

REVISIÓN

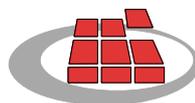
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



CONSEJERÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL



CABILDO INSULAR
DE TENERIFE



GESPLAN



AYUNTAMIENTO DE
CANDELARIA

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA-TEXTO REFUNDIDO
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

8. NORMATIVA PORMENORIZADA

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

ORGANISMOS PROMOTORES



DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

NORMATIVA PORMENORIZADA

8

REDACCIÓN

ESTUDIO LUENGO, S.L.



SANTA CRUZ DE TENERIFE
NOVIEMBRE 2006

**EQUIPO REDACTOR
ESTUDIO LUENGO, S.L.**

ARQUITECTOS

HUGO LUENGO BARRETO
ALBERTO LUENGO BARRETO
ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS

ARQUITECTOS COLABORADORES

BELÉN LEÓN ARVELO
GUMERSINDO TRUJILLO DOMÍNGUEZ
PETER PAULI

CONTENIDOS AMBIENTALES

NATURA Consultoría y Gestión, S.L.

JOSÉ MARÍA GARRIDO LÓPEZ, Abogado
JAVIER DIAZ REIXA SUAREZ, Abogado
CARLOS DIAZ RIVERO, Economista
RAFAEL PAREDES GIL, Biólogo
RICARDO MESA COELLO, Botánico

COLABORADORES

JUAN PIÑERO ARTEAGA, Delineante
ANTONIO RAMOS VALERIANO, Delineante
FCO. JAVIER RIBERO BARBERÁN, Delineante
JOSE ANTONIO GARCÍA GABINO, Delineante
DAVID EFRÉN SÁNCHEZ DOMÍNGUEZ, Delineante
NURIA BELÉN COUTO EXPÓSITO, Administración
AIRAM RAYCO DÍAZ COUTO, Administración

CARTOGRAFIA BASE

GRAFCAN

DIRECCIÓN

Carretera Los Campitos nº 6. Edificio La Colina. Ofic
38006 S/C de Tenerife
Tfno.: 922.28.98.53 Fax 922.29.18.23
CIF B 38313839
[E mail: urbanismo@eluengo.com](mailto:urbanismo@eluengo.com)

ÍNDICE

TITULO PRIMERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 1 – Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano

Art. 1.1.1. Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.

Art. 1.1.2. Criterios Generales para el Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.

CAPÍTULO 2 – Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbanizable

Art. 1.2.1. Condiciones Generales del Planeamiento Parcial de Desarrollo

Art. 1.2.2. Criterios Generales de Ordenación de los Sectores.

Art. 1.2.3. Condiciones Generales de la Red Viaria.

Art. 1.2.4. Condiciones de los Espacios Públicos y Vías Peatonales.

Art. 1.2.5. Dotación de Aparcamientos.

Art. 1.2.6. Reserva de Suelo para Sistemas Generales.

Art. 1.2.7. Reserva de Suelo para Dotaciones, Espacios Libres Públicos y Equipamientos Privados.

Art. 1.2.8. Condiciones de las Redes Infraestructurales.

TITULO SEGUNDO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO 1 – Gestión Urbanística.

Art. 2.1.1. Ámbitos de Gestión.

Art. 2.1.2. Unidades de Actuación en Suelo Urbano.

Art. 2.1.3. Ámbitos de Gestión del Suelo Urbanizable.

Art. 2.1.4. Sistemas de Ejecución.

Art. 2.1.5. Sustitución del Sistema de Ejecución y Ejecución Forzosa.

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

Art. 2.1.7. Aplicación del Sistema de Cooperación.

Art. 2.1.8. Reparcelación.

Art. 2.1.9. Sistema de Expropiación.

Art. 2.1.10. Ocupación Directa.

Art. 2.1.11. Convenios Urbanísticos de Gestión.

CAPÍTULO 2 – Ejecución del Planeamiento.

Art. 2.2.1. Parcelaciones y Segregaciones.

Art. 2.2.2. Ejecución de los Sistemas Generales.

Art. 2.2.3. Obras Ordinarias de Urbanización.

Art. 2.2.4. Plazos para la Gestión y Ejecución del Planeamiento.

Art. 2.2.5. Requisitos para Simultanear las Obras de Edificación y Urbanización.

Art. 2.2.6. Clases de Proyectos de Ejecución.

Art. 2.2.7. Proyectos de Urbanización.

Art. 2.2.8. Plan Director de Infraestructuras.

TITULO TERCERO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1 – Información Urbanística

Art. 3.1.1. Consultas e Informes.

Art. 3.1.2. Cédulas Urbanísticas.

Art. 3.1.3. Solicitud del Señalamiento de Alineaciones y Rasantes. Plazos.

CAPÍTULO 2 – Actos Sujetos a Licencia Urbanísticas. Solicitudes Municipales.

▪ GENERALIDADES.

Art. 3.2.1. Actos Sujetos a Licencia Urbanística. Solicitudes Municipales.

Art. 3.2.2. Procedimiento de las Licencias.

Art. 3.2.3. Competencia para el Otorgamiento de Licencias Urbanísticas.

Art. 3.2.4. Eficacia Temporal y Caducidad de las Licencias Urbanísticas.

Art. 3.2.5. Efectos de la Licencia Urbanística.

▪ INFORMES URBANÍSTICOS Y CAMBIOS DE TITULARIDAD.

Art. 3.2.6. Información Urbanística.

Art. 3.2.7. Certificado Urbanístico.

Art. 3.2.8. Cédula de Habitabilidad.

Art. 3.2.9. Certificado de Antigüedad.

Art. 3.2.10. Certificado Urbanístico de Cambio de Uso.

Art. 3.2.11. Alteración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica.

Art. 3.2.12. Alteración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

Art. 3.2.13. Alteración de Titularidad de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica.

Art. 3.2.14. Alteración de Titularidad de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

Art. 3.2.15. Prescripción de Infracción Urbanística.

Art. 3.2.16. Alineaciones y Rasantes

Art. 3.2.17. Declaración de Vivienda de Necesidad Social.

▪ LICENCIAS DE OBRAS EN SUELO URBANO - URBANIZABLE.

Art. 3.2.18. Licencia de Obra Menor.

Art. 3.2.19. Licencia de Movimiento de Tierra, Excavaciones y Vallado.

Art. 3.2.20. Licencia de Obra Mayor.

Art. 3.2.21. Prorroga de Licencia de Obra

Art. 3.2.22. Solicitud de Reforma de Proyecto

Art. 3.2.23. Solicitud de Cambio de Titularidad de Obra Mayor.

Art. 3.2.24. Licencia de Apertura de Zanjias.

Art. 3.2.25. Licencia de Demolición.

Art. 3.2.26. Licencia de Ocupación de la Vía para Carga y Descarga de Obra.

Art. 3.2.27. Licencia para Instalación de Grúa Desmontable.

Art. 3.2.28. Licencia para Carteles de Propaganda.

Art. 3.2.29. Licencia de Vado.

▪ APERTURAS Y OCUPACIONES.

Art. 3.2.30. Licencia de Primera Ocupación.

Art. 3.2.31. Licencia de Apertura de Actividades Inocuas.

Art. 3.2.32. Licencia de Apertura de Actividades Clasificadas.

Art. 3.2.33. Cambio de Titularidad de Licencia de Apertura de Establecimientos

▪ LICENCIAS DE OBRAS DE CARÁCTER RÚSTICO.

Art. 3.2.34. Licencia de Movimiento de Tierras.

Art. 3.2.35. Licencia de Invernadero.

- Art. 3.2.36. Licencia de Granja.
- Art. 3.2.37. Licencia de Construcción de Pozos, Estanques y Canalizaciones.
- Art. 3.2.38. Licencia de Construcciones Agrícolas.
- Art. 3.2.39. Licencia de Casas Prefabricadas.

- LICENCIAS DE CARÁCTER URBANÍSTICO.

- Art. 3.2.40. Licencia de Segregación.
- Art. 3.2.41. Licencia de Parcelación.
- Art. 3.2.42. Licencia de Agrupación.
- Art. 3.2.43. Solicitud de Calificación Territorial.
- Art. 3.2.44. Estudio de Detalle.
- Art. 3.2.45. Plan Parcial.
- Art. 3.2.46. Plan Especial.
- Art. 3.2.47. Proyecto de Urbanización.

CAPÍTULO 3 – Disciplina Urbanística.

- Art. 3.3.1. Medida cautelar de suspensión de actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo sin los presupuestos legales legitimantes o contraviniendo sus condiciones.
- Art. 3.3.2. Restablecimiento del orden jurídico perturbado y su independencia de la sanción de las infracciones administrativas.
- Art. 3.3.3. Legalización de los actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo.
- Art. 3.3.4. Reposición de la realidad física alterada.
- Art. 3.3.5. Plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- Art. 3.3.6. Parcelaciones urbanísticas en Suelo Rústico.
- Art. 3.3.7. Bonificación por colaboración en la ejecución subsidiaria de la reposición de la realidad alterada a su estado anterior.
- Art. 3.3.8. Incumplimiento de órdenes de reposición de la realidad alterada a su estado anterior.
- Art. 3.3.9. Suspensión de licencias y paralización de obras.
- Art. 3.3.10. Revisión de licencias urbanísticas y órdenes de ejecución.
- Art. 3.3.11. Supuesto de responsabilidad administrativa.
- Art. 3.3.12. Obligación de conservación de las condiciones de seguridad y ornato público.
- Art. 3.3.13. Obligación de conservación de las condiciones estéticas del paisaje.

CAPÍTULO 4 – Ejecución de Obras e Instalaciones.

- Art. 3.4.1. Prescripciones Observables en la Ejecución de las Obras.
- Art. 3.4.2. Responsabilidad de los Técnicos.
- Art. 3.4.3. De la Empresa Constructora.
- Art. 3.4.4. Modificaciones del Proyecto.
- Art. 3.4.5. Documentación de la Obra.
- Art. 3.4.6. Abandono o paralización de las Obras.
- Art. 3.4.7. Conclusión de las Obras.
- Art. 3.4.8. Licencia de Primera Ocupación y Apertura.
- Art. 3.4.9. Devolución de Depósitos y Cancelación de Avales.
- Art. 3.4.10. Vallado de Obras y Solares.

TITULO CUARTO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN EDIFICATORIA

CAPÍTULO 1 – Generalidades.

- Art. 4.1.1. Objeto de la Normativa.
- Art. 4.1.2. Legislación de Aplicación.
- Art. 4.1.3. Planes Especiales de Protección.
- Art. 4.1.4. Categorías de Bienes del Patrimonio Histórico Municipal.

CAPÍTULO 2 – Bienes De Interés Cultural.

- Art. 4.2.1. Objeto y Régimen General.
- Art. 4.2.2. Clasificación.
- Art. 4.2.3. Propuesta de Catálogo del Patrimonio Histórico Municipal
- Art. 4.2.4. Incoación.
- Art. 4.2.5. Efectos.
- Art. 4.2.6. Tramitación.
- Art. 4.2.7. Declaración.
- Art. 4.2.8. Delimitación y Entorno de Protección.
- Art. 4.2.9. Criterios de Intervención.

CAPÍTULO 3 – Catálogo Arquitectónico Municipal.

- Art. 4.3.1. Objeto y Contenido.
- Art. 4.3.2. Carácter y Tramitación.
- Art. 4.3.3. Clasificación.
- Art. 4.3.4. Grados de Protección.
- Art. 4.3.5. Tipos de Intervención.
- Art. 4.3.6. Criterios de Intervención.
- Art. 4.3.7. Expedientes de Ruina.
- Art. 4.3.8. Documentación para la Solicitud de Licencia.

CAPÍTULO 4 – Normativa de Protección Edificatoria de las Edificaciones dentro de Conjunto de Interés.

- Art. 4.4.1. Adaptación al Entorno.
- Art. 4.4.2. Fachadas.
- Art. 4.4.3. Materiales y Color.
- Art. 4.4.4. Cubiertas.
- Art. 4.4.5. Condiciones Estéticas Particulares

CAPÍTULO 5 – El Patrimonio Arqueológico.

- GENERALIDADES.
 - Art. 4.5.1. Generalidades
 - Art. 4.5.2. Dominio Público.
 - Art. 4.5.3. Bienes Arqueológicos de Interés Cultural.
 - Art. 4.5.4. Parques Arqueológicos.
 - Art. 4.5.5. Cartas Arqueológicas.
 - Art. 4.5.6. Protección Cautelar de los Yacimientos.
- INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS.
 - Art. 4.5.7. Definición y Régimen de Autorizaciones.
 - Art. 4.5.8. Resultados de la Intervención.

- Art. 4.5.9. Intervenciones Ilegales.
- Art. 4.5.10. Desplazamiento de Estructuras Arqueológicas.
- Art. 4.5.11. Régimen de los Hallazgos Casuales.
- Art. 4.5.12. Posesión de Objetos Arqueológicos.

CAPÍTULO 6 – El Patrimonio Paleontológico y Etnográfico.

- Art. 4.6.1. Régimen del Patrimonio Paleontológico.
- Art. 4.6.2. Patrimonio Etnográfico.
- Art. 4.6.3. Régimen de Protección del Patrimonio Etnográfico.
- Art. 4.6.4. Parques Etnográficos.

CAPÍTULO 7 – Espacios y Elementos Urbanos Protegidos.

- Art. 4.7.1. Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos.
- Art. 4.7.2. Condiciones de los Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos.

TITULO QUINTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1 – Determinaciones Generales.

- Art. 5.1.1. Capacidad para Edificar.
- Art. 5.1.2. Condiciones Generales de las Edificaciones.
- Art. 5.1.3. Tipologías Edificatorias.
- Art. 5.1.4. Aplicación de las Condiciones de la Edificación.
- Art. 5.1.5. Dotación de Aparcamientos. Condiciones.
- Art. 5.1.6. Instalaciones.
- Art. 5.1.7. Normativa Higiénica y Salubridad
- Art. 5.1.8. Casas Prefabricadas de Madera.

CAPÍTULO 2 – Conceptos y Condiciones en Relación a la Parcela.

- Art. 5.2.1. Parcela. Definición y Tipos.
- Art. 5.2.2. Alineaciones.
- Art. 5.2.3. Frente Mínimo de Parcela.
- Art. 5.2.4. Peatonales.
- Art. 5.2.5. Manzana.
- Art. 5.2.6. Relación entre Edificación y Parcela.
- Art. 5.2.7. Segregación y Agrupación de Parcelas.
- Art. 5.2.8. Condiciones de Posición y Ocupación de la Edificación.
- Art. 5.2.9. Referencias Planimétricas de las Parcelas.
- Art. 5.2.10. Referencias Altimétricas del Terreno.
- Art. 5.2.11. Otras referencias de la Edificación.
- Art. 5.2.12. Separación a Linderos o Retranqueos.
- Art. 5.2.13. Separación entre Edificios.
- Art. 5.2.14. Fondo Edificable.
- Art. 5.2.15. Ocupación o Superficie Ocupada.
- Art. 5.2.16. Superficie Ocupable
- Art. 5.2.17. Ocupación del Subsuelo.
- Art. 5.2.18. Ocupación por Construcciones Auxiliares.
- Art. 5.2.19. Coeficiente de Ocupación.
- Art. 5.2.20. Superficie Libre de Parcela. Jardines o Patios Privados
- Art. 5.2.21. Adaptación Topográfica.

CAPÍTULO 3 – Conceptos y Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

- Art. 5.3.1. Superficie Edificada Computable.
- Art. 5.3.2. Superficie Edificable.
- Art. 5.3.3. Coeficiente de Edificabilidad.
- Art. 5.3.4. Densidad.
- Art. 5.3.5. Altura de la Edificación.
- Art. 5.3.6. Plantas de Sótano.
- Art. 5.3.7. Altura de los Edificios de Uso Dotacional o Equipamiento.
- Art. 5.3.8. Cuerpos volados. Definición.
- Art. 5.3.9. Elementos Volados. Definición

CAPÍTULO 4. – Normativa Aplicable a la Edificación Cerrada.

- Art. 5.4.1. Definición.
- Art. 5.4.2. Condiciones de Parcela.
- Art. 5.4.3. Alineaciones.
- Art. 5.4.4. Unidades de Promoción.
- Art. 5.4.5. Chaflán.
- Art. 5.4.6. Regulación de la Altura de la Edificación.
- Art. 5.4.7. Altura de Plantas.
- Art. 5.4.8. Altura de la Edificación entre Calles Opuestas.
- Art. 5.4.9. Altura de la Edificación entre Calle y Terreno en Pendiente.
- Art. 5.4.10. Edificabilidad Máxima de la Parcela.
- Art. 5.4.11. Sótanos y Semisótanos.
- Art. 5.4.12. Muros Medianeros Laterales y Traseros al Descubierto.
- Art. 5.4.13. Cubiertas y Construcciones por Encima de la Altura Máxima.
- Art. 5.4.14. Cuerpos y Elementos Volados.
- Art. 5.4.15. Características de los Cuerpos y Elementos Volados..
- Art. 5.4.16. Dimensionado de la Superficie de Vuelo.
- Art. 5.4.17. Instalaciones
- Art. 5.4.18. Patios de Manzana.
- Art. 5.4.19. Patio de Luces.
- Art. 5.4.20. Patios Mancomunados.
- Art. 5.4.21. Patios en Fachada.
- Art. 5.4.22. Características de los Jardines Delanteros.
- Art. 5.4.23. Uso y Ocupación del Jardín Delantero.
- Art. 5.4.24. Aparcamiento Mínimo.
- Art. 5.4.25. Condiciones Estéticas Generales en Edificación Cerrada.
- Art. 5.4.26. Condiciones Estéticas en los Ámbitos de Calle de La Arena y El Risco de Candelaria.
- Art. 5.4.27. Condiciones Estéticas en la Zona de la Playa de la Viuda.
- Art. 5.4.28. Usos.
 - Ficha Resumen de la Edificación Cerrada **C Y C(J)**

CAPÍTULO 5. – Normativa Aplicable a la Edificación Aislada en Ciudad Jardín.

- Art. 5.5.1. Definición y Generalidades.
- Art. 5.5.2. Condiciones de Parcela.
- Art. 5.5.3. Ordenación Singular de la Parcela o de la Edificación.
- Art. 5.5.4. Unidad de Promoción.
- Art. 5.5.5. Ocupación Máxima.
- Art. 5.5.6. Edificabilidad Máxima de la Parcela.
- Art. 5.5.7. Cota de Urbanizado Interior de la Parcela
- Art. 5.5.8. Altura Máxima de la Edificación.

- Art. 5.5.9. Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente
- Art. 5.5.10. Retranqueos.
- Art. 5.5.11. Posición de la Edificación Adosada en la Parcela.
- Art. 5.5.12. Sótanos y Semisótanos.
- Art. 5.5.13. Cubiertas y Construcciones por Encima de la Altura.
- Art. 5.5.14. Jardín y Jardín Delantero.
- Art. 5.5.15. Uso y Ocupación de los Jardines.
- Art. 5.5.16. Cerramientos de Parcela.
- Art. 5.5.17. Cuerpos y Elementos Volados.
- Art. 5.5.18. Adaptación Topográfica y Movimientos de Tierras.
- Art. 5.5.19. Construcciones Auxiliares en la Parcela.
- Art. 5.5.20. Aparcamiento Mínimo.
- Art. 5.5.21. Construcciones en Colonia.
- Art. 5.5.22. Condiciones Estéticas en Ciudad Jardín
- Art. 5.5.23. Usos.
 - Fichas Resumen de las Tipologías de Edificación en Ciudad Jardín **CJA, CJB y CJC.**

CAPÍTULO 6. – Normativa Aplicable a la Edificación Abierta.

- Art. 5.6.1. Definición y Generalidades.
- Art. 5.6.2. Condiciones de Parcela.
- Art. 5.6.3. Ocupación Máxima.
- Art. 5.6.4. Edificabilidad Máxima de la Parcela.
- Art. 5.6.5. Retranqueos.
- Art. 5.6.6. Altura Máxima de la Edificación.
- Art. 5.6.7. Altura entre Pisos.
- Art. 5.6.8. Ordenación Singular de la Parcela y de la Edificación.
- Art. 5.6.9. Cubiertas y Construcciones por encima de la Altura..
- Art. 5.6.10. Sótanos y Semisótanos.
- Art. 5.6.11. Separación entre bloques.
- Art. 5.6.12. Cuerpos y Elementos Volados.
- Art. 5.6.13. Instalaciones.
- Art. 5.6.14. Jardines y Jardín Delantero.
- Art. 5.6.15. Uso y Ocupación de los Jardines.
- Art. 5.6.16. Cerramientos de Parcela
- Art. 5.6.17. Construcciones Auxiliares en la Parcela
- Art. 5.6.18. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras.
- Art. 5.6.19. Condiciones Estéticas en Edificación Abierta.
- Art. 5.6.20. Aparcamiento Mínimo.
- Art. 5.6.21 Usos.
 - Ficha Resumen de las Tipologías de Edificación Abierta **EA.**

CAPÍTULO 7. – Normativa Aplicable a la Edificación Industrial-Comercial.

