificación o reparcelación cuando como consecuencia de ellas hubiera de quedar sin posibilidad de alcanzar las condiciones mínimas alguna parcela colindante.
5. Se eximirá del cumplimiento de las condiciones mínimas a las parcelas residuales limitadas por otras ya construidas hasta dos tercios (2/3) de la edificabilidad máxima autorizada.

Artículo 10.4. Alineaciones y Rasantes exteriores.

Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los planos correspondientes de este Plan o en sus instrumentos de desarrollo. Cuando como consecuencia de la modificación de una alineación quedare un espacio de terreno a vía pública de más de un metro de profundidad, éste deberá cerrarse provisionalmente con valla transparente o verja, de altura no superior a un metro y medio (1,50), pudiéndose destinar el espacio cerrado a jardín exclusivamente, sin que en él se realice elemento alguno que dificulte la ampliación de la vía pública.

Artículo 10.5. Chaflanes.

1. En el cruce de dos calles se establecerá una alineación en chaflán que será perpendicular a la bisectriz del cruce, salvo en aquellos casos de intersecciones oblicuas en que el planeamiento, por razones de pendiente pronunciada de alguna de las calles o para mejorar el aprovechamiento geométrico de las parcelas de esquina lo sitúe perpendicularmente a una de las alineaciones. En casos singulares y por razones de estética urbana el planeamiento podrá establecer otras variantes de conformación de las esquinas de los edificios.

Salvo en este último caso la dimensión mínima de los chaflanes será de tres (3) metros, que se aumentarán a cuatro (4) cuando alguna de las calles sea de anchura superior a diez (10) metros y a seis (6) cuando exceda de doce (12).

2. No son preceptivos los chaflanes cuando el ancho de alguna de las aceras sea superior a cuatro (4) metros.

Artículo 10.6. Fondo máximo edificable.

Con arreglo a su Definición en las Ordenanzas de Edificación, el fondo máximo edificable será de veinte (20) metros, salvo donde esté establecido patio de manzana que determine otra dimensión. La línea que delimita la profundidad máxima edificable es paralela a todos los tramos de la alineación.

Artículo 10.7. Posición respecto a la alineación exterior.

1. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, coincidente en este caso con la línea de disposición obligatoria de la edificación, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La línea de fachada podrá separarse de la línea de disposición obligatoria a partir de la planta primera con los soportales contemplados en las Ordenanzas a situar en planta baja. Podrá asimismo, separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea sin formar redientes, y el espacio libre de fachada se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros. Si la edificación se separa de la fachada deberá señalar la línea de disposición obligatoria mediante cerca de cerramiento de parcela.

3. En los supuestos señalados en el apartado 2, corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras que pudieran crearse en la edificación colindante.

Artículo 10.8. Entreplantas.

1. Se considerará entreplanta la planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplantas cuando la normativa urbanística así lo determine, siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local base ni de la limitación de superficie edificable si la hay, y se computa en todo caso como parte del local base a efectos de la determinación del aprovechamiento total de la parcela.

2. Las alturas libres de piso por encima y por debajo de la entreplanta no serán nunca inferiores a doscientos (200) y doscientos veinticinco (225) centímetros respectivamente.

3. No computa como planta cuando se utilice este parámetro para regular la altura máxima de la

edificación, pero sí computa como edificabilidad consumida.

4. Las entreplantas en tipología de edificación cerrada habrán de separarse de las fachadas un mínimo de cinco (5) metros.

Artículo 10.9. Altura de plantas.

1. La altura libre interior de sótanos y semisótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

2. La altura libre mínima de la planta baja será de trescientos veinticuatro (324) centímetros cuando se destine a locales abiertos al público. Las instalaciones necesarias que hayan de disponerse en falsos techos o pavimentos flotantes, habrán de permitir una altura libre mínima de tres (3) metros. La altura libre mínima será también de tres (3) metros cuando se destine a otros usos.

3. La altura libre entre piso y techo terminados de cualquier planta por encima de la baja no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros admitiéndose en locales destinados a oficinas no abiertas al público su reducción por falso techo de instalaciones hasta doscientos veinticinco (225) centímetros.

4. Las alturas máximas se establecen en trescientos ochenta (380) centímetros para la planta baja, medida de piso a techo, y trescientos veinticuatro (324) centímetros para las demás, medidas de techo a techo.

No obstante, cuando la regulación de altura de la edificación se establezca a través del parámetro "altura reguladora máxima" las alturas de plantas podrán ser las que convengan al mejor resultado arquitectónico, o de programa del edificio siempre que la edificación se mantenga por debajo del plano regulador y no se exceda el número de plantas autorizado ni se las dote de altura inferior a la requerida en el presente artículo para el uso al que se destinen.

5. Cuando por aplicación de la norma anterior la altura de la planta baja hubiera de resultar ostensiblemente superior a la de las edificaciones de su entorno, habrá de estudiarse la fachada de modo que la distribución de huecos y elementos decorativos permita conservar exteriormente características de coherencia o compatibilidad con el entorno urbano, sin perjuicio de la distribución interior de alturas.

Artículo 10.10. Altura reguladora máxima.

1. La altura reguladora máxima es la altura de edificación definida en metros para cada plano vertical en que pueda descomponerse la fachada. Se medirá hasta un plano paralelo a la rasante de la acera o urbanización exterior de la parcela que se situará a la distancia vertical expresada en metros por la fórmula siguiente:

$$H \text{ máx.} = 1,40 + 3,80 + 3,24 (n - 1)$$

Siendo n = Número máximo de plantas autorizadas.

2. La limitación de altura máxima y número máximo de plantas autorizadas deberá cumplirse en cualquier proyección de la fachada, salvo determinación expresa en el fichero de ordenación anexo a estas Normas Urbanísticas.

3. En edificación cerrada, salvo determinación expresa de planeamiento, en las edificaciones que tengan varias fachadas la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas. La mayor altura podrá prolongarse hacia el interior de la parcela en una profundidad no mayor de su propia magnitud, y en todo caso se retirará de las demás fachadas de altura máxima menor tanto

como la diferencia de cota entre los correspondientes forjados de cubierta.

4. En edificación cerrada, cuando las fachadas de que se trate formen esquina, se tolerará prolongar la mayor altura por la alineación donde sea menor en una longitud igual a la primera y no mayor de diez (10) metros. Los paramentos transversales a la fachada en que se produce la diferencia de alturas por tal motivo, habrán de quedar, en todo caso, a tres (3) metros como mínimo de los linderos colindantes. Estos paramentos se tratarán siempre como fachadas.

5. La altura máxima se establece para cada Área del Suelo Urbano en el fichero de ordenación anexo a estas Normas Urbanísticas.

Artículo 10.11. Edificios de esquina o con varias fachadas.

En las edificaciones que tengan varias fachadas la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas.

El cambio de altura se realizará en el plano vertical equidistante de los planos de fachada, salvo que expresamente se establezca otra solución en la normativa particular.

Artículo 10.12. Edificios colindantes con alturas diferentes.

1. Los muros de contigüidad resultantes de obras de nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que ésta.

2. Cuando una parcela tenga asignada por ordenanzas mayor número de plantas que la parcela colindante, todas las plantas de exceso habrán de retranquearse del lindero de contigüidad tanto como la diferencia de alturas expresada en metros, con un mínimo de tres (3), y constituir fachada lateral.

Artículo 10.13. Soluciones específicas para construcción en ladera.

Cuando la edificación se disponga en terrenos a media ladera, la altura se medirá en cada una de las calles a las cuales la edificación presenta fachada, así como cualquier punto donde pueda apreciarse dicha altura, como patios de manzana, interiores o fondo máximo edificable en caso de parcelas que superen los 20 metros de profundidad.

La diferencia de altura se deberá resolver según lo especificado en el Art. 10.10

CAPÍTULO 2: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.

Artículo 10.14. Definición, ámbito y uso principal.

3. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio definido en las Ordenanzas Municipales, según su delimitación en las fichas de las correspondientes áreas. Su uso principal es el Residencial en la modalidad de vivienda colectiva.
4. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable, esta normativa se considerará indicativa, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 10.15. Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas. Parámetros reguladores de la edificabilidad.

Los parámetros generales que regulan la tipología de Edificación Abierta son los siguientes:

- Superficie normativa mínima de parcela: 400 m².
- Diámetro del círculo inscribible mínimo: 15 metros.
- Edificabilidad neta máxima: 0,8 m²/m² ó 1,20 m²/m² según fichero de ordenación.
- Altura Máxima en número de plantas sobre rasante se fija genéricamente en 2 plantas (8.44m), salvo en aquellos ficheros donde se señale una determinación distinta de ésta.
- Altura de la edificación en unidades métricas: la resultante en metros según la fórmula que regula la altura con este parámetro.

Artículo 10.16. Ocupación normativa máxima.

1. Según su definición, la ocupación normativa máxima será del cuarenta por ciento (40%) en todos los casos.
2. Las construcciones enteramente subterráneas podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separaciones mínimas a linderos. Esta determinación será de aplicación además a las áreas de Suelo Urbano de régimen especial que tienen planeamiento previo que el PGO mantiene con o sin modificaciones, por lo que quedan derogadas las disposiciones contenidas en las ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales que se le opongan o la contradigan

Artículo 10.17. Separaciones mínimas a linderos.

Salvo determinación expresa en las Fichas de Ordenación, las separaciones mínimas a linderos no serán inferiores a la mitad de la altura de la fachada considerada, con un mínimo de cinco (5) metros. En la edificación abierta de libre composición la separación mínima a lindero frontal cumplirá las mismas condiciones que las separaciones a linderos.

Artículo 10.18. Separaciones mínimas entre edificios.

La separación entre edificios de una misma parcela no será menor que la semisuma de sus

respectivas alturas, admitiéndose reducirla a la mitad cuando una de las fachadas no tenga más de quince (15) metros (tolerancia 0,50 metros) de longitud total, no siendo en ningún caso inferior a tres metros, la separación entre edificios.

Artículo 10.19. Configuración y tratamiento de los espacios libres.

1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de ambulancias, servicios contra incendios, etc. a cualquier punto de aquéllas. Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulten claramente públicos o claramente privados, eliminando los espacios ambiguos de difícil conservación.

Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: espectáculos al aire libre, kioscos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Artículo 10.20. Remodelación del volumen.

Mediante Estudio de Detalle justificado podrá solicitarse la remodelación del volumen asignado a una parcela o conjunto de parcelas, sin que en ningún caso pueda derivarse de ello mayor aprovechamiento ni altura superior a la máxima autorizada.

Artículo 10.21. Altura Reguladora Máxima.

1. La altura reguladora máxima es la altura de edificación definida en metros para cada plano vertical en que pueda descomponerse la fachada. Se medirá hasta un plano paralelo a la rasante de la acera o urbanización exterior de la parcela que se situará a la distancia vertical expresada en metros por la fórmula siguiente:

$$H \text{ máx.} = 1,40 + 3,80 + 3,24 (n - 1)$$

Siendo n = Número máximo de plantas autorizadas.

2. La limitación de altura máxima y número máximo de plantas autorizadas deberá cumplirse en cualquier proyección de la fachada, salvo determinación expresa en el fichero de ordenación anexo a estas Normas Urbanísticas.

Artículo 10.22. Altura máxima de plantas y de la edificación.

1. En los casos de construcción en ladera, los muros de contención de terrenos que en su caso hayan de ejecutarse, no superarán la altura máxima de tres (3) metros medidos en el punto medio del tramo en la alineación de la parcela desde la rasante de la vía hasta remate del muro de contención y ateniéndose a las disposiciones específicas de las ordenanzas de edificación. Estos muros se construirán a base de mampostería de piedra careada natural propia de la zona.

2. En las parcelas situadas en terrenos ladera arriba del viario con pendiente superior al 15%, en las condiciones del punto anterior, el suelo de la parcela podrá elevarse como máximo a tres (3) metros de altura medidos en el punto medio del tramo en la alineación de la parcela desde la rasante de la vía hasta remate del muro de contención. Este espacio que surge entre el suelo de parcela y la

rasante de la vía podrá ser destinado a garaje, en cuyo caso tendrá la consideración de sótano, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Sólo podrá ser destinado al uso de garaje o al de sus usos compatibles.
- El tratamiento de su frente de fachada se concebirá como zócalo ciego, e irá acabado a base de mampostería de piedra careada natural propia de la zona.
- Se exceptuará de la prohibición de la apertura de huecos, el acceso a garaje, cuyo ancho no será mayor al que por aplicación de las Ordenanzas Municipales se requiera, así como el del portal del edificio, en caso de que la parcela se destine al uso residencial colectiva, cuyo hueco tendrá un ancho inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. En parcelas situadas en terrenos ladera abajo del viario con pendiente superior al 15%, en el caso de tipologías de Edificación Abierta, la planta destinada a garaje podrá situarse en cualquier planta de la edificación y por encima de la rasante de la vía. En este caso el forjado techo no podrá sobresalir más de tres (3) metros medidos en el punto medio sobre la rasante oficial y a la cara superior del forjado y no podrá superar el 30 % de la ocupación establecida en la parcela.

4. En edificación abierta podrá excederse las alturas máximas por planta establecidas para la edificación cerrada cuando se justifique por razones funcionales o de composición arquitectónica, siempre que no exceda, en su caso, la limitación que pueda existir de volumen edificable, o de altura máxima en unidades métricas.

5. Las entreplantas computarán a todos los efectos.

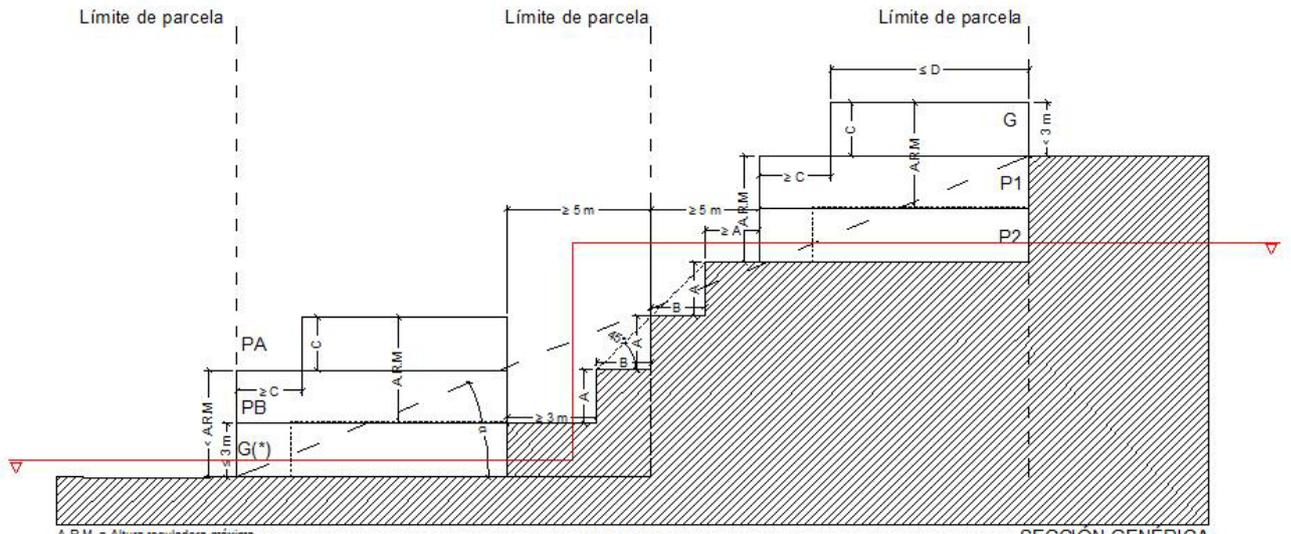
6. Parámetros a tener en cuenta en la sección edificatoria aportada.

c = altura máxima por planta, definiendo a su vez el retranqueo entre plantas en situaciones de ladera, según sección edificatoria.

D= Parámetro de ocupación en función de la longitud de fachada de la edificación.

Artículo 10.23. Dimensión Horizontal Máxima.

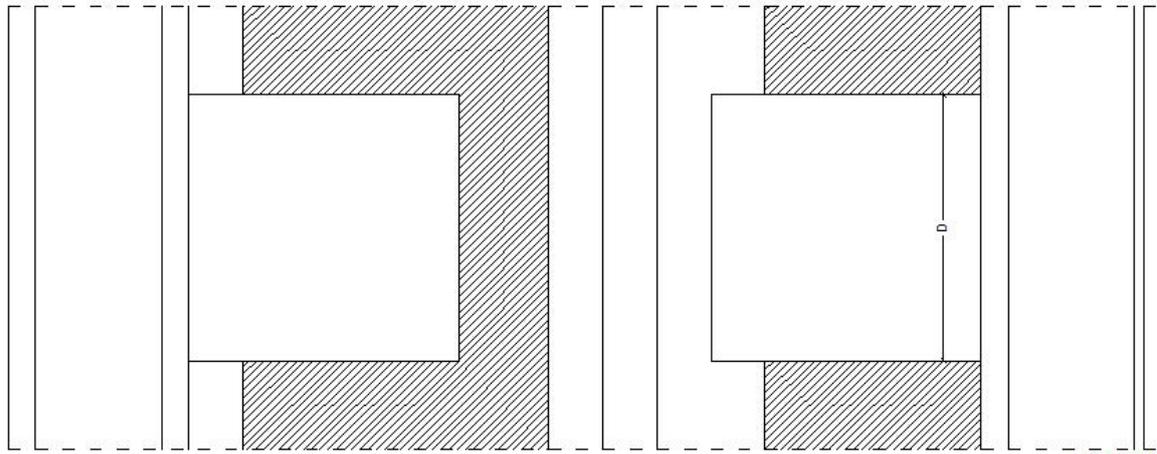
La longitud máxima horizontal de fachada será de 30 metros, salvo determinación expresa en los cuadros de tipologías y en la tabla resumen.



A.R.M. = Altura reguladora máxima
 (*) Para que no compute como planta, se debe resolver como zócalo diego visualmente independiente de la edificación y necesariamente acabado en piedra natural (art. 82 Ordenanzas).

AdB (ángulo $\leq 45^\circ$)
 As ≥ 3 metros
 B ≥ 2 metros

SECCIÓN GENÉRICA



PLANTA

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN TIPOLOGÍA CIUDAD JARDÍN

Artículo 10.24.- Definición, ámbito y uso principal.

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio definido en las Ordenanzas Municipales de Edificación, según su delimitación en las fichas de las correspondientes áreas. Su uso principal es el Residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar.
2. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable estas ordenanzas se considerarán indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 10.25. Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas. Parámetros reguladores de la edificabilidad.

Los parámetros generales que regulan la tipología de Ciudad Jardín son los siguientes:

- Superficie normativa mínima de parcela: 400 metros cuadrados.
- Diámetro del círculo inscribible mínimo: quince metros.
- Edificabilidad neta máxima: 0,60 m²/m².
- Altura máxima en número de plantas sobre rasante: Dos plantas (8.44m) medidas respecto al "perfil característico", que se define como la línea que une los puntos medios de las rasantes de los linderos principal y posterior de la parcela.
- Ocupación normativa máxima: 33 por ciento.

Artículo 10.26. Construcciones auxiliares.

1. Las construcciones en sótano o semisótano podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separaciones mínimas a linderos.
2. Fuera del cómputo de la ocupación normativa máxima no se permiten construcciones auxiliares.

Artículo 10.27. Separaciones mínimas a linderos.

Las separaciones a linderos laterales y posterior no serán inferiores a tres (3) metros.

Los separaciones a lindero frontal no serán inferiores a cinco (5) metros.