- Art. 5.7.1. Definición y Generalidades.
- Art. 5.7.2. Condiciones de Parcela.
- Art. 5.7.3. Regulación de la Altura de la Edificación.
- Art. 5.7.4. Altura entre Pisos.
- Art. 5.7.5. Ocupación de las Parcelas.
- Art. 5.7.6. Edificabilidad Máxima Permitida.
- Art. 5.7.7. Sótanos y Semisótanos.
- Art. 5.7.8. Cubierta.
- Art. 5.7.9. Construcciones en Cubierta.
- Art. 5.7.10. Condiciones Estéticas.
- Art. 5.7.11. Muros Medianeros al Descubierta.
- Art. 5.7.12. Adaptación Topográfica y Movimientos de Tierra.

Art. 5.7.13. Cerramientos de Parcela.

Art. 5.7.14. Aparcamiento Mínimo

Art. 5.7.15. Redes

Art. 5.7.16. Usos

- Ficha Resumen de las Tipología de la Edificación Industrial Comercial **IC**.

CAPÍTULO 8. – Normativa Aplicable a la Edificación en el Asentamiento Rural

Art. 5.8.1. Definición y Generalidades.

Art. 5.8.2. Condiciones de Parcela

Art. 5.8.3. Segregación de Parcelas.

Art. 5.8.4. Ocupación Máxima.

Art. 5.8.5. Retranqueos.

Art. 5.8.6. Posición de la Edificación en la Parcela.

Art. 5.8.7. Superficie Edificable Máxima de la Parcela.

Art. 5.8.8. Cota Urbanización interior de la Parcela.

Art. 5.8.9. Altura Máxima de la Edificación

Art.5.8.10 Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente.

Art. 5.8.11. Sótanos y Semisótanos.

Art. 5.8.12. Cubierta y Construcciones por Encima de la Altura

Art. 5.8.13. Cuerpos y Elementos Volados.

Art. 5.8.14. Cerramientos de la Parcela.

Art. 5.8.15. Tratamiento de Parcela.

Art. 5.8.16. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras

Art. 5.8.17. Construcciones Auxiliares en la Parcela

Art. 5.8.18. Aparcamiento Mínimo.

Art. 5.8.19. Condiciones Estéticas.

Art. 5.8.20. Casas Prefabricadas de Madera.

Art. 5.8.21. Usos

Art. 5.8.22. Gestión y Ejecución en el Suelo Rústico del Asentamiento Rural

- Fichas Resumen de la Edificación en Asentamiento Rural **AR1** y **AR2**.

CAPÍTULO 9. – Normativa Aplicable a la Edificación en Caserío Tradicional.

Art. 5.9.1. Definición, Ámbito y Aplicación.

Art. 5.9.2. Condiciones de Parcela.

Art. 5.9.3. Unidades de Promoción.

Art. 5.9.4. Posición de la Edificación en la Parcela.

Art. 5.9.5. Ocupación de la Edificación en la Parcela.

Art. 5.9.6. Volumen y Superficie Edificable Máxima de la Parcela.

Art. 5.9.7. Cota Urbanización Interior de la Parcela.

Art. 5.9.8. Altura Máxima de la Edificación.

Art. 5.9.9. Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente.

Art. 5.9.10. Sótanos y Semisótanos.

Art. 5.9.11. Cubierta y Construcciones por Encima de la Altura

Art. 5.9.12. Volados.

Art. 5.9.13. Cerramiento de la Parcela.

Art. 5.9.14. Protección Edificatoria y Adaptación al Lugar.

Art. 5.9.15. Condiciones Estéticas y Formales.

Art. 5.9.16. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras

Art. 5.9.17. Construcciones Auxiliares

Art. 5.9.18. Casas Prefabricadas de Madera.

Art. 5.9.19. Aparcamiento Mínimo.

Art. 5.9.20. Usos

- Fichas Resumen de la Edificación en Caserío Tradicional **T**.

CAPÍTULO 10. Normativa Aplicable a la Edificación en Cueva.

Art. 5.10.1. Definición, Ámbito y Aplicación.

Art. 5.10.2. Condiciones de Parcela.

Art. 5.10.3. Posición de la Edificación en la Parcela.

Art. 5.10.4. Condiciones de Seguridad.

Art. 5.10.5. Cubierta de la Cueva y Construcciones por Encima de la Altura

Art. 5.10.6. Usos

- Fichas Resumen de la Edificación en Caserío Tradicional **EC**.

CAPÍTULO 11. Normativa Aplicable a la Edificación en Zonas de Servicio.

Art. 5.11.1. Definición, Ámbito y Aplicación.

Art. 5.11.2. Condiciones de Parcela.

Art. 5.11.3. Tipologías Edificatorias.

Art. 5.11.4. Condiciones Estéticas.

Art. 5.11.5. Usos

TITULO SEXTO. CONDICIONES DE LOS USOS**CAPÍTULO 1 – Determinaciones Generales.**

Art. 6.1.1. Ordenación y Regulación de los Usos.

Art. 6.1.2. Aplicación de la Regulación de los Usos.

Art. 6.1.3. Ordenanza Municipal sobre Actividades Clasificadas.

Art. 6.1.4. Clasificación Sistemática de los Usos.

Art. 6.1.5. Usos Característicos, Pormenorizados y Específicos.

Art. 6.1.6. Usos Complementarios.

Art. 6.1.7. Esquema Básico de Clasificación de los Usos.

Art. 6.1.8. Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos.

CAPÍTULO 2 – Uso Residencial.

Art. 6.2.1. Definición del Uso Residencial.

Art. 6.2.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Residencial.

Art. 6.2.3. El uso de Viviendas de Protección.

Art. 6.2.4. Condiciones de admisibilidad del Uso Residencial.

Art. 6.2.5. Compatibilidad de los Usos con el Residencial.

Art. 6.2.6. Sustitución del Uso Residencial.

CAPÍTULO 3 – Uso Turístico.

Art. 6.3.1. Definición del Uso Turístico.

Art. 6.3.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Turístico.

Art. 6.3.3. Categorías Específicas del Uso Turístico.

Art. 6.3.4. Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Turístico.

Art. 6.3.5. Condiciones Particulares de Admisibilidad de Turismo Rural.

Art. 6.3.6. Compatibilidad de Usos con el Turístico.

Art. 6.3.7. Condiciones Generales de los Establecimientos Turísticos.

Art. 6.3.8. Condiciones Particulares de los Establecimientos de Turismo Rural.

Art. 6.3.9. Condiciones Particulares de los Campamentos de Turismo.

CAPÍTULO 4 – Usos Terciarios.

Art. 6.4.1. Definición de Uso Terciario.

Art. 6.4.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Terciario.

Art. 6.4.3. Categorías Específicas del Uso Comercial.

Art. 6.4.4. Categorías Específicas del Uso de Hostelería - Restauración

Art. 6.4.5. Categorías Específicas del Uso de Oficinas.

- Art. 6.4.6. Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos Terciarios.
- Art. 6.4.7. Condiciones Particulares de Admisibilidad del Uso Comercial y de Hostelería.
- Art. 6.4.8. Usos compatibles con el Comercio y la Hostelería.
- Art. 6.4.9. Condiciones de Admisibilidad del Uso de Oficinas.
- Art. 6.4.10. Usos Compatibles con el de Oficina.

CAPÍTULO 5 – Uso Industrial.

- Art. 6.5.1. Definición de Uso Industrial.
- Art. 6.5.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Industrial.
- Art. 6.5.3. Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Industrial.
- Art. 6.5.4. Compatibilidad del Uso Industrial.
- Art. 6.5.5. Condiciones de los Talleres Artesanales o Domésticos.
- Art. 6.5.6. Condiciones de las Industrias Primarias.
- Art. 6.5.7. Condiciones de las Industrias Ligeras.
- Art. 6.5.8. Condiciones de las Industrias Pesadas.
- Art. 6.5.9. Condiciones de los Talleres Industriales.
- Art. 6.5.10. Condiciones de los Almacenes.
- Art. 6.5.11. Condiciones del Parque Tecnológico.

CAPÍTULO 6 – Usos Dotacionales Ó Comunitarios.

- Art. 6.6.1. Definición de Uso Dotacional ó Comunitario.
- Art. 6.6.2. Definición del Uso de Dotaciones y Equipamientos.
- Art. 6.6.3. Categorías específicas de las Dotaciones y Equipamientos.
- Art. 6.6.4. Categorías específicas de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.
- Art. 6.6.5. Condiciones Generales de Admisibilidad de Dotaciones y los Equipamientos.
- Art. 6.6.6. Sustitución de Dotaciones y Equipamientos.
- Art. 6.6.7. Usos Compatibles con las Dotaciones y Equipamientos.
- Art. 6.6.8. Compatibilidad de Usos en las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.
- Art. 6.6.9. Condiciones Generales de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

CAPÍTULO 7 – Usos De Infraestructuras.

- Art. 6.7.1. Definición de los Usos de Infraestructuras.
- Art. 6.7.2. Categorías Pormenorizadas y Específicas de las Infraestructuras..
- Art. 6.7.3. Condiciones Generales de Admisibilidad de las Infraestructuras.
- Art. 6.7.4. Condiciones de las Infraestructuras de Energía Eléctrica.
- Art. 6.7.5. Condiciones de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

ANEXO 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DEL VALLE DE GÜÍMAR.

- Art. 1. Definición, Ámbitos y Usos.
- Art. 2. Tipos Edificatorios.
- Art. 3. Condiciones de la Parcela.
- Art. 4. Segregación, Agrupación o Modificación de Parcelas.
- Art. 5. Alineaciones
- Art. 6. Rasantes.
- Art. 7. Separación a Linderos y Retranqueos.
- Art. 8. Altura Máxima.
- Art. 9. Patios.
- Art. 10. Sótanos y Semisótanos
- Art. 11. Determinaciones Compositivas
- Art. 12. Accesos a Parcelas.

Art. 13. Aparcamientos.

Art. 14. Cerramientos de Parcela.

Art. 15. Condiciones Estéticas de las Edificaciones

Art. 16. Condiciones Específicas para las Viviendas.

Art. 17. Edificación Parcial de las Parcelas Industriales.

Art. 18. Condiciones Medioambientales.

TITULO PRIMERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Capítulo I. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.

Art. 1.1.1. Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano

1. La delimitación de ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo en suelo urbano, según los diferentes supuestos que se contemplan, puede tener las siguientes finalidades, que se corresponden con los instrumentos que se señalan en cada caso:
 - a) La ordenación pormenorizada de un ámbito concreto que presenta una problemática específica y compleja; o, en su caso, adecuar la ordenación a las determinaciones de planeamiento introducidas; lo que se realizará mediante la formulación de un **Plan Parcial o Especial de Reforma Urbana**, según disponga la legislación urbanística.
 - b) El desarrollo de un ámbito definido por el Plan General en Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural, mediante un Plan Especial de Protección y Reforma Interior.
 - c) La mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida del medio urbano en un ámbito concreto, según las determinaciones, criterios e instrucciones que establecen este Plan General, mediante la formulación de un **Plan Especial de Mejora Urbana**.
 - d) Completar o reajustar la ordenación pormenorizada de los ámbitos sujetos a la formulación de un **Estudio de Detalle**, respecto a los aspectos propios del contenido de tal instrumento definidos legalmente, de conformidad a lo establecido en este Plan General.
 - e) El desarrollo de un ámbito definido en Suelo Urbano No Consolidado en **Unidad de Actuación**, directamente desde el PGO en caso de venir detallado o en caso de no venir detallado o querer modificar la ordenación propuesta, mediante un **Plan Parcial**.
 - f) Para la ordenación concreta del litoral al objeto de mejorar las circunstancias urbanísticas y encauzar las posibles actuaciones se redactará un **Plan Especial de Ordenación del Litoral**.

Art. 1.1.2. Criterios Generales para el Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.

1. Dependiendo del ámbito de que se trate y de la finalidad a la que deba responder el planeamiento de desarrollo, en las fichas correspondientes se establecen las determinaciones e instrucciones que deben cumplir en cada caso los respectivos instrumentos de planeamiento.
2. Además, tanto los Planes Parciales o Especiales cuya formulación viene determinada por el Plan General como aquellos otros que puedan redactarse, deberán atender y ajustarse al contenido de estas Normas y de los instrumentos normativos que las desarrollen, así como a las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que corresponda.
3. Al planeamiento de desarrollo de la ordenación del suelo urbano, según su objeto y alcance, le será de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales para los Planes Parciales, así como las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que resulten de aplicación, y lo establecido por el capítulo siguiente.

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

Art. 1.2.1. Condiciones Generales del Planeamiento Parcial de Desarrollo

1. El coeficiente de edificabilidad expresado en las fichas correspondientes a los sectores de Suelo Urbanizable se aplicarán sobre la superficie total del sector, excluida la superficie de dominio público, en su caso, tal como se refleja en los Planos de Ordenación.
2. En relación a lo expresado en el número anterior, si existen terrenos de dominio público sobre los que no se hubiera realizado el correspondiente deslinde, éste deberá solicitarse al órgano correspondiente de forma previa a la redacción del correspondiente plan parcial.
3. La densidad de un sector expresada en número de viviendas por hectáreas, es la que se deduce de la aplicación de la edificabilidad bruta del sector, considerando que una vivienda tipo tiene 100 m² y 3,2 habitantes por vivienda.
4. Los porcentajes mínimos establecidos en las fichas de los sectores en relación a las Viviendas Protegidas tienen el carácter de ordenación estructural.

Art. 1.2.2. Criterios Generales de Ordenación de los Sectores.

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este Plan General y a las instrucciones que se expresen en la ficha del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este Título y en los siguientes de estas Normas, en todo lo que sea de aplicación.
2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de desarrollo, los siguientes criterios básicos:
 - a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
 - b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en estas Normas.
 - c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios. Se evitarán los bordes rectilíneos no adaptados a la topografía, utilizando los espacios libres como elementos de transición, en su caso. En general se dispondrán murados de piedra a borde de suelo rústico o de barrancos.
 - d) Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.
 - e) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios, de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
 - f) La orientación de las calles y plazas deberá atender a criterios ambientales tales como la necesidad de protegerlas del régimen dominante de vientos y la necesidad de radiación solar con el fin de incrementar el bienestar social.
 - g) Deberá estudiarse la dimensión adecuada de los anchos de calles y plazas, en relación a las alturas permitidas de las edificaciones, para que se den las condiciones

ambientales (nivel de soleamiento o umbría adecuada) idóneas tanto en las calles como en las viviendas.

- h) La situación de las parcelas para dotaciones o equipamientos que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, deportivos y culturales y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.
- i) Se adecuarán las tipologías arquitectónicas y sus alturas de edificación a la orografía del terreno, de forma tal que sus secciones características propicien una mejor visión del entorno.
- j) Se habrá de disponer de depósitos de abastecimiento de agua, dimensionadas a razón de 1 m³ por residente. Estos se realizarán a cargo del sector, bien directamente o bien mediante aportación económica que cubrirá la adquisición del suelo y el coste de ejecución de los mismos y de la red de conexión.

Art. 1.2.3. Condiciones Generales de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano, urbanizable o rústico colindante con su entorno, determinará el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contienen estas Normas y la ficha del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas de protección (áreas ajardinadas) en su caso.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas o los bordes de barranco.
3. En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y, si procede, de las necesidades del servicio público de transportes.
4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstos. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.
5. La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de éstos según las previsiones que resulten exigibles.
6. Se procurará siempre la implantación de arbolado de porte en la red viaria, que será obligatorio disponerlo en una de las aceras de ancho mínimo de 2,50 metros, o en su defecto intercalado en la banda de aparcamiento.
7. La red viaria se ajustará en la medida de lo posible a la topografía natural del terreno, no debiendo superar el 15% máximo de pendiente. En caso de superarse dicha cuantía deberá ser convenientemente justificado, no debiendo en ningún caso superar el 20%.

Art. 1.2.4. Condiciones de los Espacios Públicos y Vías Peditonas.

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área, para garantizar su óptima accesibilidad y separar entre sí las masas edificadas favoreciendo así la imagen de urbanización ajardinada.
2. Los espacios libres públicos se destinarán indistintamente a parques, áreas ajardinadas y plazas.
3. Las superficies de espacios libres públicos deberán cumplir las prescripciones que para tal uso se contemplan en estas Normas, aumentando en lo posible la exigencia de que los Parques y Áreas Ajardinadas deben estar dotados de vegetación de fuste. Tales

espacios, en cualquier caso, combinarán zonas soleadas con zonas de sombra. Asimismo, contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.

4. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.
5. En relación con lo expresado en el número anterior, no podrá aprobarse ningún instrumento de Planeamiento Parcial ni Proyecto de Urbanización que no establezca las determinaciones precisas para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas, en la forma expresada anteriormente.
6. A efectos de la contabilización como zona verde computable, computarán como tal los elementos arbolados tipo rambla o alameda con un ancho mínimo de 6 metros. Los peatonales computarán a partir de los 9 metros de ancho.

Art. 1.2.5. Dotación de Aparcamientos.

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria en interior de parcela según tipología, será la siguiente:
 - Edificación Cerrada: 1,0 plazas / vivienda.
 - Edificación en Ciudad Jardín: 2 plazas / vivienda.
 - Edificación Abierta: 1,5 plaza / vivienda.
2. Para el uso de hostelería, oficina, comercial o industrial se dispondrán las siguientes plazas:
 - Hostelería: 1 plaza/mesa
 - Oficina : 1 plaza/100 m² edificabilidad
 - Comercial: 2 plaza / 150 m² edificabilidad
 - Industrial: 1 plaza / 150 m² edificabilidad
3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estarán en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas residenciales y de usuarios de las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Así mismo, se habrá de valorar el déficit de aparcamiento de las zonas urbanas colindantes.
4. Para usos singulares que conlleven una demanda extra de aparcamientos, el Ayuntamiento podrá aumentar dicha reserva.

Art. 1.2.6. Reserva de Suelo para Sistemas Generales.

1. En las fichas respectivas de los citados sectores, en su caso, se contienen las determinaciones superficiales y las instrucciones sobre tales reservas de suelo, así como – en su caso – la definición del destino concreto de los Sistemas Generales que establece el Plan General.
2. En los Planos de Ordenación Pormenorizada se contiene la ubicación o situación de determinados Sistemas Generales respecto al ámbito de los sectores a los que están adscritos. Tal determinación se considera vinculante, sin perjuicio de la definición de su delimitación concreta por el planeamiento parcial que desarrolla la ordenación. En otro

caso, será el Plan Parcial de acuerdo a los criterios e instrucciones de este Plan General, quien deberá concretar el destino y la ubicación del Sistema General que se adscribe al sector.

Art. 1.2.7. Reserva de Suelo para Dotaciones, Espacios Libres Públicos y Equipamientos Privados.

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable se establecen las superficies mínimas para Dotaciones y Espacios Libres Públicos de carácter local, sin perjuicio de la regulación contenida en los otros números de este artículo y artículos siguientes. El suelo de tales Dotaciones y Espacios Libres públicos serán de cesión obligatoria y gratuita.
2. En los sectores de Suelo Urbanizable residencial la reserva de suelo destinado a Dotaciones Públicas locales por los planes parciales deberán cumplir las reservas de suelo fijadas en la ficha correspondiente, con independencia de que se disminuya la superficie del ámbito, la superficie edificable o se desarrolle un número de viviendas menor al máximo permitido.
3. La edificabilidad neta asignada a la Dotación Pública no se contabilizará en la edificabilidad total del sector. Son de Uso y Dominio Público.
4. La edificabilidad neta asignada a los Equipamientos Privados contabilizarán en la edificabilidad total del sector. Son de Uso Público y Dominio Privado. Vienen fijadas en las Fichas de los Ámbitos de Gestión.