Artículo 10.28. Tratamiento de los espacios libres.

1. Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, fuentes, y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.
2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Artículo 10.29. Agrupaciones y Adosamiento.

1. Podrá aceptarse la agrupación de las viviendas formando colonia siempre que su número total no exceda al de múltiplos enteros de la parcela mínima. En el caso de que la parcela sea superior a 2.000 m² se admitirá un número superior de viviendas siempre y cuando se justifique la capacidad de la infraestructura existente.
2. La condición de círculo mínimo inscribible se entiende referida a la agrupación.
3. Se permitirá asimismo el adosamiento de viviendas siempre que la longitud total de la fachada hacia la vía a que dé frente no sobrepase la dimensión de treinta metros.
4. Habrán de retranquearse como mínimo cuatro (4) metros de sus linderos y siete (7) entre los distintos cuerpos que se adosen.
5. No se podrán adosar más de cuatro (4) unidades de vivienda en un mismo cuerpo o edificio, no permitiéndose la superposición de viviendas propia de los edificios colectivos.

Artículo 10.30. Altura máxima de plantas y de la edificación.

1. En los casos de construcción en ladera y a los efectos de medición del "perfil característico", los muros de contención de terrenos que, en su caso hayan de ejecutarse, no superarán la altura máxima de tres (3) metros medidos en el punto medio del tramo en la alineación de la parcela desde la rasante de la vía hasta remate del muro de contención y ateniéndose a las disposiciones específicas de las ordenanzas de edificación. Estos muros se construirán a base de mampostería de piedra careada natural propia de la zona.
2. En las parcelas situadas en terrenos ladera arriba del viario con pendiente superior al 15%, en las condiciones del punto anterior, el suelo de la parcela podrá elevarse como máximo a tres (3) metros de altura medidos en el punto medio del tramo en la alineación de la parcela desde la rasante de la vía hasta remate del muro de contención. Este espacio que surge entre el suelo de parcela y la rasante de la vía podrá ser destinado a garaje, en cuyo caso tendrá la consideración de sótano, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - Sólo podrá ser destinado al uso de garaje o al de sus usos compatibles.
 - El tratamiento de su frente de fachada se concebirá como zócalo ciego, e irá acabado a base de mampostería de piedra careada natural propia de la zona.
 - Se exceptuará de la prohibición de la apertura de huecos, el acceso a garaje, cuyo ancho no será mayor al que por aplicación de las Ordenanzas Municipales se requiera, así como el del portal del edificio, en caso de que la parcela se destine al uso residencial colectiva, cuyo hueco tendrá un ancho inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. En parcelas situadas en terrenos ladera abajo del viario con pendiente superior al 15%, en el caso de tipologías de Ciudad Jardín, la planta destinada a garaje podrá situarse en cualquier planta de la edificación y por encima de la rasante de la vía. En este caso el forjado techo no podrá sobresalir más de tres (3) metros medidos en el punto medio sobre la rasante oficial y a la cara superior del forjado, no podrá superar el 30 % de la ocupación establecida en la parcela, y no podrá sobrepasar la altura definida por la línea que define la A.R.M. según se esquematiza en el gráfico adjunto.
4. En edificación Ciudad Jardín podrá excederse las alturas máximas por planta establecidas para la edificación cerrada cuando se justifique por razones funcionales o de composición arquitectónica, siempre que no exceda, en su caso, la limitación que pueda existir de volumen edificable, o de altura máxima en unidades métricas.

5. Las entreplantas computarán a todos los efectos.

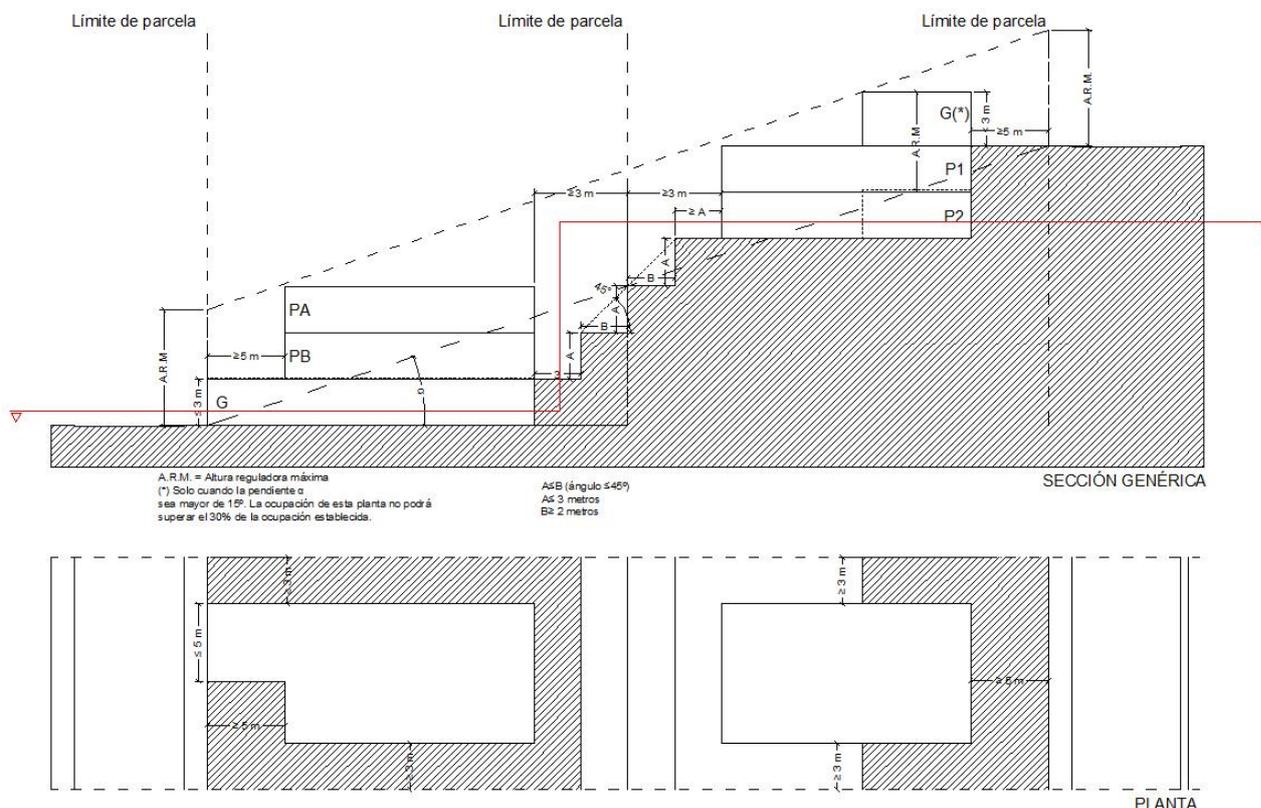
Artículo 10.31. Altura Reguladora Máxima.

1. La altura reguladora máxima es la altura de edificación definida en metros para cada plano vertical en que pueda descomponerse la fachada. Se medirá hasta un plano paralelo a la rasante de la acera o urbanización exterior de la parcela que se situará a la distancia vertical expresada en metros por la fórmula siguiente:

$$H \text{ máx.} = 1,40 + 3,80 + 3,24 (n - 1)$$

Siendo n = Número máximo de plantas autorizadas.

2. La limitación de altura máxima y número máximo de plantas autorizadas deberá cumplirse en cualquier proyección de la fachada, salvo determinación expresa en el fichero de ordenación anexo a estas Normas Urbanísticas.



Artículo 10.32. Dimensión Horizontal Máxima.

La longitud máxima horizontal de fachada será de 30 metros, salvo determinación expresa en los cuadros de tipologías y en la tabla resumen.

TITULO XI: RÉGIMEN TRANSITORIO

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11.1. Ámbito de aplicación

1. El presente Plan General establece y precisa en este Título el régimen transitorio aplicable a:
 - a. El planeamiento de desarrollo del anterior Plan General vigente y en tramitación en el momento de su entrada en vigor.
 - b. Los expedientes de Calificación Territorial con trámite iniciado con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de la presente Revisión del Plan General.
 - c. Las licencias concedidas y en trámite en el momento de la entrada en vigor del Plan.
 - d. Los expedientes de edificación o uso del suelo tramitados al amparo de la ley 5/87 de Ordenación del Suelo Rústico sin resolución hasta la entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General.
 - e. Las edificaciones existentes.
2. De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Undécima del TRLOTENC, añadida por la ley 4/2006, podrán someterse a un proceso de regularización, que tendrá los mismo efectos que los previstos para las edificaciones censadas en ejecución de la disposición adicional primera del decreto 11/1997 de 31 de enero, aquellas edificaciones no amparadas por licencias urbanísticas que no estén incluidas en el censo del citado decreto y cuya construcción se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/2003 por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias y contra las que, transcurrido el plazo establecido en el artículo 180 del TRLOTENC, si este plazo fuera de aplicación, la Administración no hubiera adoptado las medidas precisas para el establecimiento del orden jurídico perturbado.

CAPITULO SEGUNDO: PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACIÓN

SECCIÓN PRIMERA: Consideraciones Previas.

Artículo 11.2. Clasificación del suelo en los ámbitos con planeamiento aprobado

La clasificación del suelo en los ámbitos con planeamiento aprobado es la que corresponde al grado de consolidación o urbanización de la totalidad del mismo.

Los terrenos incluidos en Planes Parciales correspondientes a sectores de suelo urbanizable del anterior Plan, que se incorporan a éste, se clasifican como suelo urbano si cumplen los requisitos del artículo 50 Y 51 del TRLOTENC, y como suelo urbanizable en ejecución en caso contrario, con independencia del grado o fase en que se encuentre el proceso de gestión de dichos suelos.

Artículo 11.3. Régimen aplicable

Como norma general este Plan General respeta la ordenación del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente a su entrada en vigor.

SECCIÓN SEGUNDA.- Planeamiento Aprobado Definitivamente a la Entrada en Vigor del Plan General.

Artículo 11.4. Ámbito de aplicación

Se regula en esta sección el régimen aplicable al planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General.

CAPITULO TERCERO: LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRÁMITE

Artículo 11.5. Consideraciones generales

Si bien, tal y como establece el Art. 171 del TRLOTENC "La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes", cuando la entrada en vigor de la Revisión del Plan General suponga un régimen urbanístico distinto al existente cuando se otorgó o solicitó la licencia para el acto pretendido, en función del grado de disconformidad sobrevenida, se aplicará el régimen que se establece en los artículos siguientes.

Artículo 11.6. Licencias concedidas con edificación concluida

La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes, quedando incorporada al patrimonio del interesado, una vez concluida la obra o instalación, con independencia de que se encuentre, en su caso, en su situación jurídica de fuera de ordenación, por incompatibilidad sobrevenida con el planeamiento aprobado.

Artículo 11.7. Licencias concedidas con la edificación iniciada o no

1. Las licencias concedidas a la entrada en vigor del Plan General, que no hubieren caducado y que hubieran comenzado a ejecutarse, siempre que se encuentren incluidas en alguno de los supuestos establecidos en el art. 3.3.3, relativo a las edificaciones fuera de ordenación de segundo orden tendrán efectividad según disponga la normativa urbanística en vigor en el momento de su concesión y conferirán a sus titulares el derecho a edificar conforme a los plazos de iniciación e interrupción máxima de las obras, establecidas en la propia licencia.

En estos supuestos, procederá autorizarse el otorgamiento de eventuales prórrogas de los plazos de vigencia de las licencias, a efectos de lo dispuesto en el artículo 169.2 del TRLOTENC.

Asimismo, podrá autorizarse la modificación de las condiciones iniciales del proyecto aprobado, siempre que no afecte a los parámetros tipológicos y/o volumétricos de la licencia concedida, salvo que se trate del ajuste a la ordenación derivada del presente Plan o instrumento de desarrollo.

2. Las licencias concedidas a la entrada en vigor del Plan General, que no hubieren caducado y que hubieran comenzado a ejecutarse, siempre que afecten a terreno o edificaciones incluidas en los supuestos establecidos en el art. 3.3.2 relativo a las edificaciones fuera de ordenación de primer orden, se les aplicará el siguiente régimen jurídico:

- a. El Ayuntamiento podrá declarar motivadamente la disconformidad, que conllevará, como medida cautelar, la inmediata suspensión de las obras o de los usos por plazo máximo de cuatro meses.
- b. Previa audiencia al interesado, el Ayuntamiento revocará la licencia total o parcialmente, dentro del periodo de vigencia de la suspensión legal, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas puedan ser terminadas, con fijación, en su caso, de la indemnización a que los daños y perjuicios causados hubiera lugar.

3. Las licencias concedidas y cuyo plazo de inicio hubiera transcurrido a la entrada en vigor del Plan, se entenderán caducadas previa tramitación del correspondiente expediente contradictorio y sin que proceda el mantenimiento de efecto jurídico alguno derivado de las licencias concedidas, que hubieran devenido disconformes con el nuevo planeamiento general, cualesquiera que sea el grado o carácter de la disconformidad. No se autorizarán prórrogas del plazo para el inicio de las obras aludidas

Artículo 11.8. Licencias en trámite

1. El Ayuntamiento, tras el correspondiente informe técnico-jurídico de sus servicios administrativos, comunicará a los particulares con licencias afectadas por la suspensión automática de licencia, derivada de la aprobación inicial del Plan, los motivos que la que la justifican y los recursos que procedan contra dicho acuerdo.
2. A partir de la publicación de la aprobación inicial sólo se podrá tramitar y otorgar licencia a los proyectos ajustados al régimen vigente en el momento de su solicitud, siempre que dicho régimen no haya sido alterado por las determinaciones propuestas en este Plan General en tramitación, o habiendo sido alterado, las determinaciones aprobadas inicialmente sean menos restrictivas o limitativas que las previsiones del planeamiento en vigor.
3. Una vez levantada la suspensión de las licencias, el otorgamiento de las mismas habrá de resolverse con arreglo al ordenamiento jurídico vigente en el momento de la resolución, sin perjuicio de los derechos indemnizatorios que puedan corresponder a los solicitantes de las licencias denegadas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 del Decreto 55/2006.

Artículo 11.9 Régimen del SGDEP 3

El SGDEP 3 campo de fútbol, inscrito en el Sector 4, sustituye al SGDEP 3 del PGO de 2005, situado en el ámbito A-12 La Primavera, por lo que hasta que no esté plenamente ejecutado y en servicio no podrá hacerse efectiva la ordenación prevista para la manzana 12.17.2 actualmente ocupada por dicho campo de fútbol.

TITULO XII: DISPOSICIÓN ADICIONAL

Artículo 11.9 Revisión del Catálogo

En el plazo de 4 años a partir de la entrada en vigor de este plan general, se procederá a la revisión del Catálogo, debiéndose valorar la inclusión de mas edificaciones, entre ellas las mencionadas en el anexo de la Memoria de Ordenación

Santa Cruz de Tenerife a Julio de 2011

Equipo Técnico de Gesplan

Cristina García Bouza
Arquitecto

Jerónimo Pérez Bencomo
Jurídico

Manuel González Cossío
Geógrafo

ANEXO 1: TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

En el presente Anexo se recogen las distintas tipologías edificatorias existentes en el municipio en el Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

Se han agrupado en tres bloques:

- Edificación Cerrada.
- Ciudad Jardín
- Edificación Abierta.

Al final de las fichas de los tres bloques se adjunta una tabla resumen con las características de cada una de ellas.

EDIFICACIÓN CERRADA

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	ECa(2)
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
	No procede esta determinación si la latitud de la calle es menor de 8m y el destino es vivienda unifamiliar. No procede esta determinación si se trata de Parcelas Residuales.
Superficie Mínima de Parcela:	100m ² si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 125m ² si la latitud de la calle es > 9m. 150m ² si la latitud de la calle es > 14m. 180m ² si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	4m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 6m si la latitud de la calle es > 9m. 7m si la latitud de la calle es > 14m. 8m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Fondo Normativo Mínimo	8m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 9m si la latitud de la calle es > 9m. 12m si la latitud de la calle es > 14m. 17m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Longitud Mínima del Lindero Frontal:	6m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 8m si la latitud de la calle es > 9m. 10m si la latitud de la calle es > 14m. 12m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	En las parcelas que colindan con edificaciones existentes consolidadas en tipología aislada (Abierta o Ciudad Jardín) o que presenten fachada a sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán 3m de dichos linderos, a no ser que exista un único proyecto y se obtenga una licencia de ejecución simultánea de la edificación de la nueva parcela y de sustitución de la que presentaba fachada hacia el lindero común.
Líneas de Disposición Obligatoria:	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana, salvo si se representa gráficamente la línea de esta determinación. La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea, sin formar redientes, y el retranqueo se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros, salvo que se especifique otro valor en la ficha correspondiente.

Separación Mínima a Lindero Posterior:	0m 3m en caso de edificación preexistente.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	0m 3m en caso de edificación preexistente.
Fondo Máximo Edificable:	20m. La línea que delimita la profundidad máxima edificable es paralela a todos los tramos de la alineación viaria a una distancia de 20m.
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8.44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	ECa(2)_1
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
	No procede esta determinación si la latitud de la calle es menor de 8m y el destino es vivienda unifamiliar. No procede esta determinación si se trata de Parcelas Residuales.
Superficie Mínima de Parcela:	100m ² si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 125m ² si la latitud de la calle es > 9m. 150m ² si la latitud de la calle es > 14m. 180m ² si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	4m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 6m si la latitud de la calle es > 9m. 7m si la latitud de la calle es > 14m. 8m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Fondo Normativo Mínimo	8m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 9m si la latitud de la calle es > 9m. 12m si la latitud de la calle es > 14m. 17m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Longitud Mínima del Lindero Frontal:	6m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 8m si la latitud de la calle es > 9m. 10m si la latitud de la calle es > 14m. 12m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	En las parcelas que colindan con edificaciones existentes consolidadas en tipología aislada (Abierta o Ciudad Jardín) o que presenten fachada a sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán 3m de dichos linderos, a no ser que exista un único proyecto y se obtenga una licencia de ejecución simultánea de la edificación de la nueva parcela y de sustitución de la que presentaba fachada hacia el lindero común.
Líneas de Disposición Obligatoria:	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana, salvo si se representa gráficamente la línea de esta determinación. La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea sin formar redientes, y el retranqueo se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros, salvo que se especifique otro valor en la ficha correspondiente.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	3m Con fachada anterior y posterior en los límites del área hacia el Suelo Rústico, Urbanizable y peatonal posterior
Separación Mínima a Lindero Lateral:	0m

	3m en caso de edificación preexistente.
Fondo Máximo Edificable:	20m. La línea que delimita la profundidad máxima edificable es paralela a todos los tramos de la alineación viaria a una distancia de 20m.
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8.44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	ECa(2)_2
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
	No procede esta determinación si la latitud de la calle es menor de 8m y el destino es vivienda unifamiliar. No procede esta determinación si se trata de Parcelas Residuales.
Superficie Mínima de Parcela:	100m ² si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 125m ² si la latitud de la calle es > 9m. 150m ² si la latitud de la calle es > 14m. 180m ² si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	4m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 6m si la latitud de la calle es > 9m. 7m si la latitud de la calle es > 14m. 8m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Fondo Normativo Mínimo	8m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 9m si la latitud de la calle es > 9m. 12m si la latitud de la calle es > 14m. 17m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Longitud Mínima del Lindero Frontal:	6m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 8m si la latitud de la calle es > 9m. 10m si la latitud de la calle es > 14m. 12m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	En las parcelas que colindan con edificaciones existentes consolidadas en tipología aislada (Abierta o Ciudad Jardín) o que presenten fachada a sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán 3m de dichos linderos, a no ser que exista un único proyecto y se obtenga una licencia de ejecución simultánea de la edificación de la nueva parcela y de sustitución de la que presentaba fachada hacia el lindero común.
Líneas de Disposición Obligatoria:	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana, salvo si se representa gráficamente la línea de esta determinación. La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea sin formar redientes, y el retranqueo se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros, salvo que se especifique otro valor en la ficha correspondiente.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	0m 3m en caso de edificación preexistente.