Art. 1.2.8. Condiciones de las Redes Infraestructurales.

a) Generalidades.

1. Con carácter genera todo sector conllevará la ejecución de la urbanización “completa” y entre ella la ejecución de todas las redes infraestructurales y sus acometidas a las redes públicas existentes.
2. Todas las redes se ejecutarán subterráneas, condición que obliga a su vez a soterrar las existentes que sean aéreas.
3. El conjunto de las redes de todo sector urbanizable serán las siguientes:
 - ⇒ Red de saneamiento.
 - ⇒ Red de pluviales.
 - ⇒ Red de abastecimiento.
 - ⇒ Red de riego y limpieza.
 - ⇒ Red de baja tensión.
 - ⇒ Red de alumbrado.
 - ⇒ Red de telefonía.
4. Todas las redes deberán adaptarse a la reglamentación legal correspondiente y a los criterios de las campañas suministradoras, debiendo disponer de los registros necesarios para asegurar su correcto funcionamiento.
5. Todas dichas condiciones se reflejarán en el correspondiente Convenio Urbanístico de cada Sector.

b) Red de Saneamiento.

1. La red será separativa y se dimensionará en función de la capacidad techo de cada sector.
2. Se garantizará el acople con la red de saneamiento del entorno.

3. Respecto a la depuración, vertido y reutilización, se tomarán en consideración los criterios del Plan Hidrológico, así como las condiciones que imponga el propio Ayuntamiento.

c) Red de Pluviales.

1. La red de pluviales se diseñará de forma separativa a la red de saneamiento, debiéndose verter con el menor recorrido posible a la red de barrancos más próxima.
2. Se obliga en paralelo separar en el interior de las edificaciones, la red de aguas negras de la red de pluviales, al objeto de no sobrecargar la red propia de saneamiento.

d) Red de Abastecimiento.

1. La red de abastecimiento se diseñará para dar servicio al conjunto de la población techo prevista para cada sector
2. Será obligatorio dimensionar los depósitos de reserva de cada sector a razón de 1 m³ por habitante según prevé el Plan Hidrológico de Tenerife.

e) Red de Riego y Limpieza

1. Se diseñará una red independiente de riego y limpieza para atender la demanda de las zonas verdes, espacios libres y viarios de cada sector.

f) Red de Baja Tensión

1. Se ejecutará enterrada para dar servicio al conjunto de la población techo de cada sector, adaptada a la normativa legal al efecto.
2. Según las indicaciones de la compañía suministradora, se verá para cada sector el punto de acometida y la necesidad de disponer de un lugar para localizar la estación transformadora.

g) Red de Alumbrado Público

1. Todo el viario y las zonas verdes de cada sector dispondrá de alumbrado público en red independiente.
2. El Ayuntamiento establecerá en cada caso las características de la red, así como podrá establecer condiciones de diseño de las luminarias y niveles de iluminación.

h) Red de Telefonía

1. Se diseñará una red propia enterrada de telefonía para dar servicio a todas las parcelas de cada sector, según la reglamentación legal al efecto.

TITULO SEGUNDO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Capítulo I. GESTIÓN URBANÍSTICA

Art. 2.1.1. Ámbitos de Gestión

1. Son ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento las Unidades de Actuación en Suelo Urbano y los Sectores de Suelo Urbanizable, que se delimitan en los Planos de Ordenación Pormenorizada correspondientes.
2. Podrán delimitarse nuevas unidades de actuación mediante los procedimientos establecidos en la legislación urbanística, cuando se justifique tal necesidad y así lo recuerde el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte.

Art. 2.1.2. Unidades de Actuación en Suelo Urbano

1. El desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado se acometerá mediante Unidades de Actuación, que vienen definidas en los Planos de Ordenación Detallada del PGO y en las fichas de la Memoria de Ordenación y en el Documento de Ámbito de Gestión.
2. Bien pueden venir directamente detallados por el Plan General, o bien pueden delimitarse y detallarse mediante Plan Parcial, estando sujetas al mismo nivel de cesiones que en el Suelo Urbanizable, así:

- ⇒ Al menos 20 m² de suelo por cada 100 m² de edificabilidad para zona verde, que deberán urbanizarse.
- ⇒ Al menos 10 m² de suelo por cada 100 m² de edificabilidad para dotación pública.
- ⇒ El 10% de la edificabilidad total del ámbito como aprovechamiento medio.
- ⇒ El viario público rodado o peatonal que resulte de la ordenación de la Unidad de Actuación que deberán estar urbanizados.
- ⇒ Cualquier otro tipo de Cesión que se convenga entre las partes y se refleja en el Convenio Urbanístico.

Comoquiera que existe variedad de tamaños de unidades y circunstancias urbanísticas diversas, las diferentes cesiones se podrán redimensionar atendiendo a los siguientes criterios:

- ⇒ Se podrán acumular las cesiones públicas de verde y dotación indistintamente, bien todos en verde bien en dotación, de forma tal que la suma de ambos cumplimente la cesión de suelo de 40 m² por cada 100 m² de edificabilidad.
 - ⇒ Se podrá asimismo aumentar las cesiones de verde y dotación, de forma tal que se concentre la edificabilidad total en las parcelas residenciales resultantes.
 - ⇒ El equipamiento privado podrá bien utilizarse como comercial en planta baja en aquellas unidades donde dicho uso se permita o bien transformarse dicha cesión en aumento de dotación.
3. Los compromisos de urbanización de las Unidades de Actuación son similares a las del Suelo Urbanizable, así:
 - ⇒ Urbanización completa del viario público rodado y peatonal con todas las redes infraestructurales y las correspondientes acometidas a las redes públicas existentes.
 - ⇒ Urbanización completa de las zonas verdes previstas según los condicionantes del Plan General y de los criterios municipales, a cuyo fin se recogerán en el correspondiente Convenio Urbanístico.
 - ⇒ Se podrá subdividir una Unida de Actuación en fases diferenciadas de urbanización siempre que formen un conjunto funcional autónomo.

- ⇒ Podrá simultanearse la edificación de las parcelas privadas y públicas con la urbanización, quedando sujetas las licencias de primera ocupación y apertura a la recepción de la urbanización por parte del ayuntamiento.
4. Para el desarrollo de las Unidades de Actuación se seguirán los siguientes criterios:
- ⇒ Las Unidades detalladas desde el propio Plan General mantendrán su ordenación, pudiéndose hacer ajustes de ámbito razonados, por cuestiones de facilidad de gestión, protección de recursos naturales o culturales, etc., pudiendo variar la superficie hasta un 5% del Total.
 - ⇒ Se podrán asimismo reordenar variando la localización de las cesiones, cuando se produzca una nueva ordenación mediante Plan Parcial.
 - ⇒ Comoquiera que la escala urbanística de la ordenación utilizada es mayor que la propia escala que se utiliza para el desarrollo propio de la edificación, será preceptivo acompañar previo al Convenio Urbanístico una Propuesta Previa, donde se fijen en detalle la ordenación y las cesiones previstas por el Plan General y la elección del Sistema de Ejecución.
5. Los instrumentos de desarrollo de las Unidades de Actuación serán los siguientes:
- Plan Parcial en caso de no venir detallada la ordenación por el Plan General o querer variarla.
 - Propuesta Previa para ajustar la ordenación y las cesiones.
 - Convenio Urbanístico y elección del Sistema de Ejecución.
 - Proyecto de Urbanización (con todas las redes infraestructurales y acometidas a las redes públicas).
 - Proyecto de Equidistribución o Reparcelación.

Art. 2.1.3. Ámbitos de Gestión del Suelo Urbanizable.

1. Los sectores de Suelo Urbanizable, salvo determinación expresa contraria, se consideran a todos los efectos como ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento, definiéndose en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos las determinaciones de gestión aplicables a cada uno de ellos.
2. El planeamiento de desarrollo parcial podrá delimitar unidades de actuación o polígonos dentro del ámbito que ordenen, con las mismas finalidades y condiciones expresadas en el punto 1 del artículo anterior, atendiendo a las instrucciones – en su caso – que realice el Plan General.

Art. 2.1.4. Sistemas de Ejecución

1. Las Unidades de Actuación en Suelo Urbano y los Sectores de Suelo Urbanizable se gestionarán por el sistema de ejecución público o privado que se determine expresamente o conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable, según las especificaciones, condiciones y determinaciones que se expresen en las fichas correspondientes.
2. Además, también se prevé la posibilidad de que la gestión urbanística se lleve a cabo mediante las figuras sustitutorias o complementarias del Convenio Urbanístico y de la Ocupación Directa, en los supuestos y condiciones recogidos en estas Normas, y de acuerdo a la regulación y a los procedimientos contenidos en la legislación urbanística.
3. Cuando se delimite una unidad de actuación o polígonos con posterioridad al Plan General, bien por el planeamiento de desarrollo o por el procedimiento establecido para ello, deberá optarse entre los sistemas de ejecución privada o pública, especificando en este caso el concreto sistema de ejecución elegido.

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

Art. 2.1.5. Sustitución del Sistema de Ejecución y Ejecución Forzosa

1. El sistema de ejecución previsto por el planeamiento podrá ser sustituido por otro, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose en todo caso a las disposiciones y a los trámites establecidos para ello por la legislación urbanística aplicable.
2. El Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema de ejecución en aquellos supuestos de incumplimiento de los deberes urbanísticos o desistimiento de los propietarios, en su caso, cuando así lo determine la legislación urbanística aplicable y mediante el procedimiento del Sistema de Ejecución Forzosa.

Art. 2.1.6. Aplicación de los Sistemas de Ejecución Privada

1. Los Sistemas de Ejecución Privada tienen por objeto la gestión y ejecución de las determinaciones del planeamiento en un sector de suelo urbanizable o de una unidad de actuación por los propietarios de los terrenos comprendidos en su ámbito, con arreglo a las disposiciones contenidas en la legislación urbanística.
2. En la ficha correspondiente a las unidades de actuación o sectores cuya gestión se determina por un Sistema de Ejecución Privado, se contienen – en su caso – las instrucciones y los plazos para el desarrollo del planeamiento en el ámbito correspondiente. En cualquier caso, y sin perjuicio de lo que establezcan las disposiciones legales y reglamentarias, serán de aplicación las reglas estipuladas en los números siguientes.
3. En las unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable, salvo que la ficha correspondiente contenga otras determinaciones, se deberán presentar de forma conjunta el Proyecto de Urbanización y el instrumento de gestión que corresponda según el Sistema. Asimismo podrá presentarse en paralelo el Convenio Urbanístico y el Proyecto de Equidistribución.

Art. 2.1.7. Aplicación del Sistema de Cooperación.

1. En el Sistema de Cooperación los propietarios del suelo comprendido en un sector o en una unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y sufragán los gastos de urbanización, siendo el Ayuntamiento el que ejecuta las obras de urbanización, salvo el supuesto de propietario único regulado en este mismo artículo, procediéndose a la reparcelación de los terrenos a través del instrumento de gestión pertinente para la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y la ejecución del mismo, salvo que se declare innecesaria la reparcelación.
2. La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el sector o Unidad de Actuación a través de Proyecto de Reparcelación, salvo que se declare expresamente como innecesaria de conformidad con los supuestos y el procedimiento establecido en la legislación urbanística.
La totalidad de los gastos de urbanización y gestión serán a cargo de los propietarios afectados, salvo en las circunstancias señaladas en la legislación urbanística y con los criterios determinados en estas Normas, siguiéndose para su recaudación los procedimientos establecidos legalmente.
3. En la ficha correspondiente a las unidades de actuación o sectores cuya gestión se determine por el Sistema de Cooperación, se contienen – en su caso – las

especificaciones concretas para el desarrollo de tal sistema en el ámbito correspondiente.

4. En los casos en que resulte posible, el Proyecto de Reparcelación – Equidistribución se tramitará conjuntamente con el Proyecto de Urbanización, con el fin de agilizar los plazos de ejecución del planeamiento.
5. Una vez que transcurran los plazos establecidos en la legislación urbanística para que los propietarios puedan presentar propuestas de reparcelación, sin que hubieran ejercido tal derecho, o desde que todos ellos comuniquen su intención de no hacerlo, el Ayuntamiento redactará de oficio el Proyecto de Reparcelación correspondiente y, en su caso, el de Urbanización.
6. En el Sistema de Cooperación, el Ayuntamiento podrá adelantar la ejecución parcial de una Unidad de Actuación o Polígono con respecto a la reparcelación global de la misma. En tal caso, cada propietario podrá edificar en función del aprovechamiento de dicha unidad, siempre que cumplimente las cesiones y los costes de urbanización correspondientes, en función del aprovechamiento que le corresponde, y se justifique que la parcela resultante a adjudicarle se ubicará dentro de los límites de su finca original.
7. El Ayuntamiento también podrá anticipar la ejecución de las dotaciones previstas, aún cuando no se ejecute simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso rodado y se justifique su integración al desarrollo futuro que se proyecte, y se actúe de conformidad con los procedimientos legalmente previstos.
8. Cuando todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, las bases del sistema podrán establecerse mediante Convenio Urbanístico, aprobado previa información pública de veinte días, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

Art. 2.1.8. Reparcelación

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir de forma equitativa los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias de planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el planeamiento, incluido el que corresponda al Ayuntamiento. Dicho objeto podrá limitarse a cualquiera de las anteriores finalidades e incluso referirse sólo a la reparcelación económica.
2. Para llevar a cabo lo anterior, el Proyecto de Reparcelación determina la agrupación e integración de las fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada a la ordenación prevista por el planeamiento con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda, salvo que se establezcan compensaciones económicas en los supuestos permitidos por la legislación urbanística aplicable.
3. Los Proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en la legislación urbanística aplicable, o – en su caso – en este Plan General, según su objeto y finalidad, así como lo que resulte necesario para su inscripción registral.
4. En las condiciones y con los requisitos establecidos legalmente, la reparcelación podrá llevarse a cabo mediante los procedimientos abreviados reconocidos en la legislación urbanística aplicable.

Art. 2.1.9. Sistema de Expropiación

1. En el sistema de ejecución por expropiación, la Administración actuante aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la entera unidad de actuación y realizará por sí mismas las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

2. Para la determinación de los bienes y derechos sujetos a expropiación, así como de sus titulares, se estará a los datos que resultan de los registros públicos.
3. La delimitación de unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación deberá ir acompañada de una relación de titulares de bienes y derechos así como de la descripción de éstos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.
4. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente.
5. Cuando en la unidad de actuación a ejecutar por expropiación existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración municipal deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la Administración competente el procedimiento que legalmente proceda **para la mutación demanial o la desafectación** según proceda.
6. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de dominio público, salvo prueba en contrario.
7. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho al Ayuntamiento.

Art. 2.1.10. Ocupación Directa

1. La ocupación directa podrá utilizarse para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales, espacios libres públicos y a dotaciones públicas, en sustitución de la expropiación, siempre que se den los requisitos legalmente previstos para ello. El procedimiento, las condiciones y los efectos de la ocupación directa serán los establecidos en la legislación urbanística aplicable. También podrá emplearse en los supuestos legalmente contemplados.

Art. 2.1.11. Convenios Urbanísticos de Gestión

1. Cuando así lo proponga el propietario único o la totalidad de propietarios de una unidad o un sector, podrán formalizarse Convenios Urbanísticos – previos los trámites administrativos oportunos y procedimientos establecidos legalmente – con la finalidad de concretar los términos y las condiciones de gestión urbanística de la unidad o sector, siendo innecesaria la tramitación del instrumento de gestión siempre que el Convenio cumpla con el contenido mínimo necesario para ello y se lleve a cabo el procedimiento legalmente establecido.
2. En este caso, el Convenio Urbanístico tendrán carácter jurídico administrativo y deberá someterse necesariamente a información pública por el plazo de veinte días hábiles, de forma previa a su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento, salvo que se hayan incorporado al documento de este Plan General de forma previa a someterse a información pública.
3. Para este supuesto, el contenido mínimo del Convenio Urbanístico será el siguiente:
 - Descripción de las fincas, con certificado registral de titularidad y cargas.
 - Propuesta previa sobre cartografía más detallada ajustando propuesta del plan General.
 - Descripción de las parcelas privadas resultantes con definición de sus parámetros y condiciones urbanísticas.
 - Descripción de las parcelas de cesión municipal (viario, zonas vedes, dotaciones, etc.) con sus parámetros y condiciones urbanísticas.
 - Descripción del aprovechamiento medio.

- Adscripción del 25% de la vivienda de protección.
 - Criterios de gestión y ejecución.
 - Obras de Urbanización y Programación temporal de las mismas. Recepción.
 - Garantías y obligaciones de los promotores.
 - Cualquier otra condición específica que estime el Ayuntamiento en función del caso concreto.
4. Los Convenios Urbanístico en los que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento mediante el pago de la cantidad resultante de su valor económico, deberán incluir además la valoración pertinente de dicho aprovechamiento urbanístico practicada por los servicios municipales.

Capítulo 2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Art. 2.2.1. Parcelaciones y Segregaciones.

1. Se considerará parcelación o segregación toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes.
2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el suelo urbano incluido en unidades de actuación o en sectores del suelo urbanizable si no es en ejecución del correspondiente instrumento de gestión urbanística.
3. En todo caso, las parcelaciones y segregaciones estarán sujetas a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y, en su caso, en la sectorial que pueda resultar de aplicación.

Art. 2.2.2. Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.
2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en los capítulos correspondientes del Título Sexto de estas Normas, dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones y las establecidas – en su caso – en las fichas correspondientes, deberán respetarse por los Planes Parciales que incluyan tales elementos o por los Planes Especiales que se formulen para su ejecución.
3. Salvo aquellos que ordenan directamente el Plan General, los elementos de sistemas generales adscritos a los sectores de Suelo Urbanizable requerirán previamente a su ejecución la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen tales sectores, sin perjuicio de la facultad de la Administración Pública para acometer directamente su ejecución si circunstancias debidamente motivadas lo aconsejaren, previa formulación de los proyectos técnicos correspondientes.
4. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas del suelo urbano que el Plan General determinan como sujetas a planeamiento de desarrollo requieren, previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Parcial o Especial, sin perjuicio de la misma facultad de la Administración recogida en el apartado anterior.

Art. 2.2.3. Obras Ordinarias de Urbanización.

1. Las obras ordinarias de urbanización son aquellas que es necesario ejecutar según la ordenación pormenorizada establecida en este Plan General, en terrenos no incluidos en una Unidad de Actuación o Sector.

2. La obtención del suelo afectado por una obra ordinaria de urbanización, si no fuera de titularidad pública, se obtendrá por cesión gratuita para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, o bien por expropiación u ocupación directa.
3. Constituye el sistema de ejecución más elemental y en general va dirigido a aperturas de nuevo viario en Suelo Urbano Consolidado, donde no es posible obtener más cesión que el propio viario.
4. Pueden venir definidas y delimitadas en los Planos de Ordenación Detallada o bien a su vez el Ayuntamiento podrá definir las y delimitarlas en cualquier zona de Suelo Urbano para resolver problemas de falta de nivel de urbanización.
5. Pueden distinguirse dos tipos de Obra Pública Ordinaria (OPO) en relación a la situación catastral del ámbito delimitado. Una cuando no sea precisa la reparcelación por afectar la cesión del viario de forma igual a todos los propietarios. Otra cuando sea precisa la reparcelación al estar afectados los propietarios de manera desigual.
6. El desarrollo de la Obra Pública Ordinaria exige la redacción de Proyecto de Urbanización y Convenio Urbanístico para precisar la contribución de los propietarios afectados.

Art. 2.2.4. Plazos para la Gestión y Ejecución del Planeamiento.

1. El planeamiento no podrá establecer plazos máximos para su gestión y ejecución superior a los establecidos en el presente artículo, salvo que contenga una justificación expresa para ello basada en la conveniencia de ampliar el período de ejecución de acuerdo al programa de actuación incluido en el instrumento correspondiente.
2. A efecto de lo establecido en el número anterior y con carácter subsidiario, se determinan los siguientes plazos máximos para la gestión y ejecución de planeamiento:
 - a) Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos por este Reglamento: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del planeamiento que delimite el correspondiente ámbito, sector o, en su caso, unidad de actuación. Cuando no se cuente con la ordenación pormenorizada completa, el plazo máximo para presentar tal iniciativa será el fijado para tramitar el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.
 - b) Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.
 - c) Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contado a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.
 - d) Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en ámbitos, sectores o unidades de actuación: cuatro años, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.
 - e) Para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado: dos años, desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
 - f) Para iniciar y terminar las obras de edificación: un año y dos años respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

Art. 2.2.5. Requisitos para Simultanear las Obras de Edificación y Urbanización.

1. En el suelo que cuente con ordenación pormenorizada y una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y en su caso, el instrumento de gestión urbanística que corresponda, podrá iniciarse la edificación de una parcela con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - g) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del instrumento de gestión, si éste fuera necesario.
 - h) Que la infraestructura básica de la etapa de urbanización en la que se encuentre la parcela esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios, lo que deberá expresarse en la licencia de edificación y garantizarse en la forma en que estime la Administración Municipal.
 - i) Que, igualmente, se considere previsible que a la terminación de las obras de edificación se encuentre finalizada la ejecución de los espacios libres públicos que estén adscritos a la etapa de urbanización correspondiente, según se determine en el Proyecto de Urbanización.
 - j) 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.
 - k) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda a la parcela de que se trate.
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 redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a parcelas:
 - a) Explanación.
 - b) Saneamiento.
 - c) Encintado de bordillos y base del firme.
 - d) Capa intermedia asfáltica del firme.
 - e) Red de distribución de agua.
 - f) Red de Alumbrado Público.
 - g) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
 - h) Acometidas de servicio a terrenos para dotación de equipamiento.
3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, y el resto de los servicios previstos en el Proyecto de Urbanización, así como se haya producido la recepción de las obras.
4. 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 hubiera prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.
5. Los requisitos y deberes anteriores deberán consignarse con idéntico contenido en los documentos que se otorguen sobre cuantos negocios jurídicos se celebren, cuando

impliquen la transmisión o concesión de facultades o derechos sobre el uso, disfrute, disposición o dominio de la parcela y de todo o parte de la edificación a realizar en ella.

Art. 2.2.6. Clases de Proyectos de Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases genéricas:
 - a) De urbanización.
 - b) De viario estructural.
 - c) De edificación.
 - d) De otras actuaciones urbanísticas.
 - e) De actividades e instalaciones.
2. Las Ordenanzas Municipales podrán determinar, diferenciar y regular los tipos de proyectos de ejecución que resulten según su objeto, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en estas Normas.

Art. 2.2.7. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, que tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización material de las obras de acondicionamiento urbanístico en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos, en ejecución de lo determinado por el Plan General y, en su caso, por los instrumentos de planeamiento de desarrollo y Ordenanzas Municipales, para el suelo urbano y urbanizable.
2. Los proyectos de Ejecución de Sistemas son igualmente proyectos de obras, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales previstos directamente en el Planeamiento General o determinados en los correspondientes Planes Especiales.
3. Los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Ejecución de Sistemas no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación.
4. Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto, debiendo su documentación estar integrada por:
 - I. Memoria descriptiva de las características de las obras,
 - II. Plano de situación,
 - III. Planos de proyecto y de detalle,
 - IV. Mediciones,
 - V. Cuadros de precios descompuestos,
 - VI. Presupuesto y
 - VII. Pliego de condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras.
 - VIII. Anexos de cálculos de redes.

A efectos de su definición den los Proyectos, las obras de urbanización se desglosarán en los siguientes grupos:

- a. Excavaciones y movimientos de tierras.
- b. Pavimentación de viario.
- c. Red de riego e hidrantes.
- d. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales con sistema separativo (*).

- e. Red de distribución de agua potable.
- f. Red de distribución de energía eléctrica.
- g. Canalizaciones de telecomunicaciones.
- h. Galerías de servicios.
- i. Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j. Alumbrado publico.
- k. Aparcamientos subterráneos.
- l. Señalizaciones y marcas.

(*) *La red de evacuación de aguas separativa se extenderá a la edificación en los sectores urbanizables.*

5. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En este sentido deberán atender las determinaciones que se desprendan del Plan Director de Infraestructuras Municipal.
6. Los proyectos de Ejecución de Sistemas podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada y su tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de licencias municipales de obras.
7. Los Proyectos de Urbanización se regularán además por lo dispuesto en el Art. 67-70 del Reglamento de Planeamiento y el Art.226- del Real Decreto 183/2004 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias sobre Recepción de las Obras de Urbanización.

Art. 2.2.8. Plan Director de Infraestructuras.

1. El Plan Director de Infraestructuras se define como el documento marco en el que se ordenan la globalidad de las redes y servicios necesarios para la urbanización del municipio y que servirán para el desarrollo de los suelos urbanizables y urbanos.
2. Debido a la descoordinación de las diferentes zonas del municipio entre el conjunto de las redes infraestructurales y al objeto de asegurar un correcto desarrollo del conjunto de los sectores urbanos y urbanizables, deberá redactarse promovido por el ayuntamiento, un Plan Director de Infraestructuras, entre cuyos cometidos deberán plasmarse los siguientes:
 - a. Asegurar un correcto dimensionamiento de las redes de carácter general que conectan unos sectores con otros.
 - b. Asegurar las correspondientes acometidas a las redes supramunicipales o comarcales al objeto de que se disponga de “abastecimiento” o vertido para cada una de las redes (viaria, saneamiento, pluviales, abastecimiento, electricidad, alumbrado, riego, telefonía, etc.)
 - c. Uniformizar los acabados y los materiales del conjunto de las urbanizaciones de los sectores urbanos y urbanizables de cara a facilitar su mantenimiento por parte del ayuntamiento.
3. Si bien el Plan Director de Infraestructuras debería ejecutarse como un documento unitario que resolviera de forma conjunta todas las redes, por cuestiones de oportunidad, conveniencia o financiación, este podrá ejecutarse por conjunto de redes similares, siempre que se garantice la correcta coordinación con las demás.
4. Con carácter complementario y para actuaciones singulares o problemas de indefinición de urbanización no contemplados, el Ayuntamiento podrá exigir cualquier estudio o normativa complementaria que aborde dicha problemática.

TITULO TERCERO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA EDIFICACIÓN.

Capítulo I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Art. 3.1.1. Consultas e Informes.

1. Todo administrado tiene derecho a consultar en las Oficinas Municipales toda la documentación urbanística existente, a cuyo efecto estará a disposición del público.
2. Asimismo, tendrá derecho a ser informado por escrito previo pago de las tasas correspondientes, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector, o de cualquier duda o interpretación municipal al respecto.

Art. 3.1.2. Cédulas Urbanísticas.

1. Las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas, se acreditarán mediante la cédula urbanística, previamente al otorgamiento de las licencias, cuando así lo haya establecido el Ayuntamiento o lo solicite el interesado.

Para las fincas o partes de ellas que puedan ser edificables, la cédula contendrá al menos, las especificaciones siguientes:

- a) Obras de urbanización que puedan ser precisas para adquirir la condición de solar edificable.
- b) Alineación y rasante de las vías y edificaciones (sin perjuicio de su necesario replanteo). Retranqueos.
- c) Chaflanes
- d) Tipo de edificación (Zona de Ordenanza)
- e) Frente y fondo edificable u ocupación máxima de los solares. Fondo máximo. Parcela mínima.
- f) Vuelos
- g) Sótanos y/o semisótanos
- h) Uso
- i) Edificabilidad (altura y/o superficie edificable)
- j) Aparcamiento que deba preverse
- k) Condiciones urbanísticas del jardín delantero y del cerramiento de parcela, si lo hubiere.
- l) Condiciones urbanísticas y/o estéticas de fachada y de cubierta.
- m) Cualquier otra condición específica que defina para dicha zona o ámbito el Plan General.

Art. 3.1.3. Solicitud del Señalamiento de Alineaciones y Rasantes. Plazos.

1. Toda actuación edificatoria deberá llevarse a cabo sobre las alineaciones y rasantes establecidas por el Ayuntamiento.
2. El comienzo de cualesquiera obras o usos al amparo de una licencia requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, a la que se adjuntará el correspondiente proyecto de ejecución si la solicitud de licencia se hubiera presentado acompañada de un proyecto básico.

3. Si en el plazo de diez días desde la comunicación no se hubiere personado un representad de los servicios técnicos municipales a efectos de señalar las alineaciones y rasantes, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.
4. El Ayuntamiento podrá ajustar, caso de no venir suficientemente señalado en el Plan, alineaciones y rasantes al efecto de conseguir una mejor solución, un mejor encuentro entre las edificaciones o una mejor adecuación al terreno o en su caso exigir la ejecución del "Estudio de Detalle" correspondiente.

Capítulo 2. ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICAS Y SOLICITUDES MUNICIPALES. DOCUMENTACIÓN

⊕ GENERALIDADES.

Art. 3.2.1. Actos Sujetos a Licencia Urbanística. Solicitudes Municipales.

1. Están sujetos a previa licencia urbanística o a solicitudes municipales, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular, los siguientes:
 - INFORMES URBANÍSTICOS Y CAMBIOS DE TITULARIDAD.
 - a) Información Urbanística.
 - b) Certificado Urbanístico.
 - c) Cédula de Habitabilidad.
 - d) Certificado de Antigüedad.
 - e) Certificado Urbanístico de Cambio de Uso.
 - f) Alteración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica.
 - g) Alteración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.
 - h) Alteración de Titularidad de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica.
 - i) Alteración de Titularidad de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.
 - j) Prescripción de Infracción Urbanística.
 - LICENCIAS DE OBRAS EN SUELO URBANO - URBANIZABLE.
 - a) Licencia de Obra Menor.
 - b) Licencia de Movimiento de Tierra, excavaciones y vallado.
 - c) Licencia de Obra Mayor.
 - d) Licencia cambio de titularidad de obra mayor.
 - e) Licencia de apertura de zanjas.
 - f) Licencia de demolición.
 - g) Licencia de ocupación de la vía para carga y descarga de obra.
 - h) Licencia para instalación de grúa desmontable.
 - i) Licencia de Reforma de Proyecto de Obra.
 - j) Presentación de documentación para unir a expedientes.
 - k) Licencia para carteles de propaganda.
 - APERTURAS Y OCUPACIONES.
 - a) Licencia de primera ocupación.
 - b) Licencia de apertura de Actividades Inocuas.
 - c) Licencia de apertura de Actividades Clasificadas.

- LICENCIAS DE OBRAS DE CARÁCTER RÚSTICO.
 - a) Licencia de Movimiento de tierras.
 - b) Licencia de Invernadero.
 - c) Licencia de Granja.
 - d) Licencia de construcción de pozos, galerías, estanques y canalizaciones.
 - e) Licencia de construcciones agrícolas.
 - f) Licencia de casas prefabricadas.
 - LICENCIAS DE OBRAS DE CARÁCTER URBANÍSTICO.
 - a) Licencia de segregación.
 - b) Licencia de parcelación.
 - c) Licencia de agrupación.
 - d) Calificación Territorial.
 - e) Estudio de Detalle.
 - f) Plan Parcial.
 - g) Plan Especial.
 - h) Proyecto de Urbanización.
 - i) Recepción de Urbanización.
2. Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Art. 3.2.2. Procedimiento de las Licencias.

1. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, debiéndose contemplar los siguientes actos de instrucción:
 - a) Los informes técnico y jurídico de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.
 - b) El plazo máximo para la resolución expresa será de tres meses, a contar desde la presentación en forma de la correspondiente solicitud.
 - c) Transcurrido el plazo máximo para resolver expresamente, podrá entenderse, a todos los efectos, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualesquiera obras o usos al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación.
2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias urbanísticas en contra de la ordenación de los recursos naturales, territoriales, urbanísticos o sectoriales aplicables.
3. Los acuerdos de concesión de licencias que contengan autorización relativa a establecimientos alojativos turísticos serán notificados al Cabildo Insular correspondiente, en el plazo de quince días siguientes a la fecha del acuerdo.

Art. 3.2.3. Competencia para el Otorgamiento de Licencias Urbanísticas.

1. La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine el Reglamento Orgánico Municipal y, en su defecto, al Alcalde.

2. No podrán otorgarse licencias urbanísticas cuando estén sujetas al previo informe o autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma hasta que por el promotor acredite la obtención de tal informe o autorización.

Art. 3.2.4. Eficacia Temporal y Caducidad de las Licencias Urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas que supongan la realización de obras, se otorgarán con unos plazos determinados para el comienzo y finalización de las mismas. Si dichas licencias no indicaran expresamente dichos plazos, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de los de un año para iniciar las obras y dos años para terminarlas.
2. Los Ayuntamientos podrán conceder prórrogas de los plazos de la licencia urbanística por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o para la finalización de las obras, siempre que los actos de la licencia urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.
3. El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, su caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualquiera de los plazos a que se refiere el número 1.

La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor.
4. Sustituyendo al órgano municipal competente, la declaración de la caducidad podrá ser efectuada por el Cabildo Insular si, requerido aquél al efecto, no iniciara el procedimiento pertinente dentro de los diez días siguientes a la recepción del requerimiento o habiendo sido iniciado, no se resolviera en el plazo de tres meses, siempre que concurren los requisitos previstos para ello en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
5. Las licencias urbanísticas que no supongan la realización de obras se otorgarán con plazo de vigencia. Reglamentariamente se determinarán dichos plazos, para el caso que no los expresaran las referidas licencias.

Art. 3.2.5. Efectos de la Licencia Urbanística.

1. La obtención de la licencia urbanística legítima la ejecución de los actos y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes. Sin embargo, cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la revisión o modificación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas, y las obras o usos no hayan aún concluido, se aplicará el siguiente régimen:
 - 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.

En caso de inactividad del Ayuntamiento, el Cabildo Insular podrá declarar tal disconformidad y suspensión, y en los términos del artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
 - b) Previa audiencia del interesado, el Ayuntamiento revocará la licencia total o parcialmente, dentro del período de vigencia de la suspensión legal, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose puedan ser terminadas o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación, en su caso, de la indemnización a que por los daños y perjuicios causados hubiera lugar

⊕ INFORMES URBANÍSTICOS Y CAMBIOS DE TITULARIDAD.**Art. 3.2.6. Información Urbanística.**

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del DNI o CIF, o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Fotocopia del recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles o Alta en el Catastro.
- Plano de situación situando la finca con sus medidas, de forma clara y respecto a puntos fácilmente identificables.
- Pago de tasas.

Art. 3.2.7. Certificado Urbanístico.

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del DNI o CIF, o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Fotocopia del recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles o Alta en el Catastro.
- Plano de situación situando la finca con sus medidas, de forma clara y respecto a puntos fácilmente identificables (solicitar en la oficina técnica municipal).
- Pago de tasas.

Art. 3.2.8. Cédula de Habitabilidad.

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del DNI o CIF, o documento acreditativo de la representación que ostenta, salvo que conste acreditado en el expediente de concesión de licencia de obras.
- Original de la certificación fina de obras suscrita por arquitecto superior y aparejador o arquitecto técnico que hayan intervenido en la dirección de la obra. La certificación final de obras deberá estar visada por los colegios profesionales respectivos, y en el que constará expresamente el número de viviendas terminadas, locales y garajes.
- Certificado redactado por el técnico autor del proyecto y visado por el colegio profesional correspondiente acreditativo del nº de viviendas terminadas, así como la superficie útil y construida de cada una de ellas y el nº de plantas sobre y bajo rasante.
- Licencia municipal de primera ocupación.
- Escritura de declaración de obra nueva terminada y si la edificación constara de más de una vivienda, escritura o división horizontal.
- Fotocopia completa y compulsada del alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles (modelo 902).
- Fotografía en color de la fachada principal.
- Original de Certificado de telecomunicaciones.
- Justificante del pago de la tasa correspondiente.
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica.

Art. 3.2.9. Certificado de Antigüedad.

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del DNI o CIF.
- Documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Fotocopia del recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) o Alta en catastro.
- Fotografía reciente de las fachadas.
- Plano de situación, suministrado por la Oficina Técnica Municipal.
- Abono de Tasas.
- Escritura de Propiedad.
- Documento acreditativo de la antigüedad.

Art. 3.2.10. Certificado Urbanístico de Cambio de Uso.

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del DNI o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Fotocopia del recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) o Alta en catastro.
- Plano de situación situando la finca con sus medidas, de forma clara y respecto a puntos fácilmente identificables (solicitar en la oficina técnica municipal).
- Abono de Tasas.

Art. 3.2.11. Alteración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del Número de Identificación Fiscal (NIF) o del Número de Identificación de Extranjeros (NIE), de quienes ostenten la condición de titulares, adquirentes o, en su caso, transmitentes de los bienes inmuebles.
- Fotocopia del último recibo o justificante de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) satisfecho sobre la finca objeto de transmisión o alteración.
- Original y fotocopia del documento que origine la alteración, ya sea escritura pública, contrato privado u otros, a efectos de comprobación, devolviéndose el original al declarante.
- Plano a escala o croquis que refleje todas las cotas necesarias para realizar el cálculo de superficie, en los que figure claramente la alteración que se ha producido, si no se hubiere utilizado a tal efecto la Hoja 3 impresa en la declaración.

Art. 3.2.12. Alteración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del Número de Identificación Fiscal (NIF) o del Número de Identificación de Extranjeros (NIE), de quienes ostenten la condición de titulares, adquirentes o, en su caso, tramitadores de los bienes inmuebles.

- Fotocopia del último recibo o justificante de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) satisfecho sobre la finca objeto de transmisión o alteración.
- Nueva construcción ampliación, reforma o rehabilitación con licencia:
 - ⇒ Datos de la finca y elementos constructivos.
 - ⇒ Fotocopia del documento de escritura de obra nueva.
 - ⇒ Certificado de final de obra.
 - ⇒ Fotografías de las fachadas (tamaño 10 x 15 cm.).
 - ⇒ Planos a escala: de situación, del solar y definitivos de cada planta distinta.
 - ⇒ Memoria de materiales y calidades.
 - ⇒ Coste de ejecución material de obras.
 - ⇒ En caso de que también se declare alteración del titular catastral, original y fotocopia del documento que origine la alteración, a efectos de comprobación, devolviéndose el original al declarante.
- Modificación de uso o destino
 - ⇒ Documento acreditativo de la modificación (licencia o autorización administrativa, proyectos visados, certificado técnico o documento equivalente).
 - ⇒ En caso de que también se declare alteración del titular catastral, original y fotocopia del documento que origine la alteración, a efectos de comprobación, devolviéndose el original al declarante.

Art. 3.2.13. Alteración Titularidad de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del Número de Identificación Fiscal (NIF) o del Número de Identificación de Extranjeros (NIE), de quienes ostenten la condición de titulares, adquirentes o, en su caso, tramitadores de los bienes inmuebles.
- Fotocopia del último recibo o justificante de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) satisfecho sobre la finca objeto de transmisión o alteración.
- Original y fotocopia del documento que origine la alteración, ya sea escritura pública, contrato privado u otros, a efectos de comprobación, devolviéndose el original al declarante

Art. 3.2.14. Alteración de Titularidad de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del Número de Identificación Fiscal (NIF) o del Número de Identificación de Extranjeros (NIE), de quienes ostenten la condición de titulares, adquirentes o, en su caso, tramitadores de los bienes inmuebles.
- Fotocopia del último recibo o justificante de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) satisfecho sobre la finca objeto de transmisión o alteración.
- Original y fotocopia del documento que origine la alteración, ya sea escritura pública, contrato privado u otros, a efectos de comprobación, devolviéndose el original al declarante

Art. 3.2.15. Prescripción de Infracción Urbanística

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del DNI o CIF, o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Fotocopia del recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles o Alta en el Catastro.
- Plano de situación proporcionado por la oficina técnica municipal.
- Fotografía de cada una de las fachadas con el nombre del solicitante en el anverso.
- Plano acotado de plantas a escala mínima 1:50 y máxima 1:100 en el que se reflejen las dependencias de la edificación
- Pago de tasas.
- Certificado Técnico visado de la seguridad constructiva de la edificación.
- Fotocopias de escrituras del terreno donde está ubicado el inmueble.
- Fotocopia de recibo de agua y luz desde hace cuatro años.

Art. 3.2.16. Alineaciones y Rasantes.

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del DNI o CIF, o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Levantamiento topográfico a escala mínima de la parcela y su entorno más inmediato, donde queden reflejados las edificaciones colindantes, así como las vías a las que da frente la parcela.
- Plano de situación proporcionado por la oficina técnica municipal señalando la finca y dimensiones de la misma.