Separación Mínima a Lindero Lateral:	0m 3m en caso de edificación preexistente.
Fondo Máximo Edificable:	20m. La línea que delimita la profundidad máxima edificable es paralela a todos los tramos de la alineación viaria a una distancia de 20m.
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas. Se medirá en la intersección de la calle de nueva apertura y la carretera local, enrasándose a cornisa en el resto. El exceso de altura que se produzca por la diferencia de cotas se resolverá en cuanto a su tratamiento y materiales constructivos, como zócalo de la edificación, sin perjuicio del uso que se le asigne en función de los permitidos por las Normas. Sobre dicha altura no se autorizarán construcciones de ningún tipo.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8.44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

Zona de edificación:	ECa(2)_3
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
	No procede esta determinación si la latitud de la calle es menor de 8m y el destino es vivienda unifamiliar. No procede esta determinación si se trata de Parcelas Residuales.
Superficie Mínima de Parcela:	100m ² si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 125m ² si la latitud de la calle es > 9m. 150m ² si la latitud de la calle es > 14m. 180m ² si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	4m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 6m si la latitud de la calle es > 9m. 7m si la latitud de la calle es > 14m. 8m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Fondo Normativo Mínimo	8m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 9m si la latitud de la calle es > 9m. 12m si la latitud de la calle es > 14m. 17m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Longitud Mínima del Lindero Frontal:	6m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 8m si la latitud de la calle es > 9m. 10m si la latitud de la calle es > 14m. 12m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	En las parcelas que colindan con edificaciones existentes consolidadas en tipología aislada (Abierta o Ciudad Jardín) o que presenten fachada a sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán 3m de dichos linderos, a no ser que exista un único proyecto y se obtenga una licencia de ejecución simultánea de la edificación de la nueva parcela y de sustitución de la que presentaba fachada hacia el lindero común.
Líneas de Disposición Obligatoria:	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana, salvo si se representa gráficamente la línea de esta determinación. La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea sin formar redientes, y el retranqueo se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros, salvo que se especifique otro valor en la ficha correspondiente. En el caso de parcelas colindantes con situaciones consolidadas preexistentes en las que los retranqueos y alineaciones no sean los establecidos, se permitirá la resolución de problemas de integración mediante Estudios de Detalle para la definición de alineaciones, sin que

	ello suponga aumento de la edificabilidad ni de la altura.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	0m 3m en caso de edificación preexistente.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	0m 3m en caso de edificación preexistente.
Fondo Máximo Edificable:	20m. La línea que delimita la profundidad máxima edificable es paralela a todos los tramos de la alineación viaria a una distancia de 20m.
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8.44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n - 1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	ECa(2)_4
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
	No procede esta determinación si la latitud de la calle es menor de 8m y el destino es vivienda unifamiliar. No procede esta determinación si se trata de Parcelas Residuales.
Superficie Mínima de Parcela:	100m ² si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 125m ² si la latitud de la calle es > 9m. 150m ² si la latitud de la calle es > 14m. 180m ² si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	4m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 6m si la latitud de la calle es > 9m. 7m si la latitud de la calle es > 14m. 8m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Fondo Normativo Mínimo	8m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 9m si la latitud de la calle es > 9m. 12m si la latitud de la calle es > 14m. 17m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Longitud Mínima del Lindero Frontal:	6m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 8m si la latitud de la calle es > 9m. 10m si la latitud de la calle es > 14m. 12m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	En las parcelas que colindan con edificaciones existentes consolidadas en tipología aislada (Abierta o Ciudad Jardín) o que presenten fachada a sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán 3m de dichos linderos, a no ser que exista un único proyecto y se obtenga una licencia de ejecución simultánea de la edificación de la nueva parcela y de sustitución de la que presentaba fachada hacia el lindero común.
Líneas de Disposición Obligatoria:	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana, salvo si se representa gráficamente la línea de esta determinación. En las calles formadas por las manzanas 5.20, 5.21 y 5.22 se podrá recuperar la alineación de la calle en la segunda planta, en todo el frente de la edificación La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea sin formar redientes, y el retranqueo se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros, salvo que se especifique otro valor en la ficha correspondiente.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	0m 3m en caso de edificación preexistente.

Separación Mínima a Lindero Lateral:	0m 3m en caso de edificación preexistente.
Fondo Máximo Edificable:	20m. La línea que delimita la profundidad máxima edificable es paralela a todos los tramos de la alineación viaria a una distancia de 20m.
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8.44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	ECa(2)_5
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
	No procede esta determinación si la latitud de la calle es menor de 8m y el destino es vivienda unifamiliar. No procede esta determinación si se trata de Parcelas Residuales.
Superficie Mínima de Parcela:	100m ² si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 125m ² si la latitud de la calle es > 9m. 150m ² si la latitud de la calle es > 14m. 180m ² si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	4m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 6m si la latitud de la calle es > 9m. 7m si la latitud de la calle es > 14m. 8m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Fondo Normativo Mínimo	8m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 9m si la latitud de la calle es > 9m. 12m si la latitud de la calle es > 14m. 17m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Longitud Mínima del Lindero Frontal:	6m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 8m si la latitud de la calle es > 9m. 10m si la latitud de la calle es > 14m. 12m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	En las parcelas que colindan con edificaciones existentes consolidadas en tipología aislada (Abierta o Ciudad Jardín) o que presenten fachada a sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán 3 m de dichos linderos, a no ser que exista un único proyecto y se obtenga una licencia de ejecución simultánea de la edificación de la nueva parcela y de sustitución de la que presentaba fachada hacia el lindero común.
Líneas de Disposición Obligatoria:	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana. Se prohíben los cuerpos volados hacia la alineación de fondo 5m en la última planta hacia la alineación de fondo, en el caso de que aparezca mayor número de plantas hacia la alineación norte por la topografía, salvo que el exceso bajo rasante se resuelva como zócalo ciego visualmente independiente de la edificación principal y necesariamente acabado en piedra natural. La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea sin formar redientes, y el retranqueo se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros, salvo que se especifique otro valor en la ficha

	correspondiente.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	0m 3m en caso de edificación preexistente.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	0m 3m en caso de edificación preexistente.
Fondo Máximo Edificable:	20m. La línea que delimita la profundidad máxima edificable es paralela a todos los tramos de la alineación viaria a una distancia de 20m.
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas. Puede aparecer mayor número de plantas (por la topografía) hacia la alineación del norte.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8.44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	ECa(2)_6
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
	No procede esta determinación si la latitud de la calle es menor de 8m y el destino es vivienda unifamiliar. No procede esta determinación si se trata de Parcelas Residuales.
Superficie Mínima de Parcela:	100m ² si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 125m ² si la latitud de la calle es > 9m. 150m ² si la latitud de la calle es > 14m. 180m ² si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	4m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 6m si la latitud de la calle es > 9m. 7m si la latitud de la calle es > 14m. 8m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Fondo Normativo Mínimo	8m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 9m si la latitud de la calle es > 9m. 12m si la latitud de la calle es > 14m. 17m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Longitud Mínima del Lindero Frontal:	6m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 8m si la latitud de la calle es > 9m. 10m si la latitud de la calle es > 14m. 12m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	En las parcelas que colindan con edificaciones existentes consolidadas en tipología aislada (Abierta o Ciudad Jardín) o que presenten fachada a sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán 3m de dichos linderos, a no ser que exista un único proyecto y se obtenga una licencia de ejecución simultánea de la edificación de la nueva parcela y de sustitución de la que presentaba fachada hacia el lindero común.
Líneas de Disposición Obligatoria:	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana, salvo si se representa gráficamente la línea de esta determinación. La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea sin formar redientes, y el retranqueo se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros, salvo que se especifique otro valor en la ficha correspondiente.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	3m. Los linderos posteriores de las parcelas que en la manzana 8.17 colindan con edificación Abierta, deberán presentar fachada hacia la misma.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	0m.

	3m en caso de edificación preexistente.
Fondo Máximo Edificable:	20m. La línea que delimita la profundidad máxima edificable es paralela a todos los tramos de la alineación viaria a una distancia de 20m.
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8.44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	ECa(2)_7
Instrumento de Ordenación:	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
	No procede esta determinación si la latitud de la calle es menor de 8m y el destino es vivienda unifamiliar. No procede esta determinación si se trata de Parcelas Residuales.
Superficie Mínima de Parcela:	100m ² si la latitud de la calle es de 8 a 9m 125m ² si la latitud de la calle es > 9m 150m ² si la latitud de la calle es > 14m 180m ² si la latitud de la calle es mayor de 20m
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	4m si la latitud de la calle es de 8 a 9m 6m si la latitud de la calle es > 9m 7m si la latitud de la calle es >14m 8m si la latitud de la calle es mayor de 20m
Fondo Normativo Mínimo:	8m si la latitud de la calle es de 8 a 9m 9m si la latitud de la calle es > 9m 12m si la latitud de la calle es > 14m 17m si la latitud de la calle es mayor de 20m
Longitud Mínima de Lindero Frontal:	6m si la latitud de la calle es de 8 a 9m 8m si la latitud de la calle es > 9m 10m si la latitud de la calle es > 14m 12m si la latitud de la calle es mayor de 20m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	En las parcelas que colindan con edificaciones existentes consolidadas en tipología aislada (Abierta o Ciudad Jardín) o que presenten fachada a sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán 3m de dichos linderos, a no ser que exista un único proyecto y se obtenga una licencia de ejecución simultánea de la edificación de la nueva parcela y de sustitución de la que presentaba fachada hacia el lindero común.
Líneas de Disposición Obligatoria:	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana, salvo si se representa gráficamente la línea de esta determinación. La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea sin formar redientes, y el retranqueo se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros, salvo que se especifique otro valor en la ficha correspondiente.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	0m 3m en caso de edificación preexistente.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	0m

	3m en caso de edificación preexistente.
Fondo Máximo Edificable:	20m. La línea que delimita la profundidad máxima edificable es paralela a todos los tramos de la alineación viaria a una distancia de 20m
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de Plantas:	2 plantas. La ocupación máxima de las construcciones en cubierta será del 40% de la superficie de ésta.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8.44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	ECa(3)
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
	No procede esta determinación si la latitud de la calle es menor de 8m y el destino es vivienda unifamiliar. No procede esta determinación si se trata de Parcelas Residuales.
Superficie Mínima de Parcela:	100m ² si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 125m ² si la latitud de la calle es > 9m. 150m ² si la latitud de la calle es > 14m. 180m ² si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	4m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 6m si la latitud de la calle es > 9m. 7m si la latitud de la calle es > 14m. 8m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Fondo Normativo Mínimo	8m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 9m si la latitud de la calle es > 9m. 12m si la latitud de la calle es > 14m. 17m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Longitud Mínima del Lindero Frontal:	6m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 8m si la latitud de la calle es > 9m. 10m si la latitud de la calle es > 14m. 12m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	En las parcelas que colindan con edificaciones existentes consolidadas en tipología aislada (Abierta o Ciudad Jardín) o que presenten fachada a sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán 3m de dichos linderos, a no ser que exista un único proyecto y se obtenga una licencia de ejecución simultánea de la edificación de la nueva parcela y de sustitución de la que presentaba fachada hacia el lindero común.
Líneas de Disposición Obligatoria:	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana, salvo si se representa gráficamente la línea de esta determinación. La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea sin formar redientes, y el retranqueo se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros, salvo que se especifique otro valor en la ficha correspondiente.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	0m 3m en caso de edificación preexistente.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	0m

	3m en caso de edificación preexistente.
Fondo Máximo Edificable:	20m. La línea que delimita la profundidad máxima edificable es paralela a todos los tramos de la alineación viaria a una distancia de 20m.
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	3 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	11.68m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	ECb(3+a)
Instrumento de Ordenación	Plan General
	Convenio Urbanístico suscrito por el Ilmo. Ayuntamiento y D. Raymond George Ter Horst el 25 de Junio de 1992
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
	No procede esta determinación si la latitud de la calle es menor de 8m y el destino es vivienda unifamiliar. No procede esta determinación si se trata de Parcelas Residuales.
Superficie Mínima de Parcela:	100m ² si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 125m ² si la latitud de la calle es > 9m. 150m ² si la latitud de la calle es > 14m. 180m ² si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	4m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 6m si la latitud de la calle es > 9m. 7m si la latitud de la calle es > 14m. 8m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Fondo Normativo Mínimo	8m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 9m si la latitud de la calle es > 9m. 12m si la latitud de la calle es > 14m. 17m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Longitud Mínima del Lindero Frontal:	6m si la latitud de la calle es de 8 a 9m. 8m si la latitud de la calle es > 9m. 10m si la latitud de la calle es > 14m. 12m si la latitud de la calle es mayor de 20m.
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Líneas de Disposición Obligatoria:	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana en planta de piso 1, 2 y 3. Se representa gráficamente la línea de esta determinación en planta de piso ático. Sobre la altura máxima se autorizará una sola planta de ático retranqueado tres metros hacia la calle de San Pedro y hacia el nuevo peatonal al Este, y cuatro metros hacia la calle Lepanto y su paralela al sur La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea sin formar redientes, y el retranqueo se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros, salvo que se especifique otro valor en la ficha correspondiente.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	No Procede. En las parcelas que colindan con edificaciones existentes consolidadas en tipología aislada (Abierta o Ciudad Jardín) o que presenten fachada a sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán 3m de dichos linderos, a no ser que exista un único proyecto y se obtenga una licencia de ejecución simultánea (de la edificación de la nueva parcela y de sustitución de la que presentaba fachada).

Separación Mínima a Lindero Lateral:	No procede. En las parcelas que colindan con edificaciones existentes consolidadas en tipología aislada (Abierta o Ciudad Jardín) o que presenten fachada a sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán 3m de dichos linderos, a no ser que exista un único proyecto y se obtenga una licencia de ejecución simultánea (de la edificación de la nueva parcela y de sustitución de la que presentaba fachada).
Fondo Máximo Edificable:	20m. La línea que delimita la profundidad máxima edificable es paralela a todos los tramos de la alineación viaria a una distancia de 20m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	100 %
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	3 plantas + 1 planta ático
Altura de la edificación en unidades métricas:	14.92m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	ECc(2)_1
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	60m ²
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	4m
Longitud Mínima del Lindero Frontal:	4m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Líneas de Disposición Obligatoria:	<p>La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana, salvo si se representa gráficamente la línea de esta determinación.</p> <p>La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea sin formar redientes, y el retranqueo se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros, salvo que se especifique otro valor en la ficha correspondiente.</p>
Separación Mínima a Lindero Posterior:	<p>0m caso normal.</p> <p>3m si han de presentar fachada hacia el suelo rústico o urbanizable diferido situado en las traseras de las parcelas.</p> <p>En las parcelas que colindan con edificaciones existentes consolidadas en tipología aislada (Abierta o Ciudad Jardín) o que presenten fachada a sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán 3m de dichos linderos, a no ser que exista un único proyecto y se obtenga una licencia de ejecución simultánea de la edificación de la nueva parcela y de sustitución de la que presentaba fachada hacia el lindero común.</p>
Separación Mínima a Lindero Lateral:	<p>0m caso normal.</p> <p>3m en las parcelas que colindan con edificaciones existentes consolidadas en tipología aislada (Abierta o Ciudad Jardín) o que presenten fachada a sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán 3m de dichos linderos, a no ser que exista un único proyecto y se obtenga una licencia de ejecución simultánea de la edificación de la nueva parcela y de sustitución de la que presentaba fachada hacia el lindero común.</p>
Fondo Máximo Edificable:	20m. La línea que delimita la profundidad máxima edificable es paralela a todos los tramos de la alineación viaria a una distancia de 20m.
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.

Altura de la edificación en unidades métricas:	7m
--	----

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	ECc(2)_2
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	60m ²
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	4m
Longitud Mínima del Lindero Frontal:	4m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Líneas de Disposición Obligatoria:	<p>Se representa gráficamente la línea de esta determinación.</p> <p>Con jardín delantero y trasero de 1,5 metros de profundidad. La línea de disposición obligatoria posterior, es paralela a todos los tramos del lindero posterior a una distancia de 1,5m</p> <p>La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea sin formar redientes y el retranqueo se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros, salvo que se especifique otro valor en la ficha correspondiente.</p>
Separación Mínima a Lindero Posterior:	<p>En las parcelas que colindan con edificaciones existentes consolidadas en tipología aislada (Abierta o Ciudad Jardín) o que presenten fachada a sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán 3m de dichos linderos, a no ser que exista un único proyecto y sostenga una licencia de ejecución simultánea (de la edificación de la nueva parcela y de sustitución de la que presentaba fachada).</p>
Separación Mínima a Lindero Lateral:	<p>0m caso normal.</p> <p>3m en las parcelas que colindan con edificaciones existentes consolidadas en tipología aislada (Abierta o Ciudad Jardín) o que presenten fachada a sus linderos laterales o de fondo, a no ser que exista un único proyecto y se obtenga una licencia de ejecución simultánea (de la edificación de la nueva parcela y de sustitución de la que presentaba fachada).</p>
Fondo Máximo Edificable:	20m. La línea que delimita la profundidad máxima edificable es paralela a todos los tramos de la alineación viaria a una distancia de 20m.
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	7m

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	ECc(2)_3
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	60m ²
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	4m
Longitud Mínima del Lindero Frontal:	4m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Líneas de Disposición Obligatoria:	Se representa gráficamente la línea de esta determinación. La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea sin formar redientes y el retranqueo se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros, salvo que se especifique otro valor en la ficha correspondiente.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	En las parcelas que colindan con edificaciones existentes consolidadas en tipología aislada (Abierta o Ciudad Jardín) o que presenten fachada a sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán 3m de dichos linderos, a no ser que exista un único proyecto y sostenga una licencia de ejecución simultánea (de la edificación de la nueva parcela y de sustitución de la que presentaba fachada).
Separación Mínima a Lindero Lateral:	0m 3m en las parcelas que colindan con edificaciones existentes consolidadas en tipología aislada (Abierta o Ciudad Jardín) o que presenten fachada a sus linderos laterales o de fondo, a no ser que exista un único proyecto y se obtenga una licencia de ejecución simultánea (de la edificación de la nueva parcela y de sustitución de la que presentaba fachada).
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	7m

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	ECd(3)
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Líneas de Disposición Obligatoria:	<p>Se representa gráficamente la línea de esta determinación en planta de piso 1. La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana en planta de piso 2 y 3.</p> <p>Cada edificación se retranqueará tres metros sólo en planta baja, de forma que se cree un soportal que recorra la totalidad de la calle con su misma rasante</p> <p>En las demás plantas se establece una alineación de fachada continua, coincidente con la alineación viaria, que permite aportar una unidad formal a la misma.</p>
Separación Mínima a Lindero Posterior:	<p>5m</p> <p>Se mantiene la separación mínima a los linderos traseros, con el objeto de crear un área libre posterior no ocupada por la edificación, y posibilitar así un área ajardinada.</p>
Condiciones de ocupación de la parcela por la Edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	60 %
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de Plantas:	3plantas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	ECh(3)
Instrumento de Ordenación:	Plan General
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	Se establece una alineación de fachada, coincidente con la alineación viaria, que permite aportar una unidad formal a la misma. En cualquier caso, para evitar el efecto pantalla, si la longitud de la fachada fuera excesiva, la edificación deberá dividirse en módulos que permitan la permeabilidad entre espacios públicos exteriores. Esta división deberá realizarse mediante pasos peatonales de acceso público sin ningún tipo de cerramiento que impida el recorrido.
Separación Mínima entre Edificios:	5m
Longitud Máxima de Edificación:	50m Medidos linealmente en fachada alineada a viario. Cuando la fachada pertenezca a dos viarios distintos se medirá la longitud en cada viario de forma independiente.
Condiciones de ocupación de la parcela por la Edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	100%
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de Plantas:	3plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	11.68m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

CIUDAD JARDÍN

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJa(2)_1
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscritable Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindantes con la parcela que se desee construir. Esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación normativa máxima permitida.
Separación Mínima a Lindero Frontal:	5m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	3m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	3m
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	33% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coefficiente de Edificabilidad:	0,6m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8.44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJa(2)_3
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. Esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación normativa máxima permitida. Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural de modo que un o varios de sus linderos dé a espacio abierto del Suelo Rústico Protegido, habrá de ofrecer siempre paramentos tratados como fachada a dichos espacios. Se cuidará especialmente la relación macizo-hueco de los paramentos aparentes.
Separación Mínima a Lindero Frontal:	5m En el caso de parcelas colindantes con situaciones consolidadas preexistentes en las que los retranqueos y alineaciones no sean los establecidos, se permitirá la resolución de problemas de integración mediante Estudios de Detalle para la definición de alineaciones, sin que ello suponga aumento de la edificabilidad ni de la altura.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	3m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	3m
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	33% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificabilidad:	0,6m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJa(2)_4
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. Esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación normativa máxima permitida.
Separación Mínima a Lindero Frontal:	5m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	3m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	3m
Separación mínima entre Edificios:	$S = h/2$ Siendo h la altura del mayor de ellos con un mínimo de 3m.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	33% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coefficiente de Edificabilidad:	0,6m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJa(2)_5
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	5m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	6m La edificación de esta manzana habrá de estar retranqueada del lindero de borde 6 m como mínimo
Separación Mínima a Lindero Lateral:	3m Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindantes con la parcela que se desee construir, no significando esta determinación aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	33% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificabilidad:	0,6m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
	La edificación de borde de la manzana 5.3 habrá de tratarse con sumo respeto a su situación paisajística singular, por lo que los muros de contención de terrenos que, en su caso, hayan de ejecutarse no superarán la altura máxima de 3m y se construirán a base de mampostería de piedra careada.
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.
Especiales:	La edificación de borde de la manzana 5.3 habrá de tratarse con sumo respeto a su situación paisajística singular, por lo que los muros de contención de terrenos que, en su caso, hayan de ejecutarse, no superarán la altura máxima de 3 m. Y se construirán a base de mampostería de piedra careada

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJa(2)_6
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. Esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máxima permitida. No se podrán ocupar con ningún tipo de edificación los espacios resultantes de los retranqueos y separaciones a linderos obligatorias.
Separación Mínima a Lindero Frontal:	5m No se podrán ocupar con ningún tipo de edificación los espacios resultantes de los retranqueos y separaciones a linderos obligatorias.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	3m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	3m
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	33% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificabilidad:	0,6m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJb(2)
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	225m ²
Círculo Inscritable Mínimo: (diámetro)	15m
Longitud Mínima del Lindero Frontal:	10m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	Los retranqueos y separaciones a linderos habrán de respetarse también respecto a la red interior de servidumbres de acceso. Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. Esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máxima permitida.
Separación Mínima a Lindero Frontal:	5m En el caso de parcelas colindantes con situaciones consolidadas preexistentes en las que los retranqueos y alineaciones no sean los establecidos, se permitirá la resolución de problemas de integración mediante Estudios de Detalle para la definición de alineaciones, sin que ello suponga aumento de la edificabilidad ni de la altura.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	3m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	3m
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	33% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coefficiente de Edificabilidad:	0,6m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJc(2)
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	5m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	3m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	3m Se permite el adosamiento de viviendas en grupos no mayores a 5m y longitud no superior a 30m.
Separación mínima entre Edificios:	6m
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40%
Coefficiente de Edificabilidad:	0,60m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscritable Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	Será obligatorio adosarse a las construcción es preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindantes con la parcela que se desee construir. Esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación normativa máxima permitida.
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	La ocupación bajo la cota de suelo de la parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJd(2)_1
Instrumento de Ordenación	Plan General
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	350m ²
Círculo Inscritable Mínimo: (diámetro)	15m
Longitud Mínima de Lindero Frontal:	4m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	5m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	Mitad de la altura de la edificación en la fachada considerada con un mínimo de 3m.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	Mitad de la altura de la edificación en la fachada considerada con un mínimo de 3m.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coefficiente de Edificabilidad:	0,70m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	7,60m para cubierta plana, medidos a cara inferior del forjado de techo de la última planta desde la rasante de la acera o cota de nivelación del terreno exterior

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJd(2)_2
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	3m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	350m ²
Círculo Inscribible Mínimo:	15m
Longitud Mínima de Lindero Frontal:	4m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	3 m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	Mitad de la altura de la edificación en la fachada considerada con un mínimo de 3m.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	Mitad de la altura de la edificación en la fachada considerada con un mínimo de 3m.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coefficiente de Edificabilidad:	0,70m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	7,60m para cubierta plana, medidos a cara inferior del forjado de techo de la última planta desde la rasante de la acera o cota de nivelación del terreno exterior

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJe(2)_1
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	5m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	3m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	3m
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	33% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificabilidad:	0,6m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas. Medidos respecto al "perfil característico", que se define como la línea que une los puntos medios de las rasantes de fachada principal y posterior de la parcela.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

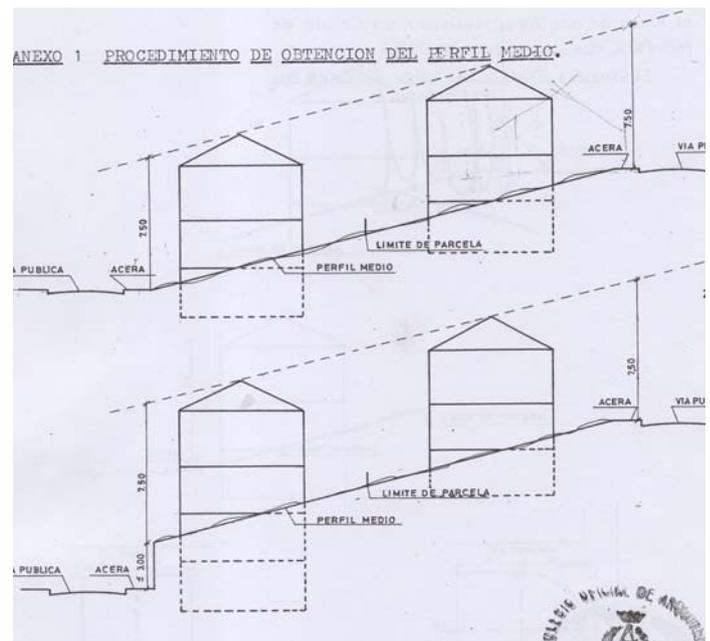
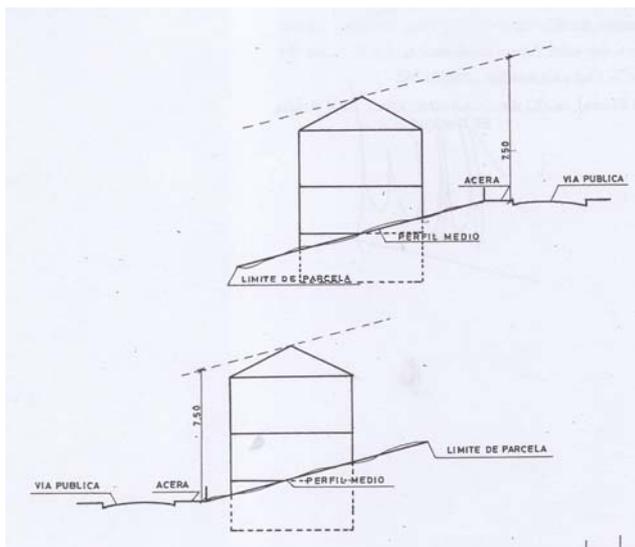
TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJe(2)_2
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	500m ²
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	5m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	3m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	3m
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificabilidad:	0,60m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas. Medidos respecto al "perfil característico", que se define como la línea que une los puntos medios de las rasantes de fachada principal y posterior de la parcela.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJf(2)
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	15m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coefficiente de Edificabilidad:	0,50m ² c/m ² s Se considerarán todas las edificaciones aparentes sobre la rasante de la urbanización inferior de la parcela, incluso garajes.
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas. Medidos desde la urbanización interior de la parcela.
Altura de la edificación en unidades métricas:	7m Medidos desde la urbanización interior de la parcela.
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	3m Los vuelos no ocuparán los espacios resultantes de los retranqueos, ni las separaciones obligatorias a los linderos.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	3m Los vuelos no ocuparán los espacios resultantes de los retranqueos, ni las separaciones obligatorias a los linderos.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	3m Los vuelos no ocuparán los espacios resultantes de los retranqueos, ni las separaciones obligatorias a los linderos.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	30%

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJf(3)
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	15m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificabilidad:	0,83m ² /m ² si se elige edificar en las condiciones de la Zona II 0,50m ² /m ² si se elige edificar en las condiciones de la Zona I Se considerarán todas las edificaciones aparentes sobre la rasante de la urbanización inferior de la parcela, incluso garajes.
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	3m. Si se elige edificar en las condiciones de la Zona II 2m. Si se elige edificar en las condiciones de la Zona I Medidos desde la urbanización interior de la parcela.
Altura de la edificación en unidades métricas:	10m. Si se elige edificar en las condiciones de la Zona II 7m. Si se elige edificar en las condiciones de la Zona I Medidos desde la urbanización interior de la parcela.
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	1000m ² si se elige edificar en las condiciones de la Zona II 500m ² si se elige edificar en las condiciones de la Zona I
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	3m Los vuelos no ocuparán los espacios resultantes de los retranqueos, ni las separaciones obligatorias a los linderos.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	3m Los vuelos no ocuparán los espacios resultantes de los retranqueos, ni las separaciones obligatorias a los linderos.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	3m Los vuelos no ocuparán los espacios resultantes de los retranqueos, ni las separaciones obligatorias a los linderos.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40% si se elige edificar en las condiciones de la Zona II 30% si se elige edificar en las condiciones de la Zona I

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJg(2)
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscritable Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	No se podrán ocupar con ningún tipo de edificación los espacios resultantes de los retranqueos y separaciones a linderos obligatorias.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	No se podrán ocupar con ningún tipo de edificación los espacios resultantes de los retranqueos y separaciones a linderos obligatorias.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	No se podrán ocupar con ningún tipo de edificación los espacios resultantes de los retranqueos y separaciones a linderos obligatorias.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	33% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificabilidad:	0,60m ² c/m ² s
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	5m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	5m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	5m
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas. Medidas desde el "perfil característico" que se define como la línea que une los puntos medios de las rasantes de fachada principal y posterior de la parcela.
Altura de la edificación en unidades métricas:	6,50m Medidos desde el "perfil característico" a la cara baja del último forjado. Se define "perfil característico" como la línea que une los puntos medios de las rasantes de fachada principal y posterior de la parcela.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJh(2)
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	3m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	3m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	3m
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	33%. La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificabilidad:	0,60m ² c/m ² s
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	350m ²
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	15m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	33%
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	7,50m Medidos desde cualquier punto del "Perfil Medio" definido en el Plan Parcial como aquel que se obtendrá uniendo el punto medio del lindero más alto de la parcela con la dirección de máxima pendiente del terreno. La edificación de las parcelas 10.91 y 10.93 queda supeditada a la redacción previa de un Estudio de Detalle que habrá de garantizar la producción del mínimo impacto posible sobre el paisaje, dada su situación singular en el mismo. (Aclaraciones en la imagen adjunta).



TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJi(2)_1
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	5m. Si son aisladas.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	3m. Si son aisladas
Separación Mínima a Lindero Lateral:	3m. Si son aisladas
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	33%. La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	1000m ²
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	4m. Si son adosadas
Separación Mínima a Lindero Posterior:	4m. Si son adosadas
Separación Mínima a Lindero Lateral:	4m. Si son adosadas (Desde el testero de la agrupación al lindero). No podrán adosarse más de 4 viviendas. Habrá un retranqueo como mínimo de 7m entre los distintos cuerpos.
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	33%
Coefficiente de Edificabilidad:	0,272m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJi(2)_2
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	15m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	1000m ²
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	4m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	4m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	4m (Desde el testero de la agrupación al lindero). No podrán adosarse más de 4 viviendas. Habrá un retranqueo como mínimo de 7m entre los distintos cuerpos.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	33%
Coefficiente de Edificabilidad:	0,272 m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJj(2)
Instrumento de Ordenación:	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	300m ²
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	15m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	3m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	3m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	3m
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40%
Coefficiente de Edificabilidad:	0,98m ² c/m ² s

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJk(2)
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	90m ²
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	5m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	0m al lado del adosamiento.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	33%. La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coefficiente de Edificabilidad:	0,60m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJI(2)
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	500m ²
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	15m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	5m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	2m La separación mínima tendrá un valor medio de 3m. Se permitirá excepcionalmente que los garajes se adosen a los linderos de las parcelas vecinas, en una longitud máxima de 2m.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	2m La separación mínima tendrá un valor medio de 3 m Se permitirá excepcionalmente que los garajes se adosen a los linderos de las parcelas vecinas, en una longitud máxima de 2m. En caso de común acuerdo entre dos propietarios colindantes se podrán adosar las respectivas edificaciones lateralmente, siempre que el conjunto resultante forme una unidad en su tratamiento arquitectónico.
Separación Mínima entre Edificios::	6m
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	35%
Coefficiente de Edificabilidad:	0,48m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	6,50m Sobre la rasante natural del terreno, medida en el centro de gravedad de la parcela

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	CJy(2)
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	350m ²
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir, no significando esta determinación aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	5m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	3m
Separación Mínima entre Edificaciones:	3m.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	33% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificabilidad:	0,6m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

EDIFICACIÓN ABIERTA

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	EAa(2)
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. Esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máxima permitida.
Líneas de Disposición Obligatoria:	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana. No procede esta determinación en los linderos frontales del resto de las vías que conforman la manzana.
Separación Mínima a Lindero Frontal:	3m. No procede esta determinación en los linderos que dan frente a la Avenida de la Inmaculada.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	3m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	3m
Separación Mínima entre Edificios:	$(h_1 + h_2)/2m$. Donde h_1 y h_2 son las alturas de los edificios. Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor de 15m.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40%. La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificabilidad:	0,8m ² c/m ² s.
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Especiales:	En las parcelas con frente hacia la Avenida de la Inmaculada, situadas en la manzana 1.8, será obligatorio la aprobación previa de un Estudio de Detalle, que podrá redactarse para cada parcela individualmente, el volumen de la edificación se situará bajo la rasante de la Avenida de la Inmaculada de modo que no limite el campo visual desde dicho punto hacia el acantilado y el mar. Las cubiertas de la edificación habrán de tratarse como una fachada más del edificio debiendo quedar ocultos a la vista paneles solares, depósitos de agua, instalaciones, etc.
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m. Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	EAb(2)
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. No significando esta determinación aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.
Separación Mínima a Lindero Frontal:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m.
Separación Mínima entre Edificios:	$(h_1 + h_2)/2m$. Donde h1 y h2 son las alturas de los edificios. Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor de 15m.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	60% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificación:	1,20m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	EAc(3)
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. No significando esta determinación aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.
Separación Mínima a Lindero Frontal:	3m.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m.
Separación Mínima entre Edificios:	$(h_1 + h_2)/2m$ Donde h1 y h2 son las alturas de los edificios. Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor de 15m.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificación:	1,2m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	3 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	11,68m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	EAd(2)
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. No significando esta determinación aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.
Líneas de Disposición Obligatoria:	3m. La línea de disposición obligatoria es frontal y paralela a todos los tramos de alineación viaria a una distancia de 3m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m.
Separación Mínima entre Edificios:	$(h_1 + h_2)/2m$ Donde h1 y h2 son las alturas de los edificios. Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor de 15m.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificación:	0,80m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	EAd(2)_1
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. No significando esta determinación aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.
Líneas de Disposición Obligatoria:	3m. La línea de disposición obligatoria es frontal y paralela a todos los tramos de alineación viaria a una distancia de 3m En el caso de parcelas colindantes con situaciones consolidadas preexistentes en las que los retranqueos no sean los establecidos, se permitirá la resolución de problemas de integración mediante el mantenimiento de alineaciones, sin que ello suponga aumento de la edificabilidad ni de la altura
Separación Mínima a Lindero Posterior:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m.
Separación Mínima entre Edificios:	$(h_1 + h_2)/2m$ Donde h1 y h2 son las alturas de los edificios. Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor de 15m.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coefficiente de Edificación:	0,80m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	EAd(2)_2
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscritable Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. No significando esta determinación aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.
Líneas de Disposición Obligatoria:	Se representa gráficamente la línea de esta determinación. El espacio resultante se destinará a Jardín delantero (1,5m)
Separación Mínima a Lindero Posterior:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m.
Separación Mínima entre Edificios:	$(h_1 + h_2)/2m$ Donde h1 y h2 son las alturas de los edificios. Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor de 15m.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificación:	0,8m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

Zona de edificación:	EAd(3)_1
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. No significando esta determinación aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.
Líneas de Disposición Obligatoria:	3m. La línea de disposición obligatoria es frontal y paralela a todos los tramos de alineación viaria a una distancia de 3m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m.
Separación Mínima entre Edificios:	$(h_1 + h_2)/2m$ Donde h1 y h2 son las alturas de los edificios. Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor de 15m.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificación:	1,2m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	3 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	11,68m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	E Ae(2)
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. No significando esta determinación aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.
Líneas de Disposición Obligatoria:	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana, salvo si se presenta gráficamente la línea de esta determinación.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	Mitad de la altura de la fachada considerada con un mínimo de 5m, salvo en las manzanas incluidas en la Unidad de Actuación 8.1 donde la separación mínima será de 3m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m.
Separación Mínima entre Edificios:	$(h_1 + h_2)/2m$ Donde h1 y h2 son las alturas de los edificios. Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor de 15m.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificación:	0,80m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$. Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	E Ae(2)_1
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Líneas de Disposición Obligatoria:	<p>La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana, salvo si se presenta gráficamente la línea de esta determinación.</p> <p>Se prohíben los cuerpos volados hacia la alineación de fondo.</p> <p>5m al eje de los caminos agrícolas que, desde la carretera, descienden hacia la costa, para las edificaciones que colindan lateralmente con estos.</p> <p>5m en la última planta hacia la alineación de fondo, en el caso de que aparezca mayor número de plantas hacia la alineación norte por la topografía, salvo que el exceso bajo rasante se resuelva como zócalo ciego visualmente independiente de la edificación principal y necesariamente acabado en piedra natural.</p>
Separación Mínima a Lindero Lateral:	<p>Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m.</p> <p>Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. Esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación normativa máxima permitidas.</p>
Separación Mínima entre Edificios:	<p>$(h_1 + h_2)/2m$</p> <p>Donde h1 y h2 son las alturas de los edificios. Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor de 15m.</p>
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	<p>40%</p> <p>La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.</p>
Coeficiente de Edificación:	0,80m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	<p>2 plantas.</p> <p>Cuando por las condiciones de la topografía pudiera aparecer mayor número de plantas hacia la alineación del norte, la última planta habrá de retranquearse cinco (5) metros hacia la misma alineación de fondo, salvo que el exceso bajo rasante de la carretera se resuelva como zócalo ciego visualmente independiente de la edificación principal y necesariamente acabado en piedra natural.</p>

Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$. Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.
---	---

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	EAe(2)_2
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Líneas de Disposición Obligatoria:	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana, salvo si se presenta gráficamente la línea de esta determinación.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	Mitad de la altura de la fachada considerada Con un mínimo de 5m, salvo en las manzanas afectadas por la Unidad de Actuación 8.1 donde la separación mínima será de 3m. Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. No significando esta determinación aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m. Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. Esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación normativa máxima permitidas.
Separación Mínima entre Edificios:	$(h_1 + h_2)/2m$ Donde h1 y h2 son las alturas de los edificios. Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor de 15m.
Dimensión Horizontal Máxima:	20m.
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40%. La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificación:	0,8m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m. Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	Eaf(2)_1
Instrumento de Ordenación:	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	15m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. No significando esta determinación aumento de la edificabilidad ni de la ocupación normativa máxima permitida
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	5m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 3m.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 3m.
Separación Mínima entre Edificios:	Altura del mayor de ellos
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40%
Coefficiente de Edificación:	0,7m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
	En la manzana 9.7 no sobrepasará la rasante de la vía de San Simón. Será preceptivo la elaboración de un Estudio de Detalle (E.D.-9.7) en la manzana 9.7.2
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	7,6m para cubierta plana, medidos a cara inferior del forjado de techo de la última planta desde la rasante de la acera o cota de nivelación del terreno exterior 1,9m a coronación, para cubierta inclinada, medidos desde el intradós del último forjado

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	EAg (2)
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	300m ² . Las parcelas con una superficie superior a los 1.200m ² , no podrán segregarse en parcelas inferiores a 600m ² .
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	8m
Longitud Mínima del Lindero Frontal:	8m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Líneas de Disposición Obligatoria:	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana, y en cualquier caso la edificación mantendrá una distancia mínima de 7,50m del eje de la vía, y el cerramiento de la parcela se encontrará a 5m del eje de la vía.
Separación Mínima a Lindero Frontal:	7,50m a eje de viario básico.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 3m. Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural de modo que uno o varios de sus linderos den a espacio abierto del Suelo Rústico Protegido, habrá de ofrecer siempre paramentos tratados como fachada hacia dichos espacios. Se cuidará especialmente la relación macizo-hueco de los paramentos aparentes. Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. Esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	3m Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural de modo que uno o varios de sus linderos den a espacio abierto del Suelo Rústico Protegido, habrá de ofrecer siempre paramentos tratados como fachada hacia dichos espacios. Se cuidará especialmente la relación macizo-hueco de los paramentos aparentes. Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindantes con la parcela que se desee construir. Esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40 %
Coefficiente de Edificabilidad:	Se limita la edificabilidad máxima a 300m ² incluyendo garajes, trasteros y cualquier otro

	tipo de construcción auxiliar.
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	7,00m.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	EAg(2)_2
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	200m ²
Círculo Inscritable Mínimo: (diámetro)	8m
Longitud Mínima del Lindero Frontal:	8m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. No significando esta determinación aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.
Líneas de Disposición Obligatoria:	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	No Procede. Habrán de presentar fachada hacia el Suelo Rústico o urbanizable diferido situado en las traseras de las parcelas, por lo que los paramentos que se ofrezcan hacia dichas clases de suelo habrán de ser tratados convenientemente, debiendo preverse por ello los correspondientes retranqueos traseros de 3m que permitan la apertura de huecos.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	3m Habrán de presentar fachada hacia el Suelo Rústico. Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. Esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.
Dimensión horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificación:	0,8m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	EAh(3)
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Líneas de Disposición Obligatoria:	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m.
Separación Mínima entre Edificios:	$(h_1 + h_2)/2m$ Donde h1 y h2 son las alturas de los edificios. Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor de 15m.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificación:	1,20m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	3 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	11,68m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24 \cdot (n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	EAI(2)
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Líneas de Disposición Obligatoria:	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m.
Separación Mínima entre Edificios:	$(h_1+h_2)/2m$ Donde h1 y h2 son las alturas de los edificios. Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor de 15m.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coeficiente de Edificación:	0,80m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max}=1.4+3.8+3.24 \cdot (n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	EAj(2)_1
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Círculo Inscribible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Líneas de disposición Obligatoria:	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 5m
Separación mínima entre Edificios:	$h_1+h_2)/2m$ Donde h_1 y h_2 son las alturas de los edificios Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor de 15m
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40%
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4+3.8+3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	1000m ²
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Coefficiente de Edificabilidad:	0,85m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	EAj(2)_2
Instrumento de Ordenación	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Líneas de disposición Obligatoria:	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	Mitad de la altura de la fachada considerada Con un mínimo de 5m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	Mitad de la altura de la fachada considerada Con un mínimo de 5m
Separación mínima entre Edificios:	$(h_1+h_2)/2m$ Donde h_1 y h_2 son las alturas de los edificios Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor de 15m
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40%
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4+3.8+3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	1000m ²
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Coefficiente de Edificabilidad:	0,272m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	EAk(2)_1
Instrumento de Ordenación:	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima entre Edificios:	(h1+h2)/2m Donde h1 y h2 son las alturas de los edificios Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor de 15m.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	2 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	3m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	3m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	0m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	60%
Coefficiente de Edificabilidad:	1,30m ² c/m ² s

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	EAk(2)_2
Instrumento de Ordenación:	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima entre Edificios:	(h1+h2)/2m Donde h1 y h2 son las alturas de los edificios Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor de 15m.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura de la edificación en unidades métricas:	8,44m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	3m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	3m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	3m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40%
Coefficiente de Edificabilidad:	0,98m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura Máxima en número de Plantas:	2 plantas

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	EAk(3)_1
Instrumento de Ordenación:	Plan General
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima entre Edificios:	(h1+h2)/2m Donde h1 y h2 son las alturas de los edificios Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor de 15m.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura de la edificación en unidades métricas:	11,68m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
Separación Mínima a Lindero Frontal:	3m
Separación Mínima a Lindero Posterior:	3m
Separación Mínima a Lindero Lateral:	0m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	60%
Coefficiente de Edificabilidad:	1,96m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura Máxima en número de Plantas:	3 plantas

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:	
Zona de edificación:	EAm(3)
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística:	
Superficie Mínima de Parcela:	400m ²
Círculo Inscriptible Mínimo: (diámetro)	15m
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela:	
	Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindante con la parcela que se desee construir. No significando esta determinación aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.
Separación Mínima a Lindero Frontal:	0m.
Separación Mínima a Lindero Posterior:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 3m.
Separación Mínima a Lindero Lateral:	Mitad de la altura de la fachada considerada. Con un mínimo de 3m.
Separación Mínima entre Edificios:	$(h_1+h_2)/2m$ Donde h1 y h2 son las alturas de los edificios. Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor de 15m.
Dimensión Horizontal Máxima:	30 m
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:	
Porcentaje Máximo de Ocupación:	40% La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
Coefficiente de Edificación:	1,20m ² c/m ² s
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:	
Altura máxima en número de plantas:	3 plantas.
Altura de la edificación en unidades métricas:	11,68m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4+3.8+3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas.

P.G.O.U. DE EL SAUZAL

EDIFICACIÓN CERRADA

			EDIFICACIÓN CERRADA																
			Tipo A								Tipo B	Tipo C			Tipo D	Tipo H			
			Ud.	ECa(2)	ECa(2)_1	ECa(2)_2	ECa(2)_3	ECa(2)_4	ECa(2)_5	ECa(2)_6	ECa(2)_7	ECa(3)	ECb (3+a)	ECc(2)_1	ECc(2)_2	ECc(2)_3	ECd(3)	ECh(3)	
Determinaciones Regulatoras de la Parcela Urbanística	Parcela Mínima	l = 8 - 9 m.	m ²	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	60	60	60	-	-	
		9 m. < l < 14 m.		125	125	125	125	125	125	125	125	125	125						
		14 m. < l < 20 m.		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150						150
		l > 20 m.		180	180	180	180	180	180	180	180	180	180						180
	Círculo Inscriptible Mínimo	l = 8 - 9 m.	m. (D)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	-	-	
		9 m. < l < 14 m.		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6						
		14 m. < l < 20 m.		7	7	7	7	7	7	7	7	7	7						7
		l > 20 m.		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8						8
	Fondo Normativo Mín.	l = 8 - 9 m.	m.	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	-	-	-	-	-	
		9 m. < l < 14 m.		9	9	9	9	9	9	9	9	9	9						
		14 m. < l < 20 m.		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12						12
		l > 20 m.		17	17	17	17	17	17	17	17	17	17						17
Longitud Mínima Lindero Frontal	l = 8 - 9 m.	m.	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4	4	4	-	-		
	9 m. < l < 14 m.		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8							
	14 m. < l < 20 m.		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10						10	
	l > 20 m.		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12						12	
Determinaciones Regulatoras de la Edificación dentro de la parcela	Determinaciones			(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)							
	Líneas de Disposición Obligatoria			(4) y (7)	(4) y (7)	(4) y (7)	(4), (7) y (13)	(4) y (7)	(4) (14) (17) (7)	(4) y (7)	(4) y (7)	(4) y (7)	(6) (34) (7)	(4) y (7)	(8) (24) (7)	(8)(7)	(9) y (11)	-	
	Especiales							(33)										(62)	
	Separación Mínima a linderos	Frontal	m.																
		Posterior	m.	0 ⁽³⁰⁾	3 ⁽⁴⁰⁾	0 ⁽³⁰⁾	3 ⁽³⁸⁾	0 ⁽³⁰⁾	0 ⁽³⁰⁾	No procede (1)	Normal, 0. 2 ⁽¹⁾ 3 ⁽²²⁾ ; (1)	(1)	(1)	5 ⁽²⁹⁾	-				
		Lateral	m.	0 ⁽³⁰⁾	No procede (1)	Normal, 0 3 m. (1)	Normal, 0 3 m. (1)	Normal, 0 3 m. (1)	-	-									
	Separación mínima entre Edificios		m.																5
	Fondo máximo Edificable		m.	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20			
Dimensión Horizontal Máxima		m.																50 ⁽⁶³⁾	
Condiciones de Ocupación	Ocupación		%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	60	100	
	Edificabilidad		m ² /m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- ⁽⁶⁴⁾
Condiciones gales. de Volumen y Forma de los Edificios	Plantas		nº	2	2	2 ⁽⁴⁵⁾	2	2	2 ⁽⁴⁷⁾	2	2 ⁽⁴⁴⁾	3	3 + 1 ático	2	2	2	3	3	
	Altura		m.	8,44	8,44	8,44	8,44	8,44	8,44	8,44	8,44	11,68	14,92	7,00	7	7,00	-	11,68	
	Especiales																		

P.G.O.U. DE EL SAUZAL			EDIFICACIÓN ABIERTA																							
EDIFICACIÓN ABIERTA			Tipo a	Tipo b	Tipo c	Tipo d			Tipo e			Tipo f	Tipo g		Tipo h	Tipo i	Tipo j		Tipo k		Tipo m					
Determinaciones Regulatoras de la Parcela Urbanística	Ud.	EAa(2)	EAa(2)	EAa(2)	EAa(2)	EAa(2)_1	EAa(2)_2	EAa(2)_1	EAa(2)_2	EAa(2)_1	EAa(2)_2	EAa(2)_1	EAa(2)	EAa(2)_1	EAa(2)_2	EAa(2)	EAa(2)	EAa(2)_1	EAa(2)_2	EAa(2)_1	EAa(2)_2	EAa(2)				
			EAa(2)	EAa(2)	EAa(2)	EAa(2)_1	EAa(2)_2	EAa(2)_1	EAa(2)_2	EAa(2)_1	EAa(2)_2	EAa(2)_1	EAa(2)_2	EAa(2)	EAa(2)_1	EAa(2)_2	EAa(2)	EAa(2)	EAa(2)_1	EAa(2)_2	EAa(2)_1	EAa(2)_2	EAa(2)			
Parcela Mínima	m ²	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400			
			9 m. < l < 14 m.																							
			14 m. < l < 20 m.																							
			l > 20 m.																							
Círculo Inscriptible Mínimo	m. (D)	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15			
			9 m. < l < 14 m.																							
			14 m. < l < 20 m.																							
			l > 20 m.																							
Fondo Normativo Min.	m.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
			9 m. < l < 14 m.																							
			14 m. < l < 20 m.																							
			l > 20 m.																							
Longitud Mínima Lindero Frontal	m.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
			9 m. < l < 14 m.																							
			14 m. < l < 20 m.																							
			l > 20 m.																							
Determinaciones Regulatoras de la Edificación dentro de la parcela	Determinaciones		(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)			
	Líneas de Disposición Obligatoria		(5)	-	-	3 m. ⁽¹²⁾	3 m. ⁽¹²⁾ y ⁽¹³⁾	1,50 m. ⁽¹⁰⁾	3 m. ⁽¹²⁾	(4)	(4)(14)(16)(17)	(4)	-	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)			
	Especiales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Separación Mínima a linderos	Frontal	m.	3 ⁽³⁶⁾	1/2 hf; mín. 5	3	-	-	-	-	-	-	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5			
		Posterior	m.	3	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5			
		Lateral	m.	3	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5	1/2 hf; mín. 5			
	Separación mínima entre Edificios	m.	(h1+h2)/2 ⁽⁶⁰⁾	(h1+h2)/2 ⁽⁶⁰⁾	(h1+h2)/2 ⁽⁶⁰⁾	(h1+h2)/2 ⁽⁶⁰⁾	(h1+h2)/2 ⁽⁶⁰⁾	(h1+h2)/2 ⁽⁶⁰⁾	h	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
Fondo máximo Edificable	m.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 m.; (Art.5.28)	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Dimensión Horizontal Máxima	m.	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m				
Condiciones de Ocupación	Ocupación	%	40 ⁽⁴²⁾	60 ⁽⁴²⁾	40 ⁽⁴²⁾	40 ⁽⁴²⁾	40 ⁽⁴²⁾	40 ⁽⁴²⁾	40 ⁽⁴²⁾	40 ⁽⁴²⁾	40 ⁽⁴²⁾	40 ⁽⁴²⁾	40	40 ⁽⁴²⁾	40 ⁽⁴²⁾	40 ⁽⁴²⁾	40	40	40	40	40	40	40			
	Edificabilidad	m ² /m ²	0,80	1,20	1,20	0,80	0,80	0,80	1,20	0,80	0,80	0,70	Sc 300 m ² máx.	0,80	1,20	0,80	0,85	0,272	1,30	0,98	1,96	1,20				
Condiciones gales. de Volumen y Forma de los Edificios	Plantas	nº	2	2	3	2	2	2	3	2	2 ⁽⁴⁶⁾	2	2	2	2	3	2	2	2	2	2	2				
	Altura	m.	8,44	8,44	11,68	8,44	8,44	8,44	11,68	8,44	8,44	8,44	7,60 ⁽⁶⁰⁾ / 1,90 ⁽⁵¹⁾	7,00	8,44	11,68	8,44	8,44	8,44	8,44	8,44	8,44				
	Especiales		(58) y (59)	-	-	-	-	-	-	-	-	(57)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				

P.G.O.U. DE EL SAUZAL

CIUDAD JARDÍN

		CIUDAD JARDÍN																							
		Tipo a						Tipo b	Tipo c	Tipo d		Tipo e		Tipo f		Tipo g	Tipo h	Tipo i		Tipo j	Tipo k	Tipo l	Tipo y		
		Ud.	CJa(2)_1	CJa(2)_3	CJa(2)_4	CJa(2)_5	CJa(2)_6	CJb(2)	CJc(2)	CJd(2)_1	CJd(2)_2	CJe(2)_1	CJe(2)_2	CJf(2)	CJf(3)	CJg(2)	CJh(2)	CJi(2)_1	CJi(2)_2	CJj(2)	CJk(2)	CJl(2)	CJy(2)		
Determinaciones Reguladoras de la Parcela Urbanística	Parcela Mínima	l = 8 - 9 m.	m ²	400	400	400	400	400	225	400	350	350	400	500	400	Z-I 500 Z-II 1000	400	350	1000	1000	300	90	500	350	
		9 m. < l < 14 m.																							
		14 m. < l < 20 m.																							
		l > 20 m.																							
Circulo Inscriptible Mínimo	l = 8 - 9 m.	m. (D)	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	-	15	15	
																									9 m. < l < 14 m.
																									14 m. < l < 20 m.
																									l > 20 m.
Fondo Normativo Mín.	l = 8 - 9 m.	m.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
																									9 m. < l < 14 m.
																									14 m. < l < 20 m.
																									l > 20 m.
Longitud Mínima Lindero Frontal	l = 8 - 9 m.	m.	-	-	-	-	-	10	-	4	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
																									9 m. < l < 14 m.
																									14 m. < l < 20 m.
																									l > 20 m.
Determinaciones Reguladoras de la Edificación dentro de la parcela	Determinaciones		(2)	(2)	(2)	-	(2) (18)	(3) (2)	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	
	Líneas de Disposición Obligatoria		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Especiales		-	(28)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Separación Mínima a linderos	Frontal	m.	5	5 ⁽¹³⁾	5	5	5 ⁽¹⁸⁾	5 ⁽¹³⁾	5	5	3	5	5	3 ⁽¹⁵⁾	3 ⁽¹⁵⁾	5 ⁽¹⁸⁾	3	5 Aisl. / 4 ados.	4	3	5	5	5	
		Posterior	m.	3	3	3	6 ⁽³¹⁾	3	3	3	1/2 Hf; mín.3	1/2 Hf; mín.3	3	3	3 ⁽¹⁵⁾	3 ⁽¹⁵⁾	5 ⁽¹⁸⁾	3	3 Aisl. / 4 ados.	4	3	-	2 ⁽¹⁹⁾	3	
		Lateral	m.	3	3	3	3 ⁽²⁾	3	3	3 ⁽³²⁾	1/2 Hf; mín.3	1/2 Hf; mín.3	3	3	3 ⁽¹⁵⁾	3 ⁽¹⁵⁾	5 ⁽¹⁸⁾	3	3 si son aisladas 4 ⁽²⁵⁾ Si Adosadas. ⁽²⁶⁾⁽²⁷⁾	4 ⁽²⁵⁾ (26)(27)	3	0 al lado del adosamiento	2 ⁽¹⁹⁾ (23)	3	
	Separación mínima entre Edificios		m.	-	-	h / 2; mín. 3 ⁽⁶⁵⁾	-	-	-	6 m.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 m.	-
Fondo máximo Edificable		m.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dimensión Horizontal Máxima		m.	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	
Condiciones de Ocupación	Ocupación	%	33 ⁽⁴²⁾	33 ⁽⁴²⁾	33 ⁽⁴²⁾	33 ⁽⁴²⁾	33 ⁽⁴²⁾	33 ⁽⁴²⁾	40 ⁽⁴²⁾	40 ⁽⁴²⁾	40 ⁽⁴²⁾	33 ⁽⁴²⁾	40 ⁽⁴²⁾	30 ⁽⁴²⁾	30 para Z-I 40 para Z-II (42)	33 ⁽⁴²⁾	33 ⁽⁴²⁾	33 ⁽⁴²⁾	33 ⁽⁴²⁾	40 ⁽⁴²⁾	33 ⁽⁴²⁾	35 ⁽⁴²⁾	33 ⁽⁴²⁾		
	Edificabilidad	m ² /m ²	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,70	0,70	0,60	0,60	0,50 ⁽⁴³⁾	0,50 para Z-I 0,83 para Z-II (43)	0,60	0,60	0,272	0,272	0,98	0,60	0,48	0,60		
Condiciones grales. de Volumen y Forma de los Edificios	Plantas	nº	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2 ⁽⁴⁸⁾	2 ⁽⁴⁸⁾	2 ⁽⁵⁴⁾	2 m ⁽⁴⁹⁾ para Z-I 3 m ⁽⁴⁹⁾ para Z-II	2 ⁽⁴⁸⁾	2	2	2	2	2	2	2		
	Altura	m.	8,44	8,44	8,44	8,44	8,44	8,44	8,44	7,60 ⁽⁵⁰⁾	7,60 ⁽⁵⁰⁾	8,44	8,44	7,00 ⁽⁵⁴⁾	7,00 m ⁽⁴⁹⁾ para Z-I 10,00 m ⁽⁴⁹⁾ para Z-II	6,5 ⁽⁵³⁾	7,50 ⁽⁵²⁾	8,44	8,44	8,44	8,44	6,5 ⁽⁵⁵⁾	8,44		
	Especiales		-	-	-	(56)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