Art. 3.2.17. Declaración de Vivienda de Necesidad Social.

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del Número de Identificación Fiscal (NIF) o del Número de Identificación de Extranjeros (NIE), de quienes ostenten la condición de titulares, adquirientes o, en su caso, tramitadores de los bienes inmuebles.
- Fotocopia del recibo o justificante de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) o alta en el Catastro.
- Fotocopia del Libro de Familia.
- Nota simple informativa del Registro de la Propiedad.
- Fotocopia compulsada de la escritura del Registro de la Propiedad.
- Fotocopia de la última declaración de la Renta y/o documento acreditativo de los ingresos de la Unidad familiar.
- Certificación negativa de Hacienda.
- Croquis de distribución de la Vivienda.
- Fotografía estado actual de la fachada.
- Certificado Patronal.

- Plano de situación suministrado por la Oficina Técnica Municipal.
- Certificado de Demarcación de Costas de “No invadir dominio público marítimo – terrestre”.
- Abono de tasas.

⊕ **LICENCIAS DE OBRAS EN SUELO URBANO -URBANIZABLE**

Art. 3.2.18. Licencia de Obra Menor

Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente.
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Plano Catastral a escala 1:1000, señalando el inmueble (solicitar en el ayuntamiento).
- Fotografía de las fachada/s, o del estado actual de las obras que se pretenden realizar. Con el nombre del solicitante en el anverso.
- Croquis a escala actual del inmueble o de las obras a realizar.
- Presupuesto y mediciones de obra.
- En caso de ocupación de la vía pública, croquis a escala señalando la superficie a ocupar.
- Acta de Alineaciones y Rasantes en caso de que la obra consista en un murado que de a la vía pública.
- Fotocopia del recibo del IBI o alta en el catastro.
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica.
- Autorización de la comunidad de propietarios, en su caso.

Art. 3.2.19. Licencia de Movimiento de Tierras, Excavaciones y Vallado

Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del recibo del IBI o alta en el catastro.
- 1 Fotografía del terreno, llevando al dorso el nombre del solicitante.
- Contrato de Dirección Facultativa.
- Proyecto Técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente que deberá contener:
 - Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:1000 en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
 - Plano de perfiles, muros de contención, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública o fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
 - Memoria técnica complementaria explicativa de la característica, programa y coordinación de los trabajos.
 - Presupuestos de ejecución de las obras, con el beneficio industrial, y los honorarios de los técnicos competentes.
 - Plano del Vallado de la Parcela

- Estudio de Seguridad y Salud.

Art. 3.2.20. Licencia de Obra Mayor

Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Proyecto de la Obra visados:
 - Tres ejemplares
 - Cuatro ejemplares si la obra a realizar estuviera al margen de la carretera del Cabildo.
 - Dos ejemplares, edificio no residencial
- Dirección facultativa de técnicos (Arquitecto y Arquitecto Técnico).
- Acta de Alineación y rasantes
- Estadística, Edificación y Vivienda.
- Declaración jurada de incompatibilidades de los técnicos.
- Proyecto de telecomunicaciones visado (1 ejemplar), en el caso de edificaciones que deban acogerse al régimen de propiedad horizontal.
- Estudio de Seguridad y Salud (dos ejemplares) o estudio básico de seguridad y salud (en su caso).
- Croquis o plano donde se señale la superficie a ocupar en vía pública (en su caso).
- Calificación territorial en el caso de que la obra se vaya a realizar en suelo rústico.
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica.
- En caso de encontrarse dentro de BIC o Sitio Catalogado deberá presentar Propuesta Previa con plano de fachadas colindantes.

Art. 3.2.21. Prorroga de Licencia de Obra

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia de DNI con documento de constitución de sociedad y/o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Fotocopia del recibo del Impuesto Bienes Inmuebles (IBI) o Alta en el catastro.
- Parte de encargo de Dirección de Obras de Arquitecto, en caso de que el anterior hubiera caducado (Para obras mayores).
- Presupuesto actualizado de lo que queda por ejecutar.
- Copia de la licencia concedida de la cual se solicita prórroga.
- Copia de la carta de pago de la licencia mencionada.
- Plano de situación (proporcionado por la Oficina Técnica).

Art. 3.2.22. Solicitud de Reforma de Proyecto

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Fotocopia de la Licencia urbanística.

- Planos reformados y memoria visados por Colegio correspondientes (duplicado ejemplar). En la memoria explicativa de la modificación o reforma se deberá indicar de forma clara e inequívoca, el presupuesto de la reforma y su valoración o incidencia con el presupuesto inicial del proyecto de la Obra.
- Plano de situación proporcionando por la Oficina Técnica.

Art. 3.2.23. Solicitud de Cambio de Titularidad de Obra Mayor

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta de ambos.
- Copia de la escritura Compra-Venta
- Copia de la licencia de Construcción
- Escrito de conformidad del solicitante y transmítete
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica.

Art. 3.2.24. Licencia de Apertura de Zanjas

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Croquis.
- Presupuesto de las obras.
- Planos de servicios existentes.
- Plan de trabajo. Duración.
- Situación de la acera o calzada.
- Prohibición/ Limitación al tráfico

Art. 3.2.25. Licencia de Demolición

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento que constitución de sociedad y/o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia del recibo Impuesto Bienes Inmuebles o alta en el catastro.
- Proyecto Técnico (1 ejemplar) visado por el Colegio correspondiente.
- Contrata de Dirección Facultativa.
- Seguro de responsabilidad Civil.
- Plano de Situación proporcionado por la Oficina Técnica.

Art. 3.2.26. Licencia de Ocupación de la Vía para Carga y Descarga de Obra

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia del recibo Impuesto Bienes Inmuebles o alta en el catastro.

- Plano de Situación proporcionado por la Oficina Técnica.

Art. 3.2.27. Licencia para Instalación de Grúa Desmontable

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del Número de Identificación Fiscal (NIF) o del Número de Identificación de Extranjeros (NIE), de quienes ostente la condición de titulares, adquirientes o, en su caso, tramitantes de bienes inmuebles.
- Proyecto técnico (2 ejemplares)
- Fotocopia del Recibo del seguro de Responsabilidad Civil.
- Fotocopia de la Licencia de Obra.
- Certificado de la empresa instaladora
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica.

Art. 3.2.28. Licencia para Carteles de Propaganda.

1. Para el Suelo Rústico en sus distintas categorías, queda expresamente prohibidos todo tipo de carteles de propaganda, permitiéndose únicamente los carteles de señalización de vías y carreteras.
2. En el Suelo Urbano se permite únicamente colocar carteles de propaganda de los establecimientos comerciales o industriales, que deberán colocarse pegados a fachada, en el ancho de los huecos y con un máximo de 40 cm. de altura. Quedan expresamente prohibidas las vallas publicitarias.

Deberá asimismo presentar la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia del recibo Impuesto Bienes Inmuebles o alta en el catastro.
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica
- Esquema de cartel sobre plano de fachada o foto
- Presupuesto estimado.

Art. 3.2.29. Licencia de Vado

Deberá asimismo presentar la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del Número de Identificación Fiscal (NIF) o del Número de Identificación de Extranjeros (NIE), de quienes ostente la condición de titulares, adquirientes o, en su caso, tramitantes de bienes inmuebles.
- Si es vivienda: fotocopia de la cédula de habitabilidad o Primera Ocupación.
- Si es un local: Fotocopia de la licencia de Apertura concedidas o solicitud de la misma.
- Si es un edificio o Cdad. De Propietarios: Fotocopia de la Licencia de Ocupación concedida.
- Si es un solar: Titularidad del mismo o de estar arrendado.

⊕ APERTURAS Y OCUPACIONES

Art. 3.2.30. Licencia de Primera Ocupación

Deberá asimismo presentar la siguiente documentación:

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta. (Sólo si no constara acreditada en el expediente de concesión de la licencia de obra).
- Fotocopia de licencia de construcción (Sólo en caso de que no se hubiere indicado en el apartado anterior el número y fecha del acuerdo de concesión).
- Certificado Finalización de Obra Original visado por el Colegio oficial correspondiente.
- En el supuesto de que se hubieran introducido modificaciones en el proyecto, acompañar copia de la licencia de autorización de cambios.
- Certificado final del Proyecto de Infraestructuras comunes de telecomunicaciones visado, en su caso.
- Plano de situación, proporcionado por la Oficina Técnica.
- Alta en Catastro.

Art. 3.2.31. Licencia de apertura de Actividades Inocuas

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Si el solicitante es persona jurídica, copia de los Estatutos de la Sociedad.
- Fotocopia del Impuesto de Actividades Económicas
- Fotocopia de la Escritura de Propiedad o Contrato de Arrendamiento.
- Licencia de primera ocupación del local o en su defecto, Certificado expedido por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, relativo a que el edificio o local reúne las condiciones de seguridad y solidez y evacuación de aguas negras necesarias para ejercer la actividad.
- Recibo de la contribución Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) o en su defecto copia de Alta.
- Certificado técnico. **(1)**
- Memoria de la actividad a realizar.
- Fotocopia del recibo del agua
- Recibo de la basura o en su caso Alta en recogida de basuras.
- Si la apertura que se pretende, está al margen de una carretera del Cabildo, deberá solicitarse autorización previa al Servicio de Carreteras del Cabildo.

PARA FARMACIAS, ADEMÁS DE LO GENERAL

- Informe del Servicio Canario de Salud, autorizando la apertura, con base a la inspección que realiza el Inspector Farmacéutico.

PARA EL RESTO DE LOS SERVICIOS RELACIONADOS CON LA SALUD, ADEMÁS DE LO GENERAL:

- Autorización del Servicio Canario de Salud.

PARA ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS, ADEMÁS DE LO ANTERIOR:

- Autorización previa del Cabildo Insular de Tenerife.
- (1) El Certificado Técnico** deberá ser emitido por técnico competente, haciendo constar que el local cumple la reglamentación vigente que le es de aplicación para ejercer la actividad objeto de certificación y especificando la misma.

En todo caso deberá contener la siguiente documentación:

- Plano de situación preferible a escala 1:1000 o 1:2000 del planeamiento vigente, indicando la ubicación exacta del inmueble VISADO por el Colegio correspondiente, al igual que el resto de la documentación que obre en el Certificado Técnico.
- Plano de Ubicación del local dentro del inmueble (centro comercial, edificación, etc....).
- Plano del local o recinto (planta y sección) a escala 1:50 o 1:100, indicando la distribución del mismo (con las superficies de cada dependencia), las instalaciones (alumbrado, fuerza, alumbrado de emergencia, señalización, ventilación, aire acondicionado, etc.).

Art. 3.2.32. Licencia de Apertura de Actividades Clasificadas

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Copia de los Estatutos de la Sociedad (si es persona jurídica).
- Proyecto Técnico (3 ejemplares visados por el Colegio Oficial correspondiente)
- Certificado de prescripción urbanística.
- Licencia de primera ocupación del local o en su defecto, Certificado expedido por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, relativo a que el edificio o local reúne las condiciones de seguridad y solidez del local y evacuación de aguas negras necesarias para ejercer la actividad. En este último caso, deberá adjuntar a la solicitud copia de la licencia de obra, y si careciera de dicha licencia, certificado de prescripción de infracción urbanística.
- Licencia de obra
- Recibo de contribución de Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- Alta de Recogida de basuras.
- Fotocopia del impuesto de Actividades económicas (IAE)
- Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad.
- Relación de los Vecinos.

PARA BARES CON MÚSICA, ADEMÁS DE LO ANTERIOR:

- Proyecto de Insonorización (3 ejemplares, pueden venir incluidos en el proyecto de instalación).

PARA ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS, ADEMÁS DE LOS ANTERIORES

- Autorización previa del Servicio de Turismo, en su caso.

PARA SERVICIOS RELACIONADOS CON LA SALUD, ADEMÁS DE LO GENERAL:

- Autorización del Servicio Canario de Salud.

Art. 3.2.33. Cambio de Titularidad de Licencia de Apertura de Establecimientos

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia del Impuesto de Actividades económicas (IAE).
- Contrato de alquiler o escritura de propiedad
- Recibo de contribución Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- Alta de recogida de basuras
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica
- Fotocopia de la Licencia del titular anterior.

Si la solicitud se realiza a través de representante:

- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta

Uno de los siguientes documentos:

- Fotocopia de los estatutos de la sociedad a la que representa, se en ellos el firmante figura como representante de dicha sociedad.
- Poder notarial que acredita la representación.

⊕ LICENCIAS DE CARÁCTER RÚSTICO

Art. 3.2.34. Licencia de Movimientos de Tierras

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Precisa calificación territorial previa
- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica
- 1 Fotografía del terreno, llevando al dorso el nombre del solicitante
- Contrato de Dirección Facultativa
- Proyecto Técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente que deberá contener:
 - Plano topografía de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:1000 en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
 - Plano de perfiles, muros de contención, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública o fincas o construcciones vecinas que puedan se afectadas por el desmonte o terraplén.
 - Memoria técnica complementaria explicativa de la característica, programa y coordinación de los trabajos.
 - Presupuesto de ejecución de las obras, con el beneficio industrial, y los honorarios de los técnicos competentes.

Art. 3.2.35. Licencia de Invernadero

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Precisa calificación territorial previa

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia del recibo del IBI o alta en el catastro.
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica
- 1 Fotografía del terreno, llevando al dorso el nombre del solicitante
- Proyecto Técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente que deberá contener:
 - Plano topográfico de la parcela a escala no menor de 1:500 en el que se indiquen las cotas, la edificación y arbolado existente, así como la distancia a los núcleos urbanos o asentamientos rurales más próxima.
 - Plano de perfiles, muros de contención, etc.
 - Memoria técnica explicativa de las características de la instalación, en justificación a la Normativa Estructural, conexión de las redes infraestructurales, etc.
 - Presupuesto de ejecución de las obras con beneficio industrial y honorarios de técnicos.

Art. 3.2.36. Licencia de Granja

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Precisa calificación territorial previa
- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia del recibo del IBI o alta en el catastro
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica
- 1 Fotografía del terreno, llevando al dorso el nombre del solicitante
- Proyecto Técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente que deberá contener:
 - Plano topográfico de la parcela a escala no menor de 1:500 en el que se indiquen las cotas, la edificación y arbolado existente, así como la distancia a los núcleos urbanos o asentamientos rurales más próxima.
 - Plano de perfiles, muros de contención, etc.
 - Memoria técnica explicativa de las características de la instalación, su justificación a la Normativa Estructural, conexión de las redes infraestructurales, justificación de desechos, estercoleros, etc.
 - Planos del proyecto de las edificaciones.
 - Presupuesto de ejecución de las obras

Art. 3.2.37. Licencia de Construcción de Pozos, Estanques y Canalizaciones

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Precisa calificación territorial previa
- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia del recibo del IBI o alta en el catastro
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica
- 1 Fotografía del terreno, llevando al dorso el nombre del solicitante

- Proyecto Técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente que deberá contener:
 - Plano topográfico de la parcela a escala no menor de 1/500 en el que se indiquen las cotas, edificaciones, murales, etc.
 - Memoria técnica explicativa, con justificación a la Normativa Estructural del PGO, medidas correctoras, adaptación al lugar, etc.
- Presupuesto de ejecución de las obras
- Para el caso concreto de la construcción o apertura de o apertura de pozo se precisa la autorización previa del CIAT.

Art. 3.2.38. Licencia de Construcciones Agrícolas

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Precisa calificación territorial previa
- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia del recibo del IBI o alta en el catastro
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica
- 1 Fotografía del terreno, llevando al dorso el nombre del solicitante
- Proyecto Técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente que deberá contener:
 - Plano topográfico de la parcela a escala no menor de 1/500 en el que se indiquen las cotas, edificaciones, murales, etc.
 - Memoria técnica explicativa, con justificación a la Normativa Estructural del PGO, medidas correctoras, adaptación al lugar, etc.
- Presupuesto de ejecución de las obras

Art. 3.2.39. Licencia de Casas Prefabricadas

Como cualquier otra actividad o uso sobre el territorio precisa de licencia municipal y calificación territorial previa, dado que sólo y posible localizarlas en asentamiento rural.

Deberá presentarse la misma documentación que pasa las construcciones agrícolas, debiéndose justificar su adaptación al Decreto de Habitabilidad.

⊕ LICENCIAS DE CARÁCTER URBANÍSTICO

Art. 3.2.40. Licencia de Segregación.

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Plano de situación en el que marque, con un color el contorno de la finca matriz señalándola con la letra **M** y, con color distinto, el de la que se pretende segregar señalándola con la letra **S**.
- Fotocopia cotejada de las siguiente páginas de la escritura (para ello deberá mostrar la escritura original ante el encargado del registro. Si estos no es posible aportará fotocopia compulsada).
 - La primera página (donde figuran los datos de la notaría y nº de protocolo de la escritura).
 - La página donde se describe la finca matriz y la superficie.
- Plano a escala de la **superficie a segregar** indicando en el mismo:

- Metros cuadrados de la superficie
- Medidas de cada uno de los lados
- Pago de tasas
- Anexo descriptivo (se facilitará en el propio Ayuntamiento)

Si la segregación es para agrupar a finca colindante: además de lo anterior debe aportar:

- Fotocopia cotejada de las siguientes páginas de la escritura (matriz y superficie), para ello deberá mostrar la escritura original ante el encargado del registro. Si esto no es posible aportará fotocopia compulsada.
 - La primera página, donde figuran los datos de la notaría y nº de protocolo de la escritura.
 - La página donde se describe la finca matriz y superficie.
- Señalar en el plano de situación la finca a la que se quiere agrupar y marcarla con la letra **A**.
- Plano a escala de la superficie a agrupar indicando en el mismo:
 - Metros cuadrados de la superficie.
 - Medidas de cada uno de los lados.
- Anexo descriptivo (se facilitará en el propio Ayuntamiento).

Art. 3.2.41. Licencia de Parcelación

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta
- Proyecto de parcelación visado por el Colegio Oficial correspondiente que contendrá:
 - Plano de situación en el que marque, en color el contorno de la finca a parcelar y la división en parcelas.
 - Plano parcelario a escala (mínima 1:1000)
 - Plano a escala (mínima 1:1000) de los diferentes tipos de parcelas, indicando en el mismo los metros cuadrados de superficie de cada parcela y medidas de cada lado en cada una de ellas.
- Fotocopia cotejada de las siguientes páginas de la escritura (para ello deberá mostrar la escritura original ante el encargado del registro. Si esto no es posible aportará fotocopia compulsada).
 - La primera página, donde figuran los datos y de la notaría y nº de protocolo de la escritura.
 - La página donde se describe la finca matriz y su superficie.
- Pago de tasas
- Anexo descriptivo (se facilitará en el propio Ayuntamiento).

Art. 3.2.42. Licencia de Agrupación

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF o documento acreditativo de la representación que ostenta

- Plano de situación en el que marque, con un color el contorno de las fincas iniciales y con color distinto, el de la finca resultante.
- Fotocopia cotejada de las siguientes páginas de la escritura (para ello deberá mostrar la escritura original ante el encargado del registro. Si esto no es posible aportará fotocopia compulsada).
 - La primera página, (donde figuran los datos de la notaría y nº de protocolo de la escritura)
 - La página donde se describe la finca matriz y su superficie.
- Plano a escala de las superficies a agrupar indicando en el mismo:
 - Metros cuadrados de la superficie
 - Medidas de cada uno de los lados
- Pago de tasas
- Anexo descriptivo (se facilitará en el propio Ayuntamiento).