ANOTACIONES A LAS TABLAS DE TIPOLOGÍAS:

(1)	En las parcelas que colindan con edificaciones existentes consolidadas en tipología aislada (Abierta o Ciudad Jardín) o que presenten fachada a sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán 3 m. de dichos linderos, a no ser que exista un único proyecto y se obtenga una licencia de ejecución simultánea (de la edificación de la nueva parcela y de sustitución de la que presentaba fachada hacia el lindero común).
(2)	Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindantes con la parcela que se desee construir, no significando esta determinación aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.
(3)	Los retranqueos y separaciones a linderos habrán de respetarse también respecto a la red interior de servidumbres de acceso.
(4)	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana, salvo si se presenta gráficamente la línea de esta determinación.
(5)	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana, salvo si se presenta gráficamente la línea de esta determinación. No procede esta determinación en los linderos frontales del resto de las vías que conforman la manzana.
(6)	La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana en planta de piso 1, 2 y 3. Se representa gráficamente la línea de esta determinación en planta de piso ático.
(7)	La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del 50% del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea, sin formar redientes, y el retranqueo se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de 2 m., salvo que se especifique otro valor en la ficha correspondiente.
(8)	Se representa gráficamente la línea de esta determinación.
(9)	Se representa gráficamente la línea de esta determinación en planta de piso 1. La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana en planta de piso 2 y 3.
(10)	Se representa gráficamente la línea de esta determinación. El espacio resultante se destinará a jardín delantero (1,50 m.)
(11)	Cada edificación se retranqueará 3 m. sólo en planta baja, de forma que se cree un soportal que recorra la totalidad de la calle con su misma rasante. En las demás plantas se establece una alineación viaria que permite aportar una unidad formal a la misma.
(12)	La Línea de Disposición Obligatoria es frontal y paralela a todos los tramos de alineación viaria a una distancia de 3 m.
(13)	En el caso de parcelas colindantes con situaciones consolidadas preexistentes en las que los retranqueos y alineaciones no sean los establecidos, se permitirá la resolución de problemas de integración mediante Estudios de Detalle para la definición de alineaciones, sin que ello suponga aumento de la edificabilidad ni de la altura.
(14)	Se prohíben los cuerpos volados hacia la alineación de fondo.
(15)	Los vuelos no ocuparán los espacios resultantes de los retranqueos, ni las separaciones obligatorias a los linderos.
(16)	5 m. a eje de los caminos agrícolas que, desde la carretera, descienden hacia la costa, para las edificaciones que colindan lateralmente con estos.
(17)	5 m. en la última planta hacia la alineación de fondo, en el caso de que aparezcan mayor número de plantas hacia la alineación norte por la topografía, salvo que el exceso bajo rasante se resuelva como zócalo ciego visualmente independiente de la edificación principal y necesariamente acabado en piedra natural.
(18)	No se podrán ocupar con ningún tipo de edificación los espacios resultantes de los retranqueos y separaciones a linderos obligatorias.

(19)	La separación mínima tendrá un valor medio de 3 m. Se permitirá excepcionalmente que los garajes se adosen a los linderos de las parcelas vecinas, en una longitud máxima de 2 m.
(20)	Habrán de presentar fachada hacia el Suelo Rústico o Urbanizable diferido situado en las traseras de las parcelas, por lo que los paramentos que se ofrezcan hacia dichas clases de suelo habrán de ser tratados convenientemente, debiendo preverse por ello los correspondientes retranqueos traseros de 3 m. que permitan la apertura de huecos.
(21)	Habrán de presentar fachada hacia el suelo rústico.
(22)	Si han de presentar fachada hacia el Suelo Rústico o Urbanizable diferido situado en las traseras de las parcelas.
(23)	En caso de común acuerdo entre dos propietarios colindantes, se podrá adosar las respectivas edificaciones lateralmente, siempre que el conjunto resultante forme una unidad en su tratamiento arquitectónico.
(24)	Con jardín delantero y trasero de 1,50 m. de profundidad. La Línea de Disposición Obligatoria posterior es paralela a todos los tramos del lindero posterior a una distancia de 1,50 m.
(25)	Desde el testero de la agrupación a lindero
(26)	No podrán adosarse más de 4 viviendas.
(27)	Habrá un retranqueo como mínimo de 7 m. entre los distintos cuerpos.
(28)	Art. 5.30.2 de las Normas: Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural de modo que un o varios de sus linderos dé a espacio abierto del Suelo Rústico Protegido, habrá de ofrecer siempre paramentos tratados como fachada a dichos espacios. Se cuidará especialmente la relación macizo-hueco de los paramentos aparentes.
(29)	Se mantiene la separación mín. a los linderos traseros, con el objeto de crear un área libre posterior no ocupada por la edificación, y posibilitar así un área ajardinada.
(30)	3 m. en caso de edificación preexistente
(31)	La edificación de esta manzana habrá de estar retranqueada del lindero de borde 6 m. Como mínimo.
(32)	Se permite el adosamiento de viviendas en grupos no mayores a 5 m. y longitud no superior a 30 m.
(33)	Para A.5 (Casco): En las calles formadas por las manzanas 5.20, 5.21 y 5.22 se podrá recuperar la alineación de la calle en la segunda planta, en todo el frente de la edificación.
(34)	Sobre la altura máxima se autorizará una sola planta de ático retranqueada 3 m. hacia la calle de San Pedro y hacia el nuevo peatonal al Este, y 4 m. hacia la Calle Lepanto y su paralela al Sur.
(35)	La edificación no podrá sobresalir de la rasante del espacio público colindante.
(36)	No procede esta determinación en los linderos que dan a Avda. de La Inmaculada
(37)	Salvo en las manzanas incluidas en la Unidad de Actuación 8.1, donde la separación mínima será de 3 m.
(38)	Los linderos posteriores de las parcelas que en la manzana 8.17 colindan con edificación Abierta, deberán presentar fachada hacia la misma.
(39)	En la manzana destinada a la ejecución de V.P.O. En régimen de autoconstrucción, la parcela mínima será de 90 m ² de superficie, permitiéndose el adosamiento lateral de las edificaciones en tipología pareada. Las edificaciones a construir tendrán carácter unifamiliar, debiendo redactarse un proyecto de edificación único que resuelva los adosamientos permitidos en parcelas colindantes.
(40)	Con fachada anterior y posterior en los límites del área hacia el Suelo Rústico, Urbanizable y Peatonal posterior.
(42)	La Ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.
(43)	Se considerarán todas las edificaciones aparentes sobre la rasante de la urbanización inferior de la parcela, incluso garajes.
(44)	La ocupación máx. de las construcciones en cubierta será del 40% de la superficie de ésta.

(45)	Se medirá en la intersección de la calle de nueva apertura y la carretera local, enrasándose a cornisa en el resto. El exceso de altura que se produzca por la diferencia de cotas se resolverá en cuanto a su tratamiento y materiales constructivos, como zócalo de la edificación, sin perjuicio del uso que se le asigne en función de los permitidos por las Normas. Sobre dicha altura no se autorizarán construcciones de ningún tipo.
(46)	Cuando por las condiciones de la topografía pudieran aparecer mayor número de plantas hacia la alineación del norte, la última planta habrá de retranquearse 5 m. Hacia la misma alineación de fondo, salvo que el exceso bajo rasante de la carretera se resuelva como zócalo ciego visualmente independiente de la edificación principal y necesariamente acabado en piedra natural.
(47)	Puede aparecer mayor nº de plantas (por la topografía) hacia la alineación del norte.
(48)	Medidos respecto al "perfil característico", que se define como la línea que une los puntos medios de las rasantes de fachada principal y posterior de la parcela.
(49)	Medidos desde la urbanización interior de la parcela.
(50)	Para cubierta plana, medidos a cara inferior del forjado de techo de la última planta, desde la rasante de la acera o cota de nivelación del terreno exterior.
(51)	A coronación, para cubierta inclinada, medidos desde el intradós del último forjado.
(52)	Medidos desde cualquier punto del "Perfil Medio" definido en el Plan Parcial" como aquél que "...se obtendrá uniendo el punto medio del lindero más alto de la parcela con la dirección de máxima pendiente del terreno..." aclaraciones en imagen adjunta
(53)	Medidos respecto al "perfil característico" a la cara baja del último forjado, que se define como la línea que une los puntos medios de las rasantes de fachada principal y posterior de la parcela.
(54)	Medidos desde la urbanización interior de la parcela.
(55)	Sobre la rasante natural del terreno, medida en el centro de gravedad de la parcela.
(56)	La edificación de borde de la manzana 5.3 habrá de tratarse con sumo respeto a su situación paisajística singular, por lo que los muros de contención de terrenos que, en su caso, hayan de ejecutarse, no superarán la altura máxima de 3 m. Y se construirán a base de mampostería de piedra careada.
(57)	En la manzana 9.7 no sobrepasará la rasante de la vía de San Simón.
(58)	En las parcelas con frente a la Avda. de La Inmaculada, situadas en la manzana 1.8, será obligatorio la aprobación previa de un Estudio de Detalle, que podrá redactarse para cada parcela individualmente, el volumen de la edificación se situará bajo la rasante de la Avda. De La Inmaculada de modo que no limite el campo visual desde dicho punto hacia el acantilado y el mar.
(59)	Las cubiertas de la edificación habrán de tratarse como una fachada más del edificio, debiendo quedar ocultos a la vista paneles solares, depósitos de agua, instalaciones, etc.
(60)	Podrá reducirse a la mitad, si la longitud de una de las fachadas enfrentadas es menor a 15 m.
(62)	Se establece una alineación de fachada, coincidente con la alineación viaria, que permite aportar una unidad formal a la misma. En cualquier caso, para evitar el efecto pantalla, si la longitud de la pantalla fuera excesiva, la edificación deberá dividirse en módulos que permitan la permeabilidad entre espacios públicos exteriores. Esta división deberá realizarse mediante pasos peatonales de acceso público sin ningún tipo de cerramiento que impida su recorrido.
(63)	Medidos linealmente en fachada alineada a viario. Cuando la fachada pertenezca a dos viarios distintos se medirá la longitud en cada viario de forma independiente.
(64)	Para las manzanas 2.1.1 y 2.1.2 la edificabilidad a tener en cuenta será la estipulada en la ficha de ordenación pormenorizada UA 2.1 del Volumen III Tomo I.
(65)	Siendo h la altura del mayor de ellos con un mínimo de 3 m.

ANEXO 2: ZONA DE USOS.

En el presente Anexo se recogen el régimen de usos principales, compatibles y prohibidos para cada uno de los ámbitos de Suelo Urbano.

ÁMBITO 1. SAMOGA LAVADEROS

ZONA DE USO:	BS-A1
Principal:	
Dotacional > Bienestar social	
Compatible:	
Dotacional > Cultural, Ocio, Deportivo, Docente, Sanitario.	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Talleres Industriales. Terciario > Comercio > Categoría 4 ^a , Categoría 5 ^a Terciario > Oficinas > Categoría 3 ^a , Categoría 4 ^a Terciario > Salas de reunión > Categoría 2 ^a , Categoría 3 ^a , Categoría 4 ^a Terciario>Hostelería>Categoría 3, 4 y 5. Turístico Residencial, salvo vivienda para el conserje.	
Nº manzana:	
1.10.3	

ZONA DE USO:	CO-A1		
Principal:			
Residencial > Vivienda colectiva.			
Compatible:			
Únicamente en las parcelas con frente a la Avenida de la Inmaculada: Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos. Terciario > Comercio > Categoría 1 ^a , Categoría 2 ^a , Categoría 3 ^a Terciario > Oficinas > Categoría 1 ^a , Categoría 2 ^a Terciario > Salas de reunión > Categoría 1 ^a Terciario>Hostelería Categoría 1, 2 y 3			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Talleres Industriales. Terciario > Comercio > Categoría 4 ^a , Categoría 5 ^a Terciario > Oficinas > Categoría 3 ^a , Categoría 4 ^a Terciario > Salas de reunión > Categoría 2 ^a , Categoría 3 ^a , Categoría 4 ^a Terciario>Hostelería>Categoría 4 y 5 Turístico			
Nº manzana:			
1.3	1.4.1	1.6.1	1.8.2
1.10.2			

ZONA DE USO:	DO-A1
Principal:	
Dotación > Dotación indefinida.	
Compatible:	
Dotación > Cultural, bienestar social, Ocio, deportivo, docente, Sanitario.	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 3, 4 y 5. Turístico Residencial, salvo viviendas para conserje.	
Nº manzana:	
1.6.2	1.4.2

ZONA DE USO:	UF-A1		
Principal:			
Residencial > Vivienda unifamiliar.			
Compatible:			
Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Prohibido:			
Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos. Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Talleres Industriales. Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3, 4 y 5. Turístico			
Nº manzana:			
1.1.1	1.1.2	1.1.3	1.2
1.5	1.7	1.8.1	1.9.1
1.10.1			

ÁMBITO 2. SAUZALITO

ZONA DE USO:	CO-A2		
Instrumento de Ordenación:	Plan General		
Principal:	Residencial > Vivienda colectiva.		
Compatible:	Debiendo cumplir las condiciones de compatibilidad con el característico del Art. 9.4 y concordantes de las Normas Urbanísticas. Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2 y 3 Dotacional > Cultural Residencial > Vivienda unifamiliar		
Prohibido:	Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria. Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales. Terciario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 4 y 5 Turístico		
Nº manzana:			
2.2.1	2.5.2	2.6.2	

ZONA DE USO:	CO-A2		
Instrumento de Ordenación:	Plan General		
Principal:	Residencial > Vivienda colectiva.		
Compatible:	Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2y 3 Residencial > Vivienda unifamiliar		
Prohibido:	Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, talleres domésticos, talleres industriales. Terciario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 4 y 5 Turístico		
Nº manzana:			
2.1.1	2.1.2	2.4	2.5.1
2.6.1	2.14		

ZONA DE USO:	DO-A2
Principal:	
Dotacional > docente	
Compatible:	
Dotacional > Cultural, bienestar social, Ocio, deportivo, Sanitario. Residencial > Vivienda unifamiliar, sólo vivienda del conserje en su caso.	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales. Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3, 4 y 5 Turístico	
Nº manzana:	
2.7.1	

ZONA DE USO:	S-A2
Principal:	
Dotacional > sanitario	
Compatible:	
Dotacional > Cultural, bienestar social, Ocio, deportivo, docente. Residencial > Vivienda unifamiliar, sólo vivienda del conserje en su caso.	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria. Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3, 4 y 5 Turístico	
Nº manzana:	
2.7.2	

ZONA DE USO:	EL.AP
Principal:	
Espacio Libre> Área Peatonal	
Compatible:	
Equipamiento (bajo el espacio libre) > Cultural, bienestar social, Ocio, deportivo, docente. Comercial (bajo el espacio libre) (1ª y 2ª categoría)	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria. Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3, 4 y 5 Turístico	
Nº manzana:	
2.3.1.3	

ZONA DE USO:	SU.A2
Principal:	
Equipamiento > Servicio Urbano	
Compatible:	
Equipamiento > Cultural, bienestar social, Ocio, deportivo, docente.	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria. Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3, 4 y 5 Turístico	
Nº manzana:	
2.3.1.2	

ZONA DE USO:	SU.A2
Principal:	
Dotacional > Servicios Urbanos	
Compatible:	
Dotacional > Cultural, bienestar social, Ocio, deportivo, docente. Equipamiento > Cultural, bienestar social, Ocio, deportivo, docente, Servicios Urbanos Comercial (1ª y 2ª categoría)	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria. Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3, 4 y 5 Turístico	
Nº manzana:	
2.3.1.1	

ZONA DE USO:	SU-A2
Instrumento de Ordenación:	Plan General
Principal:	
Equipamiento > Indefinido	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria. Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 4 y 5 Turístico Residencial	
Compatible:	
Equipamiento > Cultural, bienestar social, deportivo, religioso, sanitario. Terciario > Salas de reunión.	
Nº manzana:	
2.2.2	

ZONA DE USO:	UF-A2		
Instrumento de Ordenación:	Plan General		
Principal:	Residencial > Vivienda unifamiliar.		
Compatible:	Pudiendo desarrollarse mediante Estudio de Detalle por manzanas completas, agrupaciones de viviendas unifamiliares o colectivas Residencial > Vivienda colectiva		
Principal:	Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria. Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales. Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3, 4 y 5 Turístico		
Nº manzana:			
2.8	2.9	2.10	2.11
2.12	2.13		

ÁMBITO 4. EL CALVARIO

ZONA DE USO:		CO.A4	
Principal:			
Residencial > Vivienda colectiva.			
Compatible:			
Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos > Talleres domésticos y Talleres Industriales			
Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Prohibido:			
Industrial > Almacenaje y comercio mayorista, Industria			
Terciario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario > Salas de reunión > Categoría 4ª			
Terciario>Hostelería>Categoría 5			
Turístico			
Nº manzana			
4.1	4.3	4.4	4.5
4.6.1	4.6.2	4.6.4	4.6.5
4.6.7	4.7	4.8	4.9
4.10	4.11.1	4.11.2	4.12.1
4.13	4.14	4.15	4.16.1
4.17.1	4.17.2	4.19.1	4.19.2
4.20	4.21	4.22	4.23
4.24	4.25	4.26	4.27
4.28	4.29.1	4.29.2	4.30
4.6.9			

ZONA DE USO:		DEP-A4	
Principal:			
Dotacional > deportivo			
Compatible:			
Dotacional > Cultural, Bienestar social, Ocio, docente, Sanitario.			
Prohibido:			
Industrial			
Terciario > Comercio			
Terciario > Oficinas			
Terciario > Salas de reunión > Categoría 4ª			
Terciario>Hostelería>Categoría 5			
Turístico			
Residencial			
Nº manzana:			
4.16.2			

ZONA DE USO:	C-A4
Principal:	
Dotacional > Cultural	
Compatible:	
Dotacional > bienestar social, Ocio, deportivo, docente, Sanitario.	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria. Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3, 4 y 5 Turístico	
Nº manzana:	
4.18.1	

ZONA DE USO:	EL-AJ
Principal:	
Espacio Libres > Plaza.	
Compatible:	
Equipamiento (debajo de la plaza) > Cultural, Bienestar social, Religioso, Ocio, docente, Sanitario. Comercial (debajo de la plaza) (1ª y 2ª categoría)	
Prohibido:	
Industrial Terciario > Comercio Terciario > Oficinas Terciario > Salas de reunión > Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 5 Turístico Residencial	
Nº manzana:	
4.18.2	