Art. 3.2.43. Solicitud de Calificación Territorial

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF
- Documento acreditativo de la representación que ostenta
- Fotocopia compulsada de escritura y otro título acreditativo de la propiedad. En caso de ser arrendatario, aportar autorización expresa del propietario del terreno.
- Compromiso del peticionario de acometer las obras de infraestructura precisas para la eficaz conexión con las redes generales, garantizando el mantenimiento de la calidad de los servicios de las infraestructuras existentes, conforme prevé el artículo 25.4 del mencionado texto normativo. (Facilitado por la Oficina técnica)
- Compromiso del peticionario de abonar el canon municipal por el importe del 5% de las obras a ejecutar, conforme prevé el artículo 25.4 d) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en relación con el artículo 62.3 del citado texto legal. (Facilitado por la Oficina Técnica Municipal).
- Memoria justificativa de las soluciones de tipo general adoptadas (descripción, datos técnicos y ordenanzas de aplicación).
- Plano de situación proporcionado por la Oficina Técnica.
- Plano de situación sobre fotogramétrico a escala 1:5000, en formato DIN A3, señalando de forma clara el perímetro del terreno.
- Croquis de emplazamiento de la construcción, obra, instalación o movimientos de tierras dentro del terreno a escala y acotando su separación a linderos.
- Plano de edificación, obra o instalación a ejecutar (planta, alzados y secciones) a escala y acotados. En caso de modificación de su estado actual, se presentan los planos originales y modificados.
- Planos de perfiles transversales y longitudinales de los estados actuales y modificados, a escala y acotados, en el caso de tratarse de caminos y movimientos de tierra (desmontes, rellenos o nivelaciones).
- Para edificaciones a las que se exija vinculación a explotación agrícola deberá acreditarse (salvo para aljibes y estanques) que los terrenos se encuentran ya en explotación, superficie destinada a cada cultivo y cualquier otro dato que acredite la condición de finca agrícola en explotación.

- Fotogramas originales de las edificaciones, obras o instalaciones existentes, así como el contorno de la totalidad de la finca.

Art. 3.2.44. Estudio de Detalle

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Impreso correspondiente
- Fotocopia del DNI o CIF
- Copia documento acreditativo de la representación.
- Escritura de propiedad
- Proyecto de estudio de detalle redactado para técnico competente
- Recibo contribución IBI

Art. 3.2.45. Plan Parcial

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Instancia
- Fotocopia del DNI o CIF
- Copia documento acreditativo de la presentación
- Proyecto Plan Parcial
- Escritura de Propiedad
- CIF o Fotocopia Estatutos Sociedad
- Carta de pago autoliquidación
- Recibo contribución IBI
- Copia alta en el IBI (902)

Art. 3.2.46. Plan Especial

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Instancia
- CIF o Fotocopia Estatutos Sociedad
- Fotocopias DNI/CIF
- Copia documento acreditativo de la presentación
- Escritura de Propiedad
- Proyecto Plan Especial
- Recibo contribución IBI

Art. 3.2.46. Proyecto de Urbanización

Deberá presentarse la siguiente documentación

- Instancia
- Fotocopia DNI interesado
- 3 Proyectos de Urbanización y Alumbrado
- Requerimiento de Documentación.

CAPÍTULO 3. DISCIPLINA URBANÍSTICA

Art. 3.3.1. Medida cautelar de suspensión de los actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo sin los presupuestos legales legitimantes o contraviniendo sus condiciones

1. Cuando un acto de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo que no sea objeto de orden de ejecución y esté sujeto a previa licencia urbanística o cualesquiera otras aprobaciones o autorizaciones se realice, implante o lleve a cabo sin dicha licencia o aprobación y, en su caso, sin la calificación territorial y las demás autorizaciones sectoriales precisas o contraviniendo las condiciones legítimas de unas y otras, el Alcalde o el Director de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese en el acto o uso en curso de ejecución o desarrollo.

Cuando el acto sea edificatorio y el uso residencial, la orden prevista en el párrafo anterior sólo podrá dictarse respecto de la actividad constructiva y no del uso residencial preexistente.

2. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario de la urbanización, construcción, edificación o suelo, o al responsable del acto de que se trate y, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución o de desarrollo y esté relacionada con las obras, el inmueble, la actividad o el uso.

Inmediatamente después de practicada la notificación y sin solución de continuidad, deberá procederse al precintado de las obras, la construcción o edificación, la instalación o el establecimiento, actividad o uso, así como, en su caso, de la maquinaria y los materiales afectos a aquéllas. También, inmediatamente, se darán las órdenes correspondientes para la no concesión del suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y cable.

3. Cuando la orden de suspensión notificada en cualquiera de las formas señaladas sea desatendida, la Administración actuante deberá disponer la retirada de la maquinaria y los materiales a que se refiere el número anterior para su depósito en el lugar habilitado al efecto, corriendo por cuenta del promotor, propietario o responsable los gastos de la retirada y el depósito.
4. El incumplimiento de la orden de suspensión dará lugar, mientras persista, a la imposición de hasta diez multas coercitivas impuestas por períodos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del cinco por ciento del coste de las obras y, en todo caso y como mínimo, de 600 Euros. Del incumplimiento se dará cuenta al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que pudiera proceder.

Art. 3.3.2. Restablecimiento del orden jurídico perturbado y su independencia de la sanción de las infraestructuras administrativas.

1. El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso objeto de la suspensión a que se refiere el artículo anterior o cualquier otro realizado sin la concurrencia de los presupuestos legitimantes de conformidad con esta Ley, aun cuando no esté ya en curso de ejecución, tendrá lugar mediante la legalización del acto o uso suspendido o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, incluso mediante los sistemas de ejecución forzosa previstos en la legislación de procedimiento administrativo, con el fin de restaurar el orden infringido, y con cargo al infractor.

2. La apreciación de la presunta comisión de una infracción a esta Ley dará lugar siempre a la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables las obras, actos, actividades o usos objeto de éste.
3. Al suspenderse el acto o el uso y, en otro caso, al incoarse procedimiento sancionador, se requerirá al afectado para que inste la legalización en el plazo de tres meses, prorrogable por una sola vez por otros tres meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo.

Art. 3.3.3. Legalización de los actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo.

1. La legalización, si procede, de los actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación, uso del suelo y subsuelo requerirá el otorgamiento de la licencia urbanística y las autorizaciones previas complementarias, en su caso, que los legitimen.
2. Para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización regirán las mismas reglas establecidas para las licencias urbanísticas y otras autorizaciones que deban ser otorgadas, con las adaptaciones que se precisen reglamentariamente. Las resoluciones que se adopten sobre la legalización deberán ser notificadas a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.
3. Si, al tiempo de formular la propuesta de resolución o de dictar la resolución definitiva del procedimiento sancionador, se hubiese obtenido la legalización de la edificación o resolución judicial firme suspensoria de la orden de demolición, se propondrá o acordará la multa que deba imponerse, con aplicación sobre la misma de una reducción del sesenta por ciento.

Art. 3.3.4. Reposición de la realidad física alterada.

1. Las propuestas de resolución que se formulen en todos los procedimientos sancionadores deberán incluir las medidas que se estimen precisas para la reposición de las cosas al estado inmediatamente anterior a la presunta infracción, incluida la demolición, en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando se ubiquen o realicen en suelo urbanizable, cuya ordenación no se haya pormenorizado, o en suelo rústico, cuando, siendo necesaria la calificación territorial, carezcan de la misma.
 - b) Cuando, instada la legalización, ésta haya sido denegada.
 - c) Cuando no se haya instado la legalización en el plazo concedido al efecto y, de la instrucción del procedimiento, resulte la incompatibilidad de lo realizado y proyectado, con las determinaciones de la ordenación ambiental, territorial y urbanística aplicables.
2. Si en el momento de formularse la propuesta de resolución en el procedimiento sancionador aún no hubiera recaído resolución en el de legalización, la que ponga fin a aquél deberá dejar pendiente expresamente la adopción de las medidas procedentes para el pleno restablecimiento del orden jurídico infringido hasta que recaiga resolución en el procedimiento de legalización, la cual deberá ser comunicada en todo caso a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.
3. En ningún caso la Administración puede dejar de adoptar tales medidas, las cuales deberán ordenarse aun cuando no proceda exigir la responsabilidad por infracción a este Texto Refundido.

Art. 3.3.5. Plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

1. La Administración sólo podrá adoptar válidamente las medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado mientras los actos y usos estén en curso de ejecución y dentro de los cuatro años siguientes a la completa y total terminación de las obras o el cese en el uso.
2. La limitación temporal del número anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los siguientes actos y usos:
 - a) Los de parcelación en suelo rústico protegido o comprendido en un Espacio Natural Protegido.
 - b) Los de construcción, edificación o uso del suelo y subsuelo, cuando hayan sido ejecutados o realizados:
 - 1) Sin licencia urbanística y, en su caso, calificación territorial previa o contraviniendo las determinaciones de ellas, cuando una y otra sean preceptivas, sobre cualquiera de las categorías de suelo rústico establecidas en el apartado a) del artículo 55 de la Ley 9/1999.
 - 2) En dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo.
 - 3) Afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el Patrimonio Histórico.
 - 4) Los que afecten a viales, espacios libres o zonas verdes públicas.
 - 5) Los que afecten a áreas no edificables privadas, que sean computables a efectos de la capacidad alojativa de los centros turísticos.

Art. 3.3.6. Parcelaciones Urbanísticas en Suelo Rústico.

En el caso de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo, mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa, en la forma que se determine reglamentariamente.

Art. 3.3.7. Reducción de la multa por reposición de la realidad alterada a su estado anterior.

1. Si los responsables de la alteración de la realidad física repusieran ésta por sí mismos a su estado anterior en los términos dispuestos por la Administración, tendrán derecho a la reducción en un noventa por ciento de la multa que se haya impuesto en el procedimiento sancionador, siempre que se solicite con anterioridad a la finalización del correspondiente procedimiento de recaudación, mediante el correspondiente pago.
2. Si el restablecimiento del orden jurídico perturbado tuviera lugar mediante la legalización obtenida tras la imposición de la multa, los responsables de la perturbación que hubiesen instado la legalización dentro del plazo habilitado al efecto, tendrán derecho a la reducción en un sesenta por ciento de la multa que se haya impuesto en el procedimiento sancionador, siempre que se solicite con anterioridad a la finalización del procedimiento de recaudación mediante el correspondiente pago.

Art. 3.3.8. Bonificación por colaboración en la ejecución subsidiaria de la reposición de la realidad alterada a su estado anterior.

En los supuestos de ejecución subsidiaria de la reposición de la realidad física alterada a su estado anterior, si los responsables de la alteración ofreciesen su total colaboración en la ejecución, y así constase en el acta levantada a tal efecto por la Administración actuante, el coste de la demolición será repercutido a los responsables obligados con una bonificación del cincuenta por ciento.

Art. 3.3.9. Suspensión de Licencias y Paralización de Obras.

1. El Alcalde, de oficio, a solicitud de cualquier persona o a instancia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras que estén aún ejecutándose a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya o legitime una infracción urbanística grave o muy grave.

A requerimiento de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, o de oficio, el Presidente del Cabildo Insular podrá sustituir la inactividad del Alcalde, previa advertencia y otorgamiento a éste de un plazo para actuar, que nunca podrá ser inferior a veinte días.

2. El Alcalde o, en su caso, el Presidente del Cabildo Insular procederá a dar traslado directo de la resolución de suspensión al órgano jurisdiccional competente, en los términos y a los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.
3. Las actuaciones a que se refiere este artículo se entenderán sin perjuicio de las de carácter sancionador.

Art. 3.3.10. Revisión de Licencias Urbanísticas y Órdenes de Ejecución.

1. Sin perjuicio, en su caso, de lo dispuesto en el artículo anterior, las licencias urbanísticas y las órdenes de ejecución, cuyo contenido constituya o legitime alguna de las infracciones graves o muy graves definidas en esta Ley, deberán ser revisadas por el órgano municipal correspondiente dentro de los cuatro años desde la fecha de su otorgamiento o dictado a través de alguno de los procedimientos establecidos para la revisión de los actos administrativos en la legislación reguladora del régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.
2. Los procedimientos de revisión a que se refiere el número anterior, que se iniciarán de oficio, a solicitud de cualquier persona o a instancia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, serán independientes a todos los efectos de los de carácter sancionador.

Art. 3.3.11. Supuesto de Responsabilidad Administrativa

En los supuestos de anulación de licencias, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

Art. 3.3.12. Obligación de Conservación de las Condiciones de Seguridad y Ornato Público.

1. Los propietarios de los edificios e instalaciones públicas o privadas, deberán mantener los elementos de aquellos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público prescritos en este Plan o definidos por el Ayuntamiento.
2. El Ayuntamiento, por iniciativa propia, moción razonada, denuncia o instancia de parte, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el artículo anterior de acuerdo con el Reglamento de Disciplina Urbanística y la Ley 1/2000.

Art. 3.3.13. Obligación de Conservación de las Condiciones Estéticas del Paisaje.

1. La obligatoriedad y órdenes de ejecución del artículo anterior se hace extensiva al mantenimiento de las condiciones estéticas y del paisaje, en los términos preescritos en este Plan General, tanto en lo que se refiere a la calidad de las obras en si, como a la necesidad adaptación al entorno.
2. Cuando exista una clara afección en alguna categoría de suelo de protección de este Plan General, el Ayuntamiento mediante procedimiento razonado podrá instar al particular a resolverlo.

Caso de negativa o dilación manifiesta del particular, el Ayuntamiento podrá proceder a resolver el problema de afección al paisaje, pasando su coste económico al particular.

Capítulo Cuarto. EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES

Art. 3.4.1. Prescripciones Observables en la Ejecución de las Obras.

1. En la ejecución de cualquier obra o instalación deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
 - a) Construir el vado de la acera, caso de precisarlo
 - b) Conservar la vía pública y acera libre de materiales y elementos de construcción de la obra.
 - c) Mantener en buen estado la valla y elementos de seguridad de la obra.
 - d) Observar las normas de carga y descarga, limpieza, retirada de escombros y materiales de la obra.
 - e) Reparar todos los desperfectos ocasionados, a cuyo efecto el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de los avales citados y condicionar la licencia de Primera Ocupación.

Art. 3.4.2. Responsabilidad de los Técnicos.

1. Todo técnico, por el hecho de firmar la solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas, aceptando la responsabilidad que se deriva de su aplicación.
2. Los Técnicos Directores de las obras son responsables mancomunadamente con el Promotor de las infracciones de estas Normas, siempre que al advertir cualquier circunstancia que se aparte de las condiciones de la licencia no lo comunicaran por escrito al Ayuntamiento.
3. Caso de cesar el Técnico de la dirección de obra, deberá comunicarlo por escrito al Ayuntamiento en el plazo de una semana. El promotor estará obligado a sustituir al técnico y notificarlo al Ayuntamiento en el plazo máximo de una semana.

Art. 3.4.3. De la Empresa Constructora.

1. La empresa constructora deberá observar las siguientes prescripciones además de las citadas en el art. 3.4.1.
 - a) Ejecutar el proyecto en conformidad a la licencia y a las órdenes de la Dirección Facultativa.
 - b) Es responsable único del vertido de escombros de la obra.

- c) Caso de cambiar la empresa constructora, el promotor lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo de dos semanas, mediante escrito en el que se consiguen los datos de la nueva empresa, conjuntamente con la firma de la Dirección Facultativa.

Art. 3.4.4. Modificaciones del Proyecto.

1. Si en el transcurso de la obra se producen modificaciones, se distinguirá si son sustanciales o de detalle.
2. Son sustanciales todas aquellas que impliquen modificaciones estructurales o de los aspectos urbanísticos de la edificación. En este caso se solicitará nueva licencia con la documentación precisa para definir ésta.
3. Si son de detalle, a juicio de la Dirección Facultativa, se continuarán los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia. Con la solicitud de la licencia de ocupación se adjuntarán éstas, que se considerarán autorizadas al expedir la misma.
4. Igualmente se entienden sustanciales aquellas modificaciones que comporten cambios en la forma exterior o condiciones estéticas de los edificios.

Art. 3.4.5. Documentación de la Obra.

En toda obra o instalación se tendrá a disposición de la Inspección Municipal:

- a) El Documento acreditativo de la licencia de edificación.
- b) Un ejemplar del Proyecto, caso de precisarlo, sellado por el Ayuntamiento y el Colegio Profesional correspondiente, además de la documentación acreditativa de la preceptiva dirección de obra.
- c) Documento acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes, caso de precisarlo.
- d) Proyecto de Seguridad y Salud.
- e) Cualquier permiso o autorización específica de Costas, Carreteras, etc.
- f) Caso de no existir esta Documentación en obra, el Ayuntamiento podrá suspender las mismas hasta tanto no se presente por parte de la promotora y en el plazo que se fije.

Art. 3.4.6. Abandono o paralización de las Obras.

1. Las obras o instalaciones deberán concluirse en el plazo prescrito en la licencia o, en su caso, con las prórrogas concedidas.
2. En las obras iniciadas y sin concluir, podrá el Ayuntamiento ordenar las obras precisas para asegurar las condiciones de seguridad, salubridad y estética de la misma y, en todo caso, comunicarlos al Servicio Municipal competente, a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Art. 3.4.7. Conclusión de las Obras.

1. El propietario deberá retirar los elementos constructivos sobrantes y reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos elementos resultaran afectados.
2. El titular de la licencia deberá asimismo, en el plazo de 15 días, poner en conocimiento del Ayuntamiento la conclusión de las obras mediante escrito al que acompañará:
 - a) Certificado Final de Obra visado por el Colegio respectivo
 - b) Planos con las modificaciones introducidas, de acuerdo al art. 3.4.4.

Art. 3.4.8. Licencia de Primera Ocupación o Apertura.

1. Una vez concluida la construcción, el propietario solicitará la licencia de ocupación, acompañando la licencia de construcción y el certificado final de obra. Este será expedido tras la inspección municipal correspondiente.
2. En el caso de apertura de industria, habrá de procederse a la comprobación de las condiciones de la misma, sin que la licencia prejuzgue nada sobre las características de la instalación ejecutada.
3. Caso de incumplimiento, le será denegada la licencia hasta tanto no se hagan las modificaciones que precisa la adaptación correspondiente.
4. Los cambios de uso, necesitaran también licencia de ocupación.

Art. 3.4.9. Devolución de Depósitos y Cancelación de Aavales.

1. Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación de aavales, siempre que se hubieran cumplido las obligaciones que el mismo garantizaba.
2. Si al otorgarse la licencia de ocupación, se hallara pendiente de ejecución alguna obra o gasto cuyo importe garantizara el depósito, su devolución se hará al concluir éstas, o en su defecto, se ejecutará por el Ayuntamiento descontándose su cuantía económica de dicho aval.

Art. 3.4.10. Vallado de Obras y Solares.

1. Los solares deberán estar cercados con obra permanente, situada en alineación oficial de la calle o en la línea de ocupación de la vía pública que determine el Ayuntamiento.
2. Las obras deberán estar igualmente cercadas por elementos permanentes y estables de dos metros de alto como máximo, salvo justificación razonada.

TITULO CUARTO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN EDIFICATORIA.

Capítulo I. GENERALIDADES

Art. 4.1.1. Objeto de la Normativa.

1. La presente Normativa de Protección Edificatoria, tiene por objeto regular las condiciones de protección de los Bienes de Interés Cultural y de los Bienes de Interés Municipal que integran el Catálogo Arquitectónico Municipal de Candelaria.

Se regulan tanto las Categorías, como los niveles y los tipos de intervención para cada uno de los casos.

Art. 4.1.2. Legislación de Aplicación.

1. De forma concurrente es de aplicación la siguiente legislación:

- La Ley 4/1999 de 15 de Marzo de Patrimonio Histórico de Canarias.
- La Ley 1/2000 de 13 de Mayo de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.
- El propio Plan General de Ordenación de Candelaria
- Cualquier nueva legislación que se promulgue.

Art. 4.1.3. Planes Especiales de Protección.

1. En desarrollo del presente Plan General se formularán los siguientes Planes Especiales de Protección:

- Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco de Candelaria.
- Plan Especial de Protección del Barrio de La Jiménez y La Sabinita.

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

3. Con carácter transitorio y en tanto en cuanto no se redacten y aprueben dichos planes especiales, regirán las normativas detalladas que para dichas zonas establecen estas Normas.

Art. 4.1.4. Categoría de Bienes del Patrimonio Histórico Municipal.

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Municipal se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

- a) Bienes de Interés Cultural.
- b) Catálogos Arquitectónicos Municipales.
- c) Cartas Arqueológicas Municipales.
- d) Cartas Etnográficas Municipales. (Conjuntos y Elementos).
- e) Cartas Paleontológicas Municipales.
- f) Inventario de Bienes Muebles.

Capítulo 2. BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Art. 4.2.1. Objeto y Régimen General.

1. Se incluyen en esta categoría el conjunto de los BIC declarados por la Ley 4/1999 del Patrimonio Histórico de Canarias, o los que puedan ser declarados como tal.
2. Se declararán bienes de interés cultural del patrimonio histórico canario aquellos bienes que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria.
3. La declaración de bien de interés cultural conlleva el establecimiento de un régimen singular de protección y tutela.