ZONA DE USO:	R-A.4
Principal:	
Equipamientos > Equipamiento Religioso.	
Compatible:	
Equipamientos > Cultural, bienestar social.	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 4 y 5 Turístico Residencial, salvo viviendas para conserje.	
Nº manzana:	
4.39	

ZONA DE USO:	UF-A4
Principal:	
Residencial > Vivienda unifamiliar.	
Compatible:	
Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª	
Prohibido:	
Industrial > Almacenaje y comercio mayorista, Industria Terciario > Comercio > Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 5 Turístico	
Nº manzana:	
4.45.1 4.45.2 4.2	

ZONA DE USO:	IN-A4
Principal:	
Industrial > Almacenaje y comercio mayorista, Industria.	
Compatible:	
Residencial > Vivienda colectiva Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª	
Prohibido:	
Terciario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 5 Turístico	
Nº manzana:	
4.6.6	

ÁMBITO 5. CASCO

ZONA DE USO:		BS-AX	
Principal:			
Equipamiento > Equipamiento de bienestar social			
Compatible:			
Equipamientos > Cultural, Equipamiento de Ocio, Equipamiento deportivo, Equipamiento docente, Equipamiento religioso, Equipamiento Sanitario			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Talleres Industriales			
Terciario > Comercio > Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario>Hostelería>Categoría 5			
Turístico			
Residencial			
Nº manzana:			
5.16.2		5.18.3	

ZONA DE USO:		CO-AX	
Principal:			
Residencial > Vivienda colectiva.			
Compatible:			
Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos y Talleres Industriales			
Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª y Categoría 3ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3 y 4			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria			
Terciario > Comercio >Categoría 4ª, Categoría 5ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario>Hostelería>Categoría 5			
Turístico			
Nº manzana:			
5.1.2	5.2.1	5.4	5.5
5.6	5.8	5.9.1	5.10
5.11.1	5.12.1	5.13	5.14
5.15	5.16.1	5.18.1	5.18.2
5.19.1	5.20	5.21	5.22.1
5.22.2	5.22.3	5.22.4	5.22.5
5.23	5.24.1	5.25.2	5.26.2

ZONA DE USO:		DO-AX
Principal:		
Dotación > Dotación Indefinida		
Compatible:		
Dotación > Cultural, bienestar social. Ocio, deportivo, docente, Sanitario		
Prohibido:		
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 5 Turístico		
Nº manzana:		
5.2.2		5.11.2

ZONA DE USO:		UF-AX
Principal:		
Residencial > Vivienda unifamiliar		
Compatible:		
Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª Terciario>Hostelería>Categoría 1, 2 y 3, 4		
Prohibido:		
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 5 Turístico		
Nº manzana:		
5.1.1		5.3

ÁMBITO 6. CEMENTERIO

ZONA DE USO:		CO-AX	
Principal:			
Residencial > Vivienda colectiva.			
Compatible:			
Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos y Talleres Industriales			
Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª y Categoría 3ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3 y 4			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria			
Terciario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario>Hostelería>Categoría 5			
Turístico			
Nº manzana:			
6.1.1	6.3	6.4.1	6.4.2
6.5.2	6.6.1	6.6.2	6.9.1
6.9.7	6.12	6.13.2	6.15
6.18			

ZONA DE USO:		UF-AX	
Principal:			
Residencial > Vivienda unifamiliar			
Compatible:			
Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos			
Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3 y 4			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Talleres Industriales			
Terciario > Comercio > Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario>Hostelería>Categoría 5			
Turístico			
Nº manzana:			
6.13.1			

ZONA DE USO:	SU.A6
Principal:	
Dotacional > Servicios Urbanos	
Compatible:	
Dotacional > Cultural, Docente, bienestar social, Ocio, deportivo, Sanitario. Residencial > Vivienda unifamiliar, sólo vivienda del conserje en su caso.	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales. Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3, 4 y 5 Turístico	
Nº manzana:	
6.1.2	

ÁMBITO 7. SAN SIMÓN

ZONA DE USO:		CO-A7	
Principal:			
Residencial > Vivienda colectiva.			
Compatible:			
Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria. Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 5 Turístico			
Nº manzana:			
7.1.1	7.2	7.3.2	7.4
7.6.1	7.7.2	7.8	7.9.3
7.9.4	7.10	7.11	7.9.1

ZONA DE USO:		DO-A7	
Principal:			
Dotacional > docente			
Compatible:			
Dotacional > Cultural, bienestar social, Ocio, deportivo, Sanitario.			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 5 Turístico			
Nº manzana:			
7.1.2			

ZONA DE USO:		DO.AX	
Principal:			
Dotación > Dotación indefinida			
Compatible:			
Dotación > Cultural, bienestar social, Ocio, deportivo, docente, Sanitario			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 5 Turístico			
Nº manzana:			
7.1.3.			

ZONA DE USO:	R.A7
Principal:	
Equipamientos > Equipamiento religioso	
Compatible:	
Equipamientos > Cultural, bienestar social, Ocio, deportivo, docente, Sanitario	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 5 Turístico	
Nº manzana:	
7.1.4	

ZONA DE USO:	EQ-A7
Principal:	
Equipamientos > Indefinido	
Compatible:	
Cultural, bienestar social, Ocio, deportivo, Religioso, docente, Sanitario	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 5 Turístico	
Nº manzana:	
7.9.5	

ZONA DE USO:	UF-A7
Principal:	
Residencial > Vivienda unifamiliar	
Compatible:	
Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 5 Turístico	
Nº manzana:	
7.3.1	7.5.1 7.9.2

ZONA DE USO:	VPP.CO-AZ
Principal:	
Vivienda en algún régimen de protección pública. Residencial > Vivienda colectiva.	
Compatible:	
Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales. Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2 y 3	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria. Terciario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 4 y 5 Turístico	
Régimen:	
Protección Pública. Residencial > Vivienda colectiva.	
Nº manzana:	
7.7.1	

ÁMBITO 8. LA CARRETERA

ZONA DE USO:		CO-A8	
Principal:			
Residencial > Vivienda colectiva.			
Compatible:			
Industrial > Talleres Industriales, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos			
Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª y Categoría 3ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Prohibido:			
Industrial > Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria nociva, Industria primaria			
Terciario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario>Hostelería>Categoría 5			
Turístico			
Nº manzana:			
8.2	8.3.1	8.3.3	8.4.1
8.4.2	8.5.1	8.5.2	8.5.3
8.6	8.7.1	8.8.1	8.8.2
8.8.3	8.9	8.10	8.12
8.13	8.14	8.15	8.16.1
8.16.3	8.16.5	8.17.1	8.17.2
8.18			

ZONA DE USO:		EQ-A8	
Principal:			
Equipamiento > Equipamiento indefinido			
Compatible:			
Equipamientos > Cultural, bienestar social, Ocio, deportivo, docente, religioso, sanitario			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Talleres Industriales			
Terciario > Comercio > Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario>Hostelería>Categoría 4 y 5			
Turístico			
Nº manzana:			
8.7.2			

ÁMBITO 9. LA BARANDA II

ZONA DE USO:	CO.A9
Instrumento de Ordenación:	Plan General
Principal:	
Terciario>Comercio> Categoría 2ª	
Compatible:	
Equipamientos > Cultural, bienestar social > Ocio, deportivo, docente, religioso, Sanitario Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Comercial > Categoría 4ª, Categoría 5ª Turístico Residencial	
Nº manzana:	
9.7.2	

ZONA DE USO:	C-A9
Instrumento de Ordenación:	Plan General
Principal:	
Dotación > Cultural	
Compatible:	
Dotación > bienestar social, Ocio, deportivo, docente, religioso, Sanitario Dotacional > Servicios urbanos > Servicios de la Administración Dotacional > Espacios libres > Parque urbano	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Turístico Residencial	
Nº manzana:	
9.11	

ZONA DE USO:		UF-A9	
Principal:			
Residencial > Vivienda unifamiliar			
Compatible:			
Equipamientos > Cultural, bienestar social, Ocio, deportivo, docente, religioso, Sanitario Terciario > Oficinas > Categoría 1ª			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Turístico			
Nº manzana:			
9.1.1	9.2	9.3	9.4.1
9.5	9.6	9.7.1	9.9
9.10			

ÁMBITO 10. LA BARANDA I

ZONA DE USO:	EQ-A10
Principal:	
Equipamiento > docente	
Compatible:	
Equipamiento > Cultural, Religioso, bienestar social, Ocio, deportivo, sanitario.	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3, 4 y 5 Turístico Residencial	
Nº manzana:	
10.1.2	

ZONA DE USO:	DO-A10
Principal:	
Dotación > Dotación indefinida	
Compatible:	
Dotación > Cultural, bienestar social, Ocio, deportivo, docente, sanitario	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3, 4 y 5 Turístico Residencial	
Nº manzana:	
10.11.2	

ZONA DE USO:	UF-A10
Instrumento de Ordenación:	Plan General
Principal:	
Residencial > Vivienda unifamiliar	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3, 4 y 5 Turístico	
Instrumento de Ordenación:	Plan Parcial "La Baranda I"
Compatible:	
Locales y recintos de la administración para uso comunitario Dotacional > Servicios urbanos > Servicios de la Administración	
Prohibido:	
Terciario > Comercio > Categoría 2ª	
Nº manzana:	
10.9.3	

ZONA DE USO:	UF-A10
Instrumento de Ordenación:	Plan General
Principal:	
Residencial > Vivienda unifamiliar	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3, 4 y 5 Turístico	
Instrumento de Ordenación:	Plan Parcial "La Baranda I"
Compatible:	
Equipamientos > Equipamiento docente.	
Prohibido:	
Terciario > Comercio > Categoría 2ª	
Nº manzana	
10.6.3	

ZONA DE USO:	UF-A10
Instrumento de Ordenación:	Plan General
Principal:	
Residencial > Vivienda unifamiliar	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales. Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3, 4 y 5 Turístico	
Instrumento de Ordenación:	Plan Parcial "La Baranda I"
Compatible:	
Terciario > Comercio > Categoría 2ª	
Nº manzana:	
10.9.1	

ZONA DE USO:	UF-A10		
Instrumento de Ordenación:	Plan General		
Principal:			
Residencial > Vivienda unifamiliar			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales. Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3, 4 y 5 Turístico			
Nº manzana:			
10.1.1	10.2	10.3	10.4
10.5	10.6.1	10.6.2	10.6.3
10.6.4	10.7.1	10.8	10.10
10.11.1	10.11.3		

ÁMBITO 11. LOS ÁNGELES

ZONA DE USO:		UF-AY	
Principal:			
Residencial > Vivienda unifamiliar			
Compatible:			
Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3 y 4			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 5 Turístico			
Nº manzana:			
11.1.2	11.1.3	11.2	11.3
11.4	11.5	11.6	11.8
11.9.1			

ZONA DE USO:		R-AY	
Principal:			
Equipamientos > Equipamiento religioso.			
Compatible:			
Equipamientos > Equipamiento Cultural, bienestar social,			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria Terciario > Comercio Terciario > Oficinas Terciario > Salas de reunión > Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 4 y 5 Turístico Residencial			
Nº manzana:			
11.9.4			

ÁMBITO 12.LA PRIMAVERA

ZONA DE USO:	DO-A12
Instrumento de Ordenación:	Plan General
Principal:	
Dotación > Dotación indefinida	
Compatible:	
Dotación > Cultural, bienestar social, de Ocio, deportivo, docente, sanitario.	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales. Turístico Residencial	
Nº manzana:	
12.19	

ZONA DE USO:	UF-A12		
Principal:			
Residencial > Vivienda unifamiliar			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Terciario Turístico			
Nº manzana:			
12.1	12.2	12.3	12.4.1
12.4.2	12.4.3	12.4.4	12.4.5
12.5	12.6.1	12.6.2	12.7
12.8.1	12.8.2	12.8.3	12.9.1
12.9.2	12.11.1	12.11.2	12.12.1
12.12.2	12.13	12.14	12.15
12.16	12.17.1	12.18	

ZONA DE USO:	UF-A12
Principal:	
Residencial > Vivienda unifamiliar	
Compatible:	
Terciario > Comercio > Categoría 2ª	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Turístico Terciario > Comercio > Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª	
Nº manzana:	
12.10.1	

ÁMBITO 13. EL PUERTITO

ZONA DE USO:		UF-A13	
Principal:			
Residencial > Vivienda unifamiliar			
Compatible:			
Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales. Terciario > Comercio > Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3, 4 y 5 Turístico			
Nº manzana:			
13.1	13.2	13.4	13.5.1
13.7	13.8.2	13.9	13.10.1
13.10.2	13.11.1	13.11.2	13.11.3
13.11.4	13.12	13.13.1	13.13.2
13.13.3	13.14		

ZONA DE USO:		UF-A13	
Instrumento de Ordenación:		Plan General	
Principal:			
Residencial > Vivienda unifamiliar			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales. Terciario > Comercio > Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3, 4 y 5 Turístico			
Compatible:			
Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Disposición:			
Exclusivamente en la primera planta. Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría			
Nº manzana:			
13.5.2	13.6.2	13.8.1	

ÁMBITO 14. LOS NARANJOS

ZONA DE USO:	UF-AY		
Principal:			
Residencial > Vivienda unifamiliar			
Compatible:			
Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3 y 4			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria,			
Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales. Industriales			
Terciario > Comercio > Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario>Hostelería>Categoría 5			
Turístico			
Nº manzana:			
14.1	14.2	14.3	14.4
14.5	14.6.1	14.7	14.8.1
14.8.4	14.9.1		

ÁMBITO 15.PUNTILLO DEL SOL

ZONA DE USO:		UF-AY	
Principal:			
Residencial > Vivienda unifamiliar			
Compatible:			
Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos			
Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3 y 4			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Talleres Industriales			
Terciario > Comercio > Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario>Hostelería>Categoría 5			
Turístico			
Nº manzana:			
15.1	15.2	15.3	15.4
15.5	15.6	15.7.1	15.7.2
15.8	15.9.1	15.9.2	15.10.1
15.11.2			

ÁMBITO 16. CANCELILLAS

ZONA DE USO:		CO-AZ	
Principal:			
Residencial > Vivienda colectiva.			
Compatible:			
Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales.			
Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª			
Terciario>Hostelería>Categoría 1,2 y 3			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria.			
Terciario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario > Salas de reunión > Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario>Hostelería>Categoría 4 y 5			
Turístico			
Nº manzana:			
16.1	16.2.1	16.2.3	16.3
16.4.1	16.5.1	16.7.1	16.9
16.10	16.11	16.12	16.13.1
16.13.3	16.13.5	16.13.7	

ÁMBITO 17.RAVELO

ZONA DE USO:		CO-AZ	
Principal:			
Residencial > Vivienda colectiva.			
Compatible:			
Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales.			
Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª			
Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª			
Terciario>Hostelería>Categoría 1,2 y 3			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria.			
Terciario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª			
Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario > Salas de reunión > Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª			
Terciario>Hostelería>Categoría 4 y 5			
Turístico			
Nº manzana:			
17.3.11	17.4.1	17.4.2	
17.5.1	17.6.1	17.6.2	17.6.3
17.8.1	17.8.2	17.8.3	17.10
17.11	17.12.1	17.13.1	17.13.2
17.14.1	17.14.2	17.15	17.16
17.18	17.19	17.20	17.21
17.22.1	17.22.2	17.22.4	17.23
17.24.1	17.25	17.27	17.28.1
17.28.2	17.30.1	17.30.2	17.31.0
17.31.1	17.31.2	17.32.1	17.32.2
17.33	17.34.1	17.35	17.36
17.37.1	17.37.3	17.38.1	17.38.2
17.38.4	17.38.6	17.39	17.40
17.41	17.42	17.43	17.44
17.45.1	17.45.4	17.46.1	17.51
17.50	17.56		

ZONA DE USO:	DO-AZ
Principal:	
Dotacional > docente	
Compatible:	
Dotacional > Cultural, bienestar social, Ocio, deportivo, sanitario.	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales. Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3, 4 y 5 Turístico Residencial	
Nº manzana:	
17.31.3	17.49

ZONA DE USO:	BS-A17
Principal:	
Dotacional > bienestar social	
Compatible:	
Dotacional > Cultural, docente, Ocio, deportivo, sanitario.	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales. Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2, 3, 4 y 5 Turístico Residencial	
Nº manzana:	
17.22.3	

ZONA DE USO:	DO-I
Principal:	
Dotación > indefinida.	
Compatible:	
Dotación > Cultural, bienestar social, Ocio, deportivo, docente, sanitario	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria Terciario Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 4 y 5 Turístico Residencial	
Nº manzana:	
17.17.1	17.17.3
17.12.2	17.24.2

ZONA DE USO:	DO-DE
Principal:	
Dotación > Deportivo.	
Compatible:	
Dotación > Cultural, bienestar social, Ocio, docente, sanitario	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria Terciario Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 4 y 5 Turístico Residencial	
Nº manzana:	
17.3.10	

ZONA DE USO:	R-AZ
Principal:	
Equipamientos > Equipamiento religioso.	
Compatible:	
Equipamientos > Cultural, bienestar social, Ocio, deportivo, docente, sanitario	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria Terciario > Comercio Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 4 y 5 Turístico Residencial	
Nº manzana:	
17.17.2	

ZONA DE USO:	UF-AZ		
Principal:			
Residencial > Unifamiliar			
Compatible:			
Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2 y 3			
Prohibido:			
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria. Terciario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 4 y 5 Turístico			
Nº manzana:			
17.45.2	17.46.2	17.47	17.48
17.49			

ZONA DE USO:	VPP.CO-AZ
Principal:	
Vivienda en algún régimen de protección pública. Residencial > Vivienda colectiva.	
Compatible:	
Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales. Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª Terciario>Hostelería>Categoría 1,2 y 3	
Prohibido:	
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria. Terciario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª	

Terciario > Salas de reunión > Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 4 y 5 Turístico			
Régimen:			
Protección Pública. Residencial > Vivienda colectiva.			
Nº manzana:			
17.1.1	17.1.2	17.2.1	17.2.2
17.3.1	17.3.2	17.3.3	17.3.4
17.7.1	17.7.3	17.9	

ASENTAMIENTOS RURALES.

ZONA DE USO:	AR A
Principal:	
Residencial > Unifamiliar	
Compatible:	
Agricultura Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales, Industria ligada a la actividad agropecuaria. Terciario > Comercio preexistente > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª Terciario>Hostelería>Categoría 1, 2 y 3 Turístico bajo los parámetros prescritos en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural, en las modalidades de casa rural y hotel rural. Infraestructuras > las que necesariamente deban implantarse	
Prohibido:	
Residencial>Colectiva Ganadería salvo las instalaciones preexistentes a las que se le aplicará el régimen de fuera de ordenación previsto en el Capítulo III del Título I del PTEOAG Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Terciario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 4 y 5 Turístico>Resto de categorías	
AR 1, AR 3, AR 6, AR 7, AR 9, AR 10, AR 11, AR 12, AR 13, AR 14, AR 15, AR 16 y AR 17	

ZONA DE USO:	AR B
Principal:	
Residencial > Unifamiliar	
Compatible:	
Agricultura Residencial > Colectiva- Vivienda en algún régimen de protección pública, en la localización reflejada en los planos de las correspondientes fichas de ordenación. Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales, Industria ligada a la actividad agropecuaria. Terciario > Comercio preexistente > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª Terciario>Hostelería>Categoría 1, 2 y 3 Turístico bajo los parámetros prescritos en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural, en las modalidades de casa rural y hotel rural. Infraestructuras > las que necesariamente deban implantarse	
Prohibido:	
Ganadería salvo las instalaciones preexistentes a las que se le aplicará el régimen de fuera de ordenación previsto en el Capítulo III del Título I del PTEOAG Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista. Terciario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 4 y 5	

Turístico>Resto de categorías
AR 2, AR 5 y AR 8

ZONA DE USO:	AR C
Principal:	
Residencial > Unifamiliar	
Compatible:	
Agricultura Industrial > Industria nociva, almacenaje y comercio mayorista, preexistente Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales, Industria ligada a la actividad agropecuaria. Terciario > Comercio preexistente > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª Terciario>Hostelería>Categoría 1, 2 y 3 Turístico bajo los parámetros prescritos en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural, en las modalidades de casa rural y hotel rural. Infraestructuras > las que necesariamente deban implantarse	
Prohibido:	
Residencial>Colectiva Ganadería salvo las instalaciones preexistentes a las que se le aplicará el régimen de fuera de ordenación previsto en el Capítulo III del Título I del PTEOAG Terciario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario > Salas de reunión > Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª Terciario>Hostelería>Categoría 4 y 5 Turístico>Resto de categorías	
AR 4 Lomo Espigón	

ANEXO 3: PLANES ESPECIALES.