Art. 4.2.2. Clasificación.

1. Los **bienes inmuebles** declarados de **interés cultural** lo serán con arreglo a alguna de las categorías que se definen a continuación:
 - a) **Monumento**: bienes que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras singulares de escultura siempre que sobresalgan por su valor arquitectónico, técnico, histórico, artístico, científico o social.
 - b) **Conjunto Histórico**: agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento de carácter urbano o rural, continua o dispersa, o núcleo individualizado de inmuebles condicionados por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad.
 - c) **Jardín Histórico**: espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales, caracterizados por sus valores estéticos, sensoriales o botánicos sobresalientes.
 - d) **Sitio Histórico**: lugar o paraje natural vinculado a acontecimientos o recuerdos del pasado de destacado valor histórico, etnológico, paleontológico o antropológico.
 - e) **Zona Arqueológica**: lugar o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles representativos de antiguas culturas.
 - f) **Sitio Etnológico**: lugar que contiene bienes muebles o inmuebles, representativos de los valores propios de la cultura tradicional o popular.

Art. 4.2.3. Propuesta de Catálogo del Patrimonio Histórico Municipal.

A la vista del estado actual de los recursos patrimoniales de Candelaria y del interés intrínseco de los bienes existentes, se hace la siguiente propuesta de Catálogo Arquitectónico Municipal.

Se incluyen los recursos arquitectónicos declarados o incoados como BIC y se desarrollan los bienes de interés municipal, así:

A) BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

1. SANTUARIO DE LA VIRGEN DE CANDELARIA Y CONVENTO (Monumento Histórico)
2. POZO DE LA VIRGEN Y ENTORNO (Monumento Histórico)
3. CAMINO LA LAGUNA – CANDELARIA (Sitio Histórico).

B) CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO MUNICIPAL.

1. **BARRANCO HONDO**
 - BH-1 CASA CHA REMEDIO
 - BH-2 CASA QUINTERO

- BH-3 CASA EL PAISA
- BH-4 CASA LAS GONZALAS
- BH-5 CASA PEPE EL DE MIRA
- BH-6 CASA TAGANANA 1
- BH-7 BASA M^a ANTIGUA
- BH-8 CASA FLORENTÍN VERA
- BH-9 FERMÍN EL GUARDA
- BH-10 CASA TAGANANA 2
- BH-11 CASA CHO HERNÁNDEZ
- BH-12 CASA FERMÍN CASTILLO
- BH-13 CASA CHO CONSUELO
- BH-14 CASA MATILDE
- BH-15 CASA EL ALFAQUE
- BH-16 CASA PAPÁ CURA
- BH-17 CASA CHO ANDRÉS RAMOS
- BH-18 CASA EMILIA

2. ARAYA – MALPAÍS

- M-1 FINCA LAS HACIENDAS
- M-2 CASA DE MALENITA

3. CASCO CANDELARIA

- C-1 CASCO HISTÓRICO DE CANDELARIA
- C-2 LOS GUANCHES
- C-3 ANTIGUO AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA
- C-4 CUEVA DE SAN BLAS
- C-5 IGLESIA DE SANTA ANA
- C-6 CASA C/ DOCTOR LLARENA Nº 5 (CASA DEL BALCÓN)
- C-7 CASA C/ DOCTOR LLARENA Nº 17
- C-8 CASA C/ SANTA ANA Nº 8

C) CATÁLOGO ETNOGRÁFICO MUNICIPAL (Conjuntos).

ET-1 BARRIO DE LA JIMÉNEZ DE IGUESTE

ET-2 POBLADO DE CUEVAS PLAYA DE LA VIUDA

D) CATÁLOGO ETNOGRÁFICO MUNICIPAL (Construcciones).

HORNOS.

ERAS.

LAGARES.

PRESAS DE ESCORRENTÍA.

ABANCALADOS.

PUENTES DE PIEDRA.

E) CARTA ARQUEOLÓGICA MUNICIPAL.

Según Carta Arqueológica redactado por el Organismo Autónomo de Museos en el 2006.

Art. 4.2.4. Incoación.

1. Corresponde a cada Cabildo Insular, de oficio o a instancia de parte, incoar los expedientes para declarar de interés cultural los bienes de patrimonio histórico que se

encuentren dentro de su respectivo ámbito insular, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes.

2. Corresponde a la Comunidad Autónoma incoar los expedientes para declarar de interés cultural los bienes adscritos a su patrimonio o a servicios públicos gestionados por ella.
3. La Administración Pública de la Comunidad Autónoma también podrá incoar expedientes para declarar de interés cultural bien, si hubiera recabado del respectivo Cabildo Insular dicha incoación y este requerimiento no hubiera sido atendido en el plazo de dos meses. El requerimiento, que se practicará en el modo prevenido en la legislación sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias, será motivado, y deberá expresar los valores que propicien la declaración y los fundamentos técnicos y jurídicos que la avalan.

Art. 4.2.5. Efectos.

1. La incoación de expediente para la declaración de bien de interés cultural, determinará la aplicación provisional del mismo régimen de protección previsto para los bienes declarados de interés cultural y su entorno, en su caso.
2. Cuando se haya incoado expediente para la declaración de bienes de interés cultural los Ayuntamientos deberán suspender el procedimiento de otorgamiento de licencias municipales de intervención en los inmuebles, y sus respectivos entornos, así como los efectos de las ya otorgadas. Una vez que se haya producido la declaración de interés cultural, el titular de una licencia cuyos efectos hayan sido suspendidos por motivo de la incoación podrá solicitar el levantamiento de la suspensión según el procedimiento establecido para las autorizaciones previas a que se refieren los artículos 55 y 56 de esta Ley (4/1999).
3. Durante la tramitación del expediente para la declaración, sólo se permitirán en el bien objeto de protección las obras y actuaciones que por razón de fuerza mayor hubieren de realizarse y aquellas de conservación y consolidación a que se refieren los apartados a) y c) del artículo 46 de esta Ley que contribuyan a la preservación de sus valores históricos.

Art. 4.2.6. Tramitación.

1. El procedimiento de declaración se establecerá reglamentariamente. En todo caso la tramitación incluirá la audiencia a los interesados y se someterá a Información Pública, recabándose asimismo el dictamen de al menos dos de las instituciones previstas en el artículo 14. En el supuesto de que los bienes a declarar sean de titularidad eclesiástica se oír el parecer de la Comisión Mixta Iglesia Católica-Comunidad Autónoma de Canarias.
2. Los expedientes se tramitarán dentro de un plazo de doce meses desde su incoación. Transcurrido este plazo se podrá denunciar la mora por cualquier interesado. Una vez denunciada la mora, la Administración actuante dispondrá de dos meses para concluir el expediente y elevarlo al Gobierno de Canarias para la declaración del bien de interés cultural la que deberá producirse en el plazo de dos meses a partir de la recepción. En otro caso, el expediente de declaración quedará caducado y sin efecto, no pudiendo volver a incoarse hasta después de tres años, salvo cuando medie instancia del propio titular del bien.
3. El órgano actuante podrá recabar del titular del bien, o del que por razón de cualquier título ostente la posesión, facilidades para el examen del bien y proporcionar cuanta información sobre el mismo se estime necesaria y obrare en su poder.

Art. 4.2.7. Declaración.

1. La declaración de bien de interés cultural se realizará mediante decreto del Gobierno de Canarias, a propuesta de la Administración actuante y previo informe favorable del Consejo Canario del Patrimonio Histórico.

2. Cuando se trate de inmuebles en la declaración deberá describirse claramente el bien y su entorno, sus partes integrantes, pertenencias y, en su caso, bienes muebles vinculados. Se añadirán, cuando proceda, como anexos los planos, cartografía y documentación fotográfica que se determine reglamentariamente.

Art. 4.2.8. Delimitación y Entorno de Protección.

1. La delimitación de un bien inmueble de interés cultural y la de su entorno de protección, en su caso, se determinará con carácter provisional en el acto de su incoación, sin perjuicio de la delimitación definitiva que se incorpore a la declaración al término del expediente.
2. A los efectos de esta Ley, se entiende por entorno de protección la zona periférica, exterior y continua al inmueble cuya delimitación se realiza a fin de prevenir, evitar o reducir un impacto negativo de obras, actividades o usos que repercutan en el bien a proteger, en su contemplación, estudio o apreciación de los valores del mismo.

Art. 4.2.9. Criterios de Intervención.

1. Las actuaciones a que se refieren los artículos anteriores irán encaminados a la conservación, consolidación y restauración del bien de que se trate y evitarán las remodelaciones o la reintegración de elementos perdidos, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o fracciones indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y documentarse debidamente.
2. Las restauraciones respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes, salvo que los elementos añadidos supongan una evidente degradación del bien considerado y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor integración del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas en la correspondiente ficha del Registro o Inventario.
3. Las actuaciones encaminadas a poner en uso los monumentos, o a modernizar sus instalaciones, deberán asegurar el respeto a los valores que motivaron su declaración, así como a las características tipológicas de ordenación espacial, volumétricas y morfológicas del edificio.
4. Los proyectos de intervención sobre bienes de interés cultural deberán motivar justificadamente las actuaciones que se aparten de la mera consolidación o conservación, detallando los aportes y las sustituciones o eliminaciones planteadas.
5. Las normas técnicas relativas a los procedimientos de ejecución y los requisitos que deberán reunir los proyectos de intervención en los monumentos del patrimonio histórico canario serán desarrolladas reglamentariamente.

Capítulo 3. CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO MUNICIPAL

Art. 4.3.1. Objeto y Contenido

1. El Ayuntamiento deberá aprobar y mantener actualizado un catálogo arquitectónico del municipio donde se recojan aquellos inmuebles y espacios singulares que por sus valores arquitectónicos, históricos o etnográficos merezcan su preservación, estableciéndose el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto.

Art. 4.3.2. Carácter y Tramitación

1. Los catálogos previstos en el artículo anterior tienen la consideración de catálogo de protección a que hace referencia la legislación urbanística y su formulación, tramitación y aprobación se efectuarán de acuerdo a lo establecido en la misma.

2. El Gobierno de Canarias y los Cabildos Insulares, a través de los correspondientes convenios, cooperarán técnica y económicamente con los Ayuntamientos para la formulación, tramitación y la gestión en su caso, de los catálogos arquitectónicos municipales.

Art. 4.3.3. Clasificación

Los recursos arquitectónicos patrimoniales de carácter municipal, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

- a) **Monumento de interés:** realizaciones arquitectónicas singulares o elementos escultóricos que sobresalgan por su valor arquitectónico, histórico, técnico o artístico.
- b) **Inmueble de interés:** edificación sobresaliente y representativa de las tipologías arquitectónicas locales.
- c) **Conjunto de interés:** lugar o conjunto arquitectónico vinculado a acontecimientos del pasado con interés histórico o arquitectónico.

Art. 4.3.4. Grados de Protección.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, los catálogos arquitectónicos municipales fijarán para cada uno de los inmuebles catalogados alguno de los siguientes grados de protección:

- a) **Integral:** protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.
- b) **Ambiental:** protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.
- c) **Parcial:** protege elementos específicos.

Art. 4.3.5. Tipos de Intervención

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

- a) Son medidas de **conservación** las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.
- b) Son intervenciones de **restauración** aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.
- c) Son intervenciones de **consolidación** las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado.
- d) Son intervenciones de **remodelación** las que tienen 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.

Art. 4.3.6. Criterios de Intervención

1. Las actuaciones a que se refieren los artículos anteriores irán encaminadas a la conservación, consolidación y restauración del bien de que se trate y evitarán las remodelaciones o la reintegración de elementos perdidos, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o fracciones indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y documentarse debidamente.
2. Las restauraciones respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes, salvo que los elementos añadidos supongan una evidente degradación del bien considerado y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas en la correspondiente ficha del Registro o Inventario.
3. Las actuaciones encaminadas a poner en uso los monumentos, o a modernizar sus instalaciones, deberán asegurar el respeto a los valores que motivaron su declaración, así como a las características tipológicas de ordenación espacial, volumétricas y morfológicas del edificio.
4. Los proyectos de intervención sobre bienes de interés cultural deberán motivar justificadamente las actuaciones que se aparten de la mera consolidación o conservación, detallando los aportes y las sustituciones o eliminaciones planteadas.
5. Las normas técnicas relativas a los procedimientos de ejecución y los requisitos que deberán reunir los proyectos de intervención en los monumentos del patrimonio histórico canario serán desarrolladas reglamentariamente.

Art. 4.3.7. Expedientes de Ruina

1. La incoación de cualquier expediente de declaración administrativa de ruina ordinaria o inminente de inmuebles declarados bienes de interés cultural o incluido en un catálogo arquitectónico municipal deberá ser notificada al Cabildo Insular correspondiente, para su intervención, en su caso, como parte interesada en dicho expediente.
2. Sin previa declaración firme de ruina y autorización expresa del Cabildo Insular, para la que se requerirá informe favorable del Consejo Canario del Patrimonio Histórico, los Ayuntamientos no podrán autorizar la demolición de inmuebles declarados de interés cultural, o catalogados. Dicho informe habrá de estimar, como mínimo, los valores históricos de los inmuebles y la constatación de la imposibilidad de intervención técnica que pueda garantizar la estabilidad física de los inmuebles o el elevado coste de las obras de intervención.
3. Las medidas necesarias que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse para evitar daños a las personas no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán, en todo caso, la autorización previa del Cabildo Insular, previéndose además en su caso la reposición de los elementos retirados.

Art. 4.3.8. Documentación para la Solicitud de Licencia.

Además de la documentación propia del Proyecto de Ejecución, se exigirá aportar los siguientes:

- Memoria histórica justificativa de la intervención y diagnóstico del edificio, justificando el tipo de intervención (restauración conservadora, renovadora, etc.).

- Plan Director del conjunto de intervenciones en el caso de que el edificio por su amplitud lo requiera.
- Fotografías interiores y exteriores del inmueble en que se actúa.
- Fotografía panorámica de la calle o el entorno en el que se ubica.
- Alzado general conteniendo las edificaciones colindantes o elementos del entorno.
- Definición concreta por escrito en todos los planos, de todos los materiales y colores que van a ser utilizados.
- Secciones constructivas de la carpintería de taller y de la carpintería de armar a escala mínima de 1:30, en correspondencia con los planos de alzado de la memoria de carpintería, que deberán detallarse.

Capítulo 4. NORMATIVA DE PROTECCIÓN EDIFICATORIA DE LAS EDIFICACIONES DENTRO DE CONJUNTO DE INTERÉS.

Art. 4.4.1. Adaptación al Entorno

1. Los propietarios y sus arquitectos deberán tener presente, al proyectar las edificaciones, que las responsabilidades del mantenimiento de la calidad del espacio construido corresponda al Ayuntamiento, que podrá prohibir aquellas edificaciones de baja calidad constructiva o estética, claramente atentatorias contra el entorno o el paisaje y plantear las modificaciones oportunas, por cuyo motivo se podrá denegar la Licencia Municipal.
2. Las nuevas construcciones deberán adaptarse al entorno en que estuvieran emplazadas, en lo referente a las tipologías, composición arquitectónica general de las fachadas, tamaño y disposición de huecos, sistemas de vuelo, materiales, alturas, cubiertas, topografía, etc.

Art. 4.4.2. Fachadas

1. Se consideran como tales todos los paramentos de un edificio visibles desde el exterior del mismo. Siempre que queden medianeras al descubierto será obligatorio el tratamiento de las mismas con idénticos materiales, textura, color que las de la fachada principal.
2. Su composición debe obedecer a criterios de integridad, de manera que exista correspondencia entre el todo y las partes y el resultado final será único.
3. Igualmente deberá responder a las características morfológicas del sitio en que se realice. La composición y tamaño de los huecos no puede justificarse sólo por la correspondencia con las características dimensionales del programa interior.
4. La composición deberá insistir en la resolución de las plantas bajas en relación a la fachada y al terreno o rasante en que se asienta. No se permiten obras de Nueva Planta o Reforma que atenten contra la unidad de la misma o introduzcan elementos no acordes con ella.

Art. 4.4.3. Materiales y Color

1. Se emplearán en el exterior de las fachadas materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad dificulten la conservación y protección de la obra y perjudiquen el decoro de la vía pública.
2. Las fachadas, muros y verjas de cerramiento que lindan con la vía pública tendrán un tratamiento sencillo e integrado en entorno, sin profusión de recursos formales. En cualquier caso las fachadas deberán acabarse mediante encalados, enfoscados de cemento y pintura, o piedra natural.

3. El color será libre, aconsejándose los colores claros y pasteles. Siempre deberán adaptarse a las condiciones ambientales del lugar.
4. Se prohíben los colores oscuros, intensos o chillones, pudiendo el Ayuntamiento definir colores por zonas, recomendándose los colores tradicionales de la zona (blanco, amarillo gofio, almagre, etc.).

Art. 4.4.4. Cubiertas

1. Se deberán ejecutar según lo previsto en la normativa tipológica de la edificación cerrada. Se tratarán como una fachada más.
2. Se tendrá especial cuidado en la composición y tratamiento de materiales de los elementos de cubierta, así como de los elementos técnicos de las instalaciones; en la idea de considerar la cubierta como otra fachada.

Art. 4.4.5. Condiciones Estéticas Particulares.

1. Composición de fachada:

- a) Los huecos de las fachadas deberán situarse de tal forma que exista una correspondencia vertical y horizontal entre los ejes de los mismos.
- b) Los despieces de carpintería seguirán los modelos tradicionales, pudiendo integrarse en huecos compuestos.
- c) La alineación de la calle se resolverá mediante fachada plana con definición mural de la misma.

2. Cubiertas:

Se delimitan dos zonas en Plano de Ordenación;

- a) **Zona calle de la Arena:** las cubiertas podrán ser planas o de teja. No se permitirá ningún elemento constructivo en cubierta a distancia inferior a 3 m. paralela a la línea o líneas de fachada, incluso caja de escalera, ascensor, lavaderos, etc. El ascensor no podrá sobresalir más que una planta y 3,60 m. del nivel de azotea. Todos los elementos constructivos se integrarán en la composición general, no permitiéndose depósitos a la vista o sobreelevados. Deberán resolverse con soluciones constructivas propias de las formas de la arquitectura tradicional.
- b) **Zona del Risco de Candelaria:** la cubierta se resolverá como cubierta de teja a cuatro aguas, en un 75% como mínimo de la planta, no permitiéndose casetones de escalera en la misma, sólo elementos técnicos de las instalaciones que deberán integrarse en la composición, resolviéndose constructivamente con las formas de la arquitectura tradicional canaria.

El encuentro de la cubierta con los muros verticales, se hará a la manera tradicional, prohibiéndose expresamente los aleros.

3. Materiales y color:

a) En la Zona del Risco de Candelaria

El acabado de fachada se ejecutará con encalados o enfoscados pintados lisos, con los colores tradicionales, blanco, amarillo gofio y almagre.

El zócalo será del mismo material, de tirolesa o piedra natural, nunca mayor de 1m, pudiéndose remarcar las esquinas con el mismo material, a la manera tradicional.

b) En la Zona de la Calle de la Arena

Se seguirán las mismas normas.

Caso de preferir acabados rugosos, los huecos se remarcarán obligatoriamente con jambas realizadas con texturas lisas.

En ambos casos las carpinterías serán obligatoriamente de madera, pintada o tintada en los colores usuales en la zona (verde, marrón, sepia, gris o blanco). Se permite la carpintería de aluminio anodizada en similares colores. Se recomienda la utilización de los modelos de carpinterías tradicionales de la zona.

Se permiten pequeños volados abiertos con volado máximo de 60 cm. y ocupación máxima del 50% del frente de fachada. Se defenderán a la manera tradicional sin paramento de vidrio.

4. Anuncios y carteles de propaganda:

Los carteles, rótulos, anuncios, etc., deberán estar integrados en el ancho de las líneas de la planta baja, nunca mayores de 40 cm. de alto, prohibiéndose cualquier cartel o rótulo que sobresalga de fachada.

Las edificaciones con algún grado de catalogación deberán integrar estos elementos en los huecos de fachada existentes.

Se establece un plazo transitorio de un año, desde la aprobación definitiva de estas Normas, para adaptarlos a éstas.

Capítulo 5. EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

⊕ *Generalidades*

Art. 4.5.1. Generalidades.

El patrimonio arqueológico canario está integrado por los bienes inmuebles y muebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o en el mar territorial.