P.E.	DENOMINACIÓN:		P.E. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	
	USO:		-	
	CATEGORÍA DE SUELO:	Varias	SUPERFICIE. (m²):	La totalidad del municipio
ÁREA HOMOGÉNEA PIOT:	Varias			
USOS ADMISIBLES:	-			
ESTADO EJECUCIÓN:	Sin ejecutar			
TITULARIDAD:	-			
ORGANISMO QUE FINANCIA:	Público.			
PLAZOS:	12 meses	PLAZO TRAMITACIÓN:		
		PLAZO EJECUCIÓN:		

DESCRIPCIÓN

Las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril, plantean en su direct de ordenación 26.2 que la planificación insular asegurará la gestión integrada del ciclo del agua en cada isla, englobando las aguas superficiales y subterráneas, y las de transición.

El Consejo Insular de Aguas de Tenerife (CIATF) es un Organismo Autónomo de carácter administrativo adscrito al Cabildo Insular de Tenerife cuya misión es la de dirigir, ordenar, planificar y gestionar de manera unitaria las aguas de la isla de Tenerife, de conformidad con la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas y con lo previsto en sus Estatutos reguladores. Por lo tanto este PE deberá contar con informe de dicho organismo a fin de evaluar su coherencia con la planificación hidráulica insular.

El plazo será de 12 meses a partir de la publicación del PGO

OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

- Asegurar la utilización más eficiente del agua, fomentando la implantación de tecnologías y sistemas adecuados a tal fin.
- Fomentar de forma permanente la educación y sensibilización de la población sobre el valor del agua y su coste ambiental, energético y económico.
- Internalizar los costes medioambientales en los precios de los servicios de abastecimiento y saneamiento de las aguas, sin perjuicio de las posibles subvenciones a determinados tipos de consumo.
- Preservar los ecosistemas y paisajes asociados a la presencia del agua, manteniendo el caudal ecológico.
- Fomentar las operaciones de recarga de acuíferos allí donde sea técnica y económicamente viable.
- Recuperar y mantener la buena calidad de las aguas, adoptando medidas contra la contaminación de los acuíferos y de las aguas superficiales y subterráneas.
- Maximizar el empleo de las aguas residuales, convenientemente tratadas, e incentivar la articulación insular de las redes de reutilización de aguas.
- Completar con aguas procedentes de desalación las carencias existentes.
- Estimular la articulación entre los diferentes sistemas de abastecimiento de cada isla.
- Estimular la promoción y gestión supramunicipal de las instalaciones de tratamiento de las aguas, mediante mancomunidades, consorcios o empresas insulares.
- Implantar eficientes sistemas de control de la calidad de los recursos.

P.E.	DENOMINACIÓN:		P.E. EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE VALLE FORESTAL	
	USO:		EDUCACIÓN AMBIENTAL	
	CATEGORÍA DE SUELO:	Suelo Rústico Protección Paisajística 2	SUPERFICIE. (m ²):	91112,84
ÁREA HOMOGÉNEA PIOT:	Protección Ambiental 2 Bosques Potenciales.			
USOS ADMISIBLES:	Conservación, orientado preferentemente a la preservación natural, educación ambiental, esparcimiento en la naturaleza, cultivos al aire libre ya existentes.			
ESTADO EJECUCIÓN:	Sin ejecutar			
TITULARIDAD:	Privada			
ORGANISMO QUE FINANCIA:	Privado			
PLAZOS:	6 años	PLAZO TRAMITACIÓN:	2 años	
		PLAZO EJECUCIÓN:	4 años	

DESCRIPCIÓN

Los terrenos incluidos en el ámbito del equipamiento forman parte de un viejo Plan Especial, que fue aprobado inicialmente por Acuerdo Municipal el 29 de mayo de 1972 y tuvo Aprobación Definitiva el 23 de noviembre del mismo año por el Ministerio de la Vivienda.

Consistía en una urbanización privada tipo ciudad-jardín proyectada para albergar doscientas treinta y una viviendas, en su mayoría unifamiliares aisladas, y con equipamientos tales como local social, club con piscinas y canchas de tenis, iglesia y "enclave", que sería el edificio principal y vivienda del promotor. Se ejecutó parte del viario y se construyeron catorce de las doscientas treinta y una viviendas previstas, además del edificio principal, pero tan sólo se segregaron unas diez parcelas de las aproximadamente ciento cincuenta destinadas a uso residencial.

Las vías ya ejecutadas son:

- La calle principal, que recorría la actuación de norte a sur y del que faltó por ejecutar el último tramo y termina en un fondo de saco situado en la cota superior de la urbanización.
- El ramal que sube por la ladera oeste hasta los terrenos situados en la meseta superior y que no se incluyen en el ámbito del equipamiento.
- Y un ramal que conecta los terrenos situados en el extremo sur con la vía principal.

Cuenta con un único acceso que enlaza directamente con la Autopista del Norte (TF-2) y se realiza a través de la calle principal. El viario se encuentra asfaltado en casi su totalidad. No obstante, debido al abandono y desuso, algunos ramales se encuentran inutilizados por haber sido invadidos por zarzales y matorros. Sólo algunos tramos cuentan con encintado de aceras y no hay alumbrado público ni redes de alcantarillado.

Excepto el edificio principal y las edificaciones que actualmente mantienen el uso residencial, el resto ha sido desmantelado tras haber sufrido la sustracción de carpinterías, sanitarios, grifería, etcétera, aunque su estructura, cerramientos y albañilería conservan sus cualidades funcionales.

OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

Los terrenos incluidos en el ámbito del equipamiento forman parte de un viejo Plan Especial, que fue aprobado inicialmente por Acuerdo Municipal el 29 de mayo de 1972 y tuvo Aprobación Definitiva el 23 de noviembre del mismo año por el Ministerio de la Vivienda.

Consistía en una urbanización privada tipo ciudad-jardín proyectada para albergar doscientas treinta y una viviendas, en su mayoría unifamiliares aisladas, y con equipamientos tales como local social, club con piscinas y canchas de tenis, iglesia y "enclave", que sería el edificio principal y vivienda del promotor. Se ejecutó parte del viario y se construyeron catorce de las doscientas treinta y una viviendas previstas, además del edificio principal, pero tan sólo se segregaron unas diez parcelas de las aproximadamente ciento cincuenta destinadas a uso residencial.

Las vías ya ejecutadas son:

- La calle principal, que recorría la actuación de norte a sur y del que faltó por ejecutar el último tramo y termina en un fondo de saco situado en la cota superior de la urbanización.
- El ramal que sube por la ladera oeste hasta los terrenos situados en la meseta superior y que no se incluyen en el ámbito del equipamiento.
- Y un ramal que conecta los terrenos situados en el extremo sur con la vía principal.

Cuenta con un único acceso que enlaza directamente con la Autopista del Norte (TF-2) y se realiza a través de la calle principal. El viario se encuentra asfaltado en casi su totalidad. No obstante, debido al abandono y desuso, algunos ramales se encuentran inutilizados por haber sido invadidos por zarzales y matorros. Sólo algunos tramos cuentan con encintado de aceras y no hay alumbrado público ni redes de alcantarillado.

Excepto el edificio principal y las edificaciones que actualmente mantienen el uso residencial, el resto ha sido desmantelado tras haber sufrido la sustracción de carpinterías, sanitarios, grifería, etcétera, aunque su estructura, cerramientos y albañilería conservan sus cualidades funcionales.

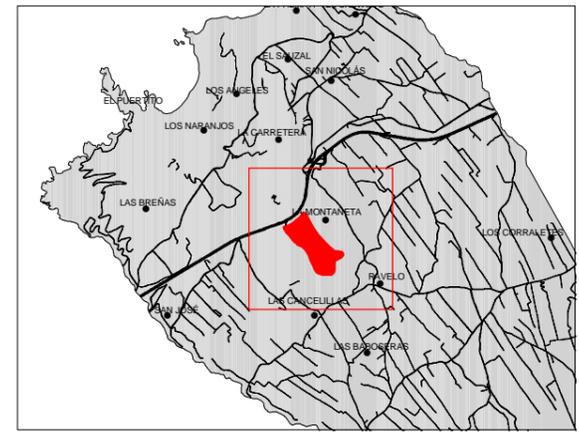
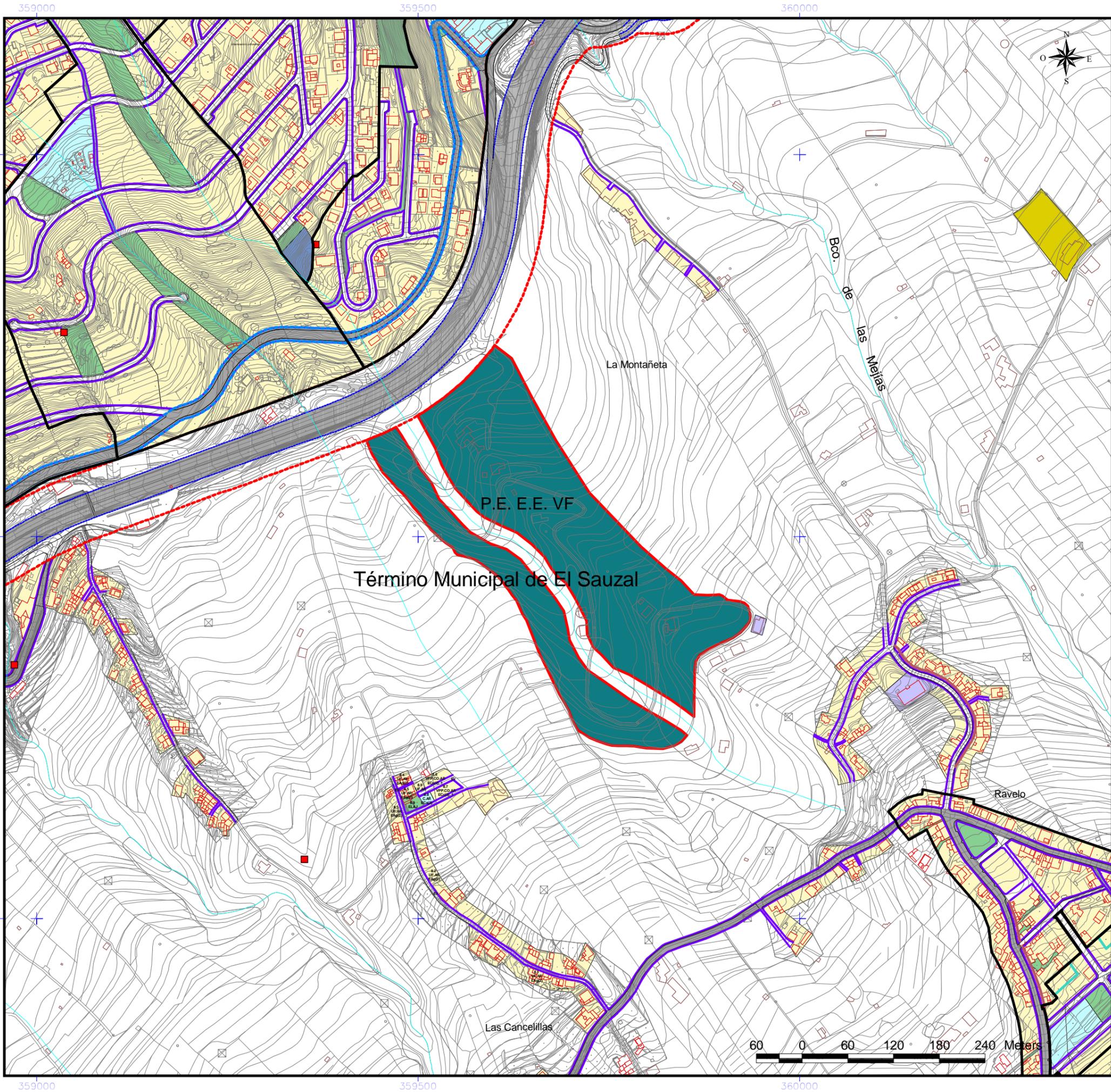
Objetivos Planeamiento: Se delimita esta área para la implantación de un equipamiento que permita la realización de actividades extraescolares relacionadas con disfrute de la naturaleza y el aprendizaje de prácticas de conservación ambiental, así como de procedimientos agrícolas y ganaderos respetuosos con el medioambiente.

En todo caso, los usos que se proponen están vinculados a la preservación de los valores naturales y paisajísticos presentes en el entorno, y se ubicarán de acuerdo con los criterios de compatibilidad que de establecen para cada zona de las descritas en la Zonificación de este ámbito.

Las funciones del complejo estarán orientadas hacia la prestación de un servicio docente complementario inédito, no sólo en el municipio, sino en el ámbito insular por cuanto aúna actividades de ocio con actividades docentes dirigidas al conocimiento del medio natural y agrario. Estarán especialmente enfocadas a atender la demanda de los Centros de Enseñanza durante los periodos lectivos, pero también, de manera ocasional, a grupos juveniles, escuelas de tiempo libre, entidades de prestación de servicios a la juventud, etc.

La ordenación atenderá a las siguientes finalidades:

- Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano, de antiguos bancales agrícolas.
- Crear, ampliar o mejorar dotaciones y equipamientos, mediante la propuesta de un equipamiento de características singulares en la isla



- | | |
|---|--|
| ÁMBITOS URBANÍSTICOS | ÁMBITOS DE GESTIÓN |
| RESIDENCIAL | ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA (AUA) |
| INDUSTRIAL | UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA) |
| ELAJ (ESPACIO LIBRE AJARDINADO Y ÁREA DE JUEGO) | INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO |
| ELAP (ESPACIO LIBRE PEATONAL Y ÁREA DE JUEGO) | ESTUDIO DE DETALLE (ED) |
| ELPU (ESPACIO LIBRE PARQUE URBANO) | |
| SISTEMAS GENERALES | EQUIPAMIENTO |
| SGRV (RED VIARIA) | R (RELIGIOSO) |
| SGEC (EQUIPAMIENTO COMUNITARIO) | I (INDEFINIDO) |
| SGIA (INFRAESTRUCTURA ABASTECIMIENTO) | BS (BIENESTAR SOCIAL) |
| SGSU (SERVICIO URBANO) | SU (SERVICIOS URBANOS) |
| SGPU (PARQUE URBANO) | |
| SGDEP (DEPORTIVO) | DOTACIONES |
| SGEL (ESPACIO LIBRE) | C (CULTURAL) |
| EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE | BS (BIENESTAR SOCIAL) |
| EE.REL (RELIGIOSO) | DE (DEPORTIVO) |
| EE.CULT (CULTURAL) | DO (DOCENTE) |
| EE.DEP (DEPORTIVO) | SU (SERVICIOS URBANOS) |
| | I (INDEFINIDO) |
| | BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC) |
| | ENTORNO DEL BIC |
| | DELIMITACIÓN BIC |

- LÍNEAS NORMATIVAS**
- Fondo máximo edificable
 - Fondo máximo edificable a 24 m
 - Línea de disposición obligatoria a 1,5 m
 - Línea de disposición obligatoria a 2 m
 - Línea de disposición obligatoria a 3 m
 - Línea de disposición obligatoria a 5 m
 - Línea de disposición obligatoria en planta alta
 - Línea de disposición obligatoria posterior
 - Línea de disposición obligatoria SGRV-1
 - Línea de disposición obligatoria SGRV-3
 - Línea de disposición obligatoria SGRV-3 a 15,5 m de eje viario
- ALINEACIONES**
- ALINEACIÓN OFICIAL (La alineación de edificación se determina en las tablas de tipologías en la normativa)
- ABASTECIMIENTO**
- GALERIAS
 - MANANTIALES
 - POZOS
 - DEPOSITO ABASTECIMIENTO
 - RED DE DRENAJE TERRITORIAL
 - CANALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- ETIQUETAS**
- 1.10.2 Nº DE MANZANA
 - CJa(2) ZONA DE EDIFICACIÓN
 - SU.AX ZONA DE USO
- NOTA:**
Será obligatorio la solicitud de la preceptiva autorización/concesión administrativa al Consejo Insular de Aguas para ejecutar obras que pudieran afectar a barrancos, canales, galerías, manantiales y pozos
- DELIMITACIONES ADMINISTRATIVAS**
- TERMINO MUNICIPAL
 - LÍMITE DE ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (T-29 y T-36)
 - COSTAS**
 - LÍNEA DE RIBERA DEL MAR
 - DESLINDE MARITIMO TERRESTRE
 - SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS
- LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN SE AJUSTARÁN A LO QUE DISPONEN LOS ARTICULOS 24 y 25 DE LA LEY DE COSTAS. SE TENDRÁN EN CUENTA LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 27, 28, 30 y 44.6 EN RELACION CON LAS SERVIDUMBRES DE TRANSITO, ACCESO AL MAR, ZONA DE INFLUENCIA E INSTALACIONES DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y COLECTORES PARALELOS A LA COSTA. PARA LAS OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO EXISTENTE MARÍTIMO-TERRESTRE Y EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN SE ESTARÁ A LO INDICADO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.



REVISIÓN DEL P. G. O. DE EL SAUZAL
ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO.
TEXTO REFUNDIDO.APROBACIÓN DEFINITIVA.

AREA: P.E. E.E. VF VALLE FORESTAL	ESCALA: E=1:5000	FECHA: DICIEMBRE 2010	HOJA Nº: 3
---	----------------------------	-------------------------------------	----------------------

P.E.	DENOMINACIÓN:		PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES NO AMPARADAS EN LICENCIA.	
	USO:		-	
	CATEGORÍA DE SUELO:	Varias	SUPERFICIE. (m²):	-
ÁREA HOMOGÉNEA PIOT:	Varias			
USOS ADMISIBLES:	-			
ESTADO EJECUCIÓN:	Sin ejecutar			
TITULARIDAD:	-			
ORGANISMO QUE FINANCIA:	Público			
PLAZOS:	4 años	PLAZO TRAMITACIÓN:		
		PLAZO EJECUCIÓN:		

DESCRIPCIÓN

Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General que resulten disconformes con el mismo, se encontrarán en la situación de fuera de ordenación. El Plan Especial deberá contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento rural o agrícola, y que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento.

A efectos de acceder al Catálogo las edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:

a. Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.

Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarla a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a este Texto Refundido.

B. Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 de Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.

OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

Otorgar a las edificaciones incluidas en el Catálogo un régimen que posibilite la autorización de usos e intervenciones.