Forman parte, asimismo, de este patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia de Canarias, sus orígenes y antecedentes.

Art. 4.5.2. Dominio Público.

Los objetos arqueológicos, en especial los pertenecientes al pasado aborigen canario, ya descubiertos o que lo sean en el futuro en virtud de excavaciones, remociones de tierra, obras o por azar, son bienes de dominio público, por lo que no podrán ser objeto de tenencia, venta o exposición pública por los particulares o instituciones privadas.

Art. 4.5.3. Bienes Arqueológicos de Interés Cultural.

1. Los yacimientos arqueológicos más importantes de Canarias se declararán bienes de interés cultural.
2. Quedan declarados bienes de interés cultural:
 - a) Con la categoría de **Zona Arqueológica**: todos los sitios, lugares, cuevas, abrigos o soportes que contengan manifestaciones rupestres.
 - b) Con la categoría de Bien Mueble: todas las momias, fardos y mortajas funerarias pertenecientes a las poblaciones prehistóricas de las Islas Canarias, cualesquiera que sean su actual ubicación y estado de conservación; así como todas las colecciones de cerámicas, incluidos ídolos y pintaderas, existentes en Canarias, y los utensilios líticos, objetos de piel y madera o hueso, malacológicos, los precios y aquellos otros fabricados en materia vegetal.

3. Los yacimientos declarados **Zona Arqueológica** deberán ser protegidos de la degradación y, de ser posible, acondicionados para la visita pública a través de su conversión en Parque Arqueológico o cualquier otra figura de protección.
4. La Administración Pública de la Comunidad Autónoma, en colaboración con las demás Administraciones Públicas y Cuerpos de Seguridad del Estado, tomará las medidas oportunas para impedir el saqueo de los yacimientos arqueológicos y el coleccionismo privado.
5. Los grabados y las cazoletas tienen carácter directo de BIC en aplicación de la Ley Canaria en Patrimonio.

Art. 4.5.4. Parques Arqueológicos.

1. Son Parques Arqueológicos los sitios y zonas en que, por la existencia de yacimientos arqueológicos previamente declarados de interés cultural con la categoría de Zona Arqueológica, y por su integración en el entorno natural y territorial, se declaran como tales al objeto de facilitar su comprensión y disfrute en compatibilidad con la preservación de sus valores históricos.
2. La creación de los Parques Arqueológicos se llevará a cabo por decreto del Gobierno de Canarias, a propuesta de los Cabildos Insulares, previo expediente instruido al efecto, donde conste informe favorable del Consejo Canario del Patrimonio Histórico. Deberá adjuntarse un proyecto donde se justifique la conveniencia de la creación del parque desde el punto de vista de su repercusión didáctica y recreativa, se contemplen las intervenciones arqueológicas necesarias en su caso, obras de protección y acondicionamiento previstas, dotación de medios humanos y materiales, financiación y régimen de su gestión.
3. A los efectos previstos en la legislación urbanística, los Parques Arqueológicos se consideran elementos integrantes de la estructura general y orgánica del territorio, vinculados al sistema general de espacios libres de uso público.
4. Los propietarios de terrenos donde se localicen las Zonas Arqueológicas podrán promover la creación de Parques Arqueológicos mediante la presentación de un proyecto donde se concrete el régimen de uso, visitas, protección y demás condiciones que se establezcan reglamentariamente.

Art. 4.5.5. Cartas Arqueológicas.

1. Los yacimientos arqueológicos de Canarias deberán ser identificados, localizados e inventariados mediante cartas arqueológicas de ámbito municipal. Asimismo, y en coordinación con la Administración competente, se formulará la Carta Arqueológica Submarina de Canarias, donde se localicen y documenten los pecios depositados en las aguas del archipiélago canario.
2. Las cartas arqueológicas constituyen documentos internos de la Administración para planificar la gestión, administración y tutela del patrimonio arqueológico y paleontológico.
3. La consulta de las cartas arqueológicas, en cuanto que responda a un interés legítimo, podrá efectuarse según se determine reglamentariamente.

Art. 4.5.6. Protección Cautelar de los Yacimientos.

1. El promotor público o privado de obras o actuaciones que afecten a la superficie de un yacimiento arqueológico reconocido como tal en un instrumento de planeamiento

urbanístico, aunque no hubiese sido declarado bien de interés cultural, deberá aportar un estudio detallado de impacto ecológico relativo a la incidencia de la obra o actuación sobre los valores arqueológicos del área implicada. Sin dicho estudio no podrá concedérsele licencia ni autorización alguna.

2. Si fuere pertinente, la Administración competente podrá disponer la realización de prospecciones o sondeos en orden a evaluar los efectos de la intervención, así como también determinar las posibles medidas protectoras a adoptar durante la obra, trazados alternativos y demás condicionantes dirigidos a la salvaguarda del yacimiento, que deberán incorporarse a las licencias o autorizaciones preceptivas.
3. En los casos en que una excavación arqueológica se haga necesaria, su financiación correrá a cargo del promotor de las actuaciones afectantes cuando se trate de obras promovidas o financiadas por entidades públicas. En caso contrario, se costeará por la Administración que haya ordenado la intervención.

⊕ **Intervenciones arqueológicas**

Art. 4.5.7. Definición y Régimen de Autorizaciones.

1. Son intervenciones arqueológicas la excavación, el sondeo, la prospección, la reproducción de arte rupestre y cualquier otra actuación que tenga por finalidad descubrir, documentar o investigar restos arqueológicos, tanto en el medio terrestre como en el marino.
2. Toda intervención arqueológica deberá ser previamente autorizada, con el fin de garantizar su nivel técnico, su carácter sistemático y evitar la pérdida irremediable de información científica.

Los Cabildos Insulares podrán tener acceso, en cualquier momento, a la inspección del desarrollo de las excavaciones arqueológicas.

3. El procedimiento y requisitos de la autorización se determinará por reglamento, exigiéndose, en todo caso, proyecto técnico firmado por titulado superior cualificado en la materia.
4. La autorización para realizar intervenciones arqueológicas se otorgará caso por caso, prohibiéndose las autorizaciones genéricas a individuos o entidades concretas.
5. El órgano competente de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma podrá encargar, en casos de urgencia, la realización de prospecciones, sondeos o excavaciones arqueológicas en aquellos lugares, sean públicos o privados, donde se presuma la existencia de restos arqueológicos. A efectos de indemnización por la ocupación de los bienes, si procediera, regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa.

Art. 4.5.8. Resultados de la Intervención.

1. Al finalizar la intervención, o la fase de la misma realizada, los titulares de la autorización tienen el deber de entregar la memoria y demás documentación que se establezca reglamentariamente, en el plazo que se fije en la autorización. Copia de esta memoria será remitida a los Cabildos Insulares respectivos para su constancia.
2. Los objetos obtenidos, debidamente inventariados y catalogados, serán depositados en el Museo Arqueológico Insular que corresponda por razón de la ubicación del yacimiento, sin perjuicio de su cesión temporal a efectos de investigación, en su caso, según se establezca reglamentariamente.

3. Los resultados de las intervenciones financiadas total o parcialmente con fondos públicos deberán ser publicados en la forma que se fije al otorgarse la autorización, sin perjuicio de la propiedad intelectual de sus autores.

Art. 4.5.9. Intervenciones Ilegales.

1. Las intervenciones arqueológicas realizadas sin la preceptiva autorización, o con incumplimiento de los términos y condiciones en que fueron otorgadas, se consideran infracciones al régimen jurídico del patrimonio histórico canario y sus responsables serán sancionados con arreglo a esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades penales a que hubiera lugar.
2. Tendrá la misma consideración cualquier tipo de contacto, manipulación o alteración que incida sobre los grabados o pinturas rupestres o cualquier resto arqueológico protegido por la presente Ley, con daño para la integridad de los trazos o de su soporte físico, así como la remoción de paneles de sus emplazamientos originales.

Art. 4.5.10. Desplazamiento de Estructuras Arqueológicas.

1. Excepcionalmente, cuando razones de interés público o utilidad social obliguen a trasladar estructuras o elementos de valor arqueológico por resultar inviable su mantenimiento en su sitio originario o peligrar su conservación, se documentarán científicamente y detalladamente sus elementos y características, a efectos de garantizar su reconstrucción y localización en el sitio que determine la Administración que autorizó la intervención.
2. El traslado será anotado en la carta arqueológica correspondiente y, en su caso, en el Registro de Bienes de Interés Cultural, manteniéndose todos los datos relativos a la localización originaria y las características del entorno, y estructuras afectadas por el traslado, con el fin de evitar la pérdida o disminución de la información científica.
3. Serán de aplicación los mismos criterios para la documentación de sitios con valor paleontológico, estén declarados o no de interés cultural y cuyas características originarias puedan ser objeto de transformación, por degradación del lugar y su entorno.

Art. 4.5.11. Régimen de los Hallazgos Casuales.

1. Quienes, como consecuencia de remociones de tierra, obras de cualquier índole o por azar, descubran restos humanos, estructuras u objetos arqueológicos de cualquier índole o restos paleontológicos, deberán suspender de inmediato la obra o actividad de que se trate y ponerlo seguidamente en conocimiento de la autoridad competente.
2. Los hallazgos deberán ser mantenidos en el lugar hasta que el órgano competente en materia de patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma autorice su levantamiento o la realización de la oportuna intervención arqueológica, si la índole del hallazgo lo demanda; todo ello sin perjuicio de que se tomen las medidas oportunas para asegurar su protección en caso de riesgo o peligro de expolio.
3. El órgano de la Administración Pública que hubiera tomado conocimiento del hecho adoptará de inmediato las medidas cautelares que garanticen la preservación de los bienes arqueológicos hallados, ordenando, en su caso, la suspensión de la obra o actividades que hubieren dado lugar al hallazgo. La suspensión durará hasta tanto se determine con certeza el carácter arqueológico de los restos encontrados y se permita expresamente la continuación de la obra o actividades, o se resuelva, en su caso, la iniciación del procedimiento de protección adecuado a cada caso, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de esta Ley.

4. El descubridor y el dueño de los terrenos tendrán derecho por iguales partes a un premio en metálico consistente en la mitad del valor de lo hallado según resulte de su tasación en expediente tramitado a solicitud del interesado.

Art. 4.5.12. Posesión de Objetos Arqueológicos.

1. Los poseedores son responsables de la conservación y seguridad de los objetos arqueológicos en tanto no los entreguen, en los supuestos a que se refiere la disposición transitoria cuarta. Cualquier deterioro de su estado, pérdida o sustracción será sancionada conforme se dispone en esta Ley.
2. Los que entreguen objetos o colecciones arqueológicas en los museos arqueológicos de Canarias podrán exigir que se haga constar tal circunstancia en los rótulos de exposición de dichos bienes. En ningún caso se podrá condicionar la exhibición de lo entregado a que los fondos de una misma colección o legado se presenten físicamente juntos, en salas especiales, o cualquier otra circunstancia que interfiera en la correcta exposición y entendimiento de los materiales depositados.

CAPÍTULO 6. EL PATRIMONIO PALEONTOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO

Art. 4.6.1. Régimen del Patrimonio Paleontológico.

1. El patrimonio paleontológico de Canarias está formado por los bienes muebles e inmuebles que contienen elementos representativos de la evolución de los seres vivos, así como con los componentes geológicos y paleoambientales de la cultura.
2. Los bienes más relevantes del patrimonio paleontológico deberán ser declarados de interés cultural o catalogado, según los casos, y en razón de su valor. Se consideran singularmente relevantes los sitios o lugares con un registro fósil de materiales insustituibles o excepcionales relacionados con la cronología o el paleoambiente.
3. Los yacimientos paleontológicos de Canarias deberán ser identificados y localizados mediante cartas paleontológicas de ámbito insular.

Art. 4.6.2. Patrimonio Etnográfico.

1. El patrimonio etnográfico de Canarias está compuesto por todos los bienes muebles e inmuebles, los conocimientos, técnicas y actividades y sus formas de expresión y transmisión, que son testimonio y expresión relevante de la cultura tradicional del pueblo canario.
2. Integran el patrimonio etnográfico de Canarias, los siguientes elementos:
 - a) Construcciones y conjuntos resultado del hábitat popular, tales como poblados de casas, haciendas, poblados de cuevas, etc.; elementos arquitectónicos singulares, tales como portadas, tapias, almenados, chimeneas, calvarios, cruces, pilares, caminos, piedras labradas, blasones, lápidas, etc.; y aquellos otros que por su funcionalidad histórica formen parte de la cultura popular ligada a la producción económica, tales como molinos, acueductos, aljibes, cantoneras, acequias, estanques, salinas, canteras, caleras, alfares, hornos, pajeros, eras, corrales, lagares, bodegas, y similares.
 - b) Edificios y obras de ingeniería que reúnan las características que se determinen reglamentariamente.

- c) Utensilios, objetos y herramientas que forman o han formado parte de la producción tradicional ligada a la artesanía, agricultura, ganadería y pastoreo, pesca, caza, y el transporte, acarreo y comercio.
- d) Oficios, habilidades y técnicas relacionadas con la producción y manipulación de materiales y recursos naturales.
- e) Las manifestaciones de la cultura tradicional y su soporte comunicativo: medicinas y remedios populares, el patrimonio oral, folklore musical en general, indumentaria y gastronomía.
- f) El silbo gomero, los modismos y expresiones del léxico popular canario.
- g) Las manifestaciones relativas a juegos, fiestas, bailes y diversiones tradicionales.
- h) Los deportes tradicionales como el juego del palo o el garrote, el juego de la pelota de Lanzarote, el salto del garrote o hastía, el arrastre de ganado, el levantamiento del arado, la lucha canaria, la petanca, la vela latina, y otros similares.
- i) La toponimia y callejero tradicional.
- j) La documentación gráfica, grabados y dibujos que contengan referencias y elementos documentales sobre la vida, usos y costumbres, personajes o lugares. La documentación fotográfica, en particular toda la anterior a 1900 que sirva para referenciar y documentar la historia de las islas, así como las películas y cualquier otro soporte audiovisual que contengan datos documentales sobre el pasado del archipiélago.

La anterior relación de bienes, actividades y manifestaciones se entiende como enunciativa y no limitativa, y comprenderá cualesquiera otros aspectos ligados a la cultura tradicional que tengan valor histórico.

Art. 4.6.3. Régimen de Protección del Patrimonio Etnográfico.

1. La protección administrativa de los bienes etnográficos inmuebles y muebles se regirá por las disposiciones relativas a los bienes de interés cultural o incluido en un catálogo arquitectónico municipal o, en su caso, en el Inventario de Bienes Muebles.
2. Los bienes inmuebles integrantes del patrimonio etnográfico se documentarán e inventariarán mediante cartas etnográficas municipales.
3. La información relativa a los bienes etnográficos que no constituyan objetos materiales, tales como el patrimonio oral relativo a usos y costumbres, tradiciones, técnicas y conocimientos será recopilada y salvaguardada en soportes estables que posibiliten su transmisión a las generaciones futuras, promoviendo para ello su investigación y documentación.

Art. 4.6.4. Parques Etnográficos.

1. Son Parques Etnográficos los espacios que, debido a la existencia de elementos significativos del patrimonio etnográfico inmueble, previamente declarados de interés cultural con la categoría de Conjunto Histórico o de Monumento, permiten su utilización para la visita pública con fines didácticos y culturales, en armonía con su conservación y su integración en el entorno.

Capítulo 7. ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS PROTEGIDOS

Art. 4.7.1. Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos.

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

Art. 4.7.2 Condiciones de los Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos.

1. Se permiten actuaciones de mantenimiento, restauración y pequeñas modificaciones que no alteren la esencia y características del bien protegido.
2. No podrá modificarse el emplazamiento de los elementos urbanos protegidos cuando sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio urbano en el que se encuentran o con el propio elemento.
3. En el caso de los espacios y vías urbanos que se protegen, si se produjesen obras de ampliación, su trazado se adaptará al del espacio original y deberá respetar en lo posible la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.
4. La inclusión de un espacio urbano en el apartado correspondiente a Espacios y Elementos Urbanos del Catálogo de Protección, supone la conservación de su entorno inmediato y del ambiente que genera, y una especial obligación de cumplimiento de las condiciones generales de estética urbana.
5. Los espacios y elementos urbanos deberán cumplir las condiciones de uso propias de aquél para el que han sido previstos, siempre y cuando sean compatibles con sus condiciones de protección. El mobiliario urbano a instalar en los espacios y vías protegidas deberá estar incluido en programas, planes o proyectos que estudien su adecuación al entorno y al ambiente urbano que se protege.
6. Los jardines interiores incluidos en el Catálogo de Protección, deberán ser conservados y protegidos. Cualquier actuación que se pretenda realizar en los mismos requerirá la licencia municipal.
7. Las zonas donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, que no figuren en el Catálogo se incorporarán a éste tan pronto se constate su existencia, en el nivel que se determine, mediante expediente instruido al efecto.

TITULO QUINTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Art. 5.1.1. Capacidad para Edificar.

1. La capacidad de edificar un terreno está condicionada por la clasificación del suelo y la determinación del área en que se encuentre y por su calificación urbanística en relación a la tipología edificatoria y al uso. Además, la capacidad de edificar se condiciona al

cumplimiento de los deberes urbanísticos que le sean de aplicación y por los que se adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico y el derecho a edificar, esté condicionado en cualquier caso a la obtención de la pertinente licencia municipal y, en su caso, de las autorizaciones derivadas de la legislación urbanística y sectorial aplicable.

2. En cada clase de suelo se podrá edificar en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el correspondiente Título de estas Normas que desarrolla el régimen urbanístico correspondiente, según lo que se determine en los documentos de este Plan General y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial y en el planeamiento insular o territorial.

Art. 5.1.2. Condiciones Generales de las Edificaciones.

1. Las condiciones generales de la edificación que se establecen en este Título son aquéllas a las que debe sujetarse cualquier edificación, según sus características y su relación con el entorno, salvo en los supuestos recogidos en estas Normas.
2. Las determinaciones y condiciones generales de la edificación, contenidas en los capítulos correspondientes de este Título, hacen referencia a los siguientes aspectos:
 - a) En relación a la parcela.
 - b) Edificabilidad y aprovechamiento.
 - c) Condiciones particulares de las diferentes tipologías.

Art. 5.1.3. Tipologías Edificatorias

El conjunto del Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico del Municipio de Candelaria se desarrolla según las siguientes tipologías edificatorias:

- A) EDIFICACIÓN CERRADA C y C(J)**
- B) EDIFICACION EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA CJA**
- C) EDIFICACION EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA CJB**
- D) EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA CJC**
- E) EDIFICACIÓN ABIERTA. EA**
- F) EDIFICACIÓN INDUSTRIAL-COMERCIAL IC**
- G) EDIFICACION EN ASENTAMIENTO RURAL AR1, AR2**
- H) EDIFICACIÓN EN CASERÍO TRADICIONAL T**
- I) EDIFICACIÓN EN CUEVA EC**
- J) EDIFICACIÓN EN ZONA DE SERVICIO ZS**

Art. 5.1.4. Aplicación de las Condiciones de la Edificación.

1. Las condiciones generales de las edificaciones y las particulares definidas para la tipología edificatoria que corresponda, deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de reestructuración o rehabilitación de edificios existentes, salvo indicación contraria señalada expresamente en estas Normas o cuando la edificación se encuentre en uno de los supuestos mencionados en los números siguientes de este artículo. Todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.
2. Cuando así se establezca en los Planos de Ordenación pormenorizada, las edificaciones deberán cumplir las determinaciones específicas.
3. En los ámbitos en los que se mantiene en su totalidad o en parte la ordenación establecida por un Plan Parcial o Especial Aprobado, las edificaciones deberán cumplir

las instrucciones y determinaciones que contenga la ficha del área correspondiente y – en su caso – las determinaciones establecidas en el documento de planeamiento al que se remite la ordenación del ámbito.

Cuando las normas u ordenanzas de dicho planeamiento de desarrollo contengan remisiones a documentos de planeamiento generales revisados por este documento, se considerarán sustituidos por las determinaciones de este Plan General. De existir inconcreción o contradicción, deberá solicitarse informe de viabilidad al Ayuntamiento.

4. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo serán de aplicación las condiciones que para la edificación se establezcan en la normativa del respectivo instrumento de ordenación pormenorizada, siendo de aplicación subsidiaria las presentes Normas.
5. Las edificaciones catalogadas y las que se encuentren o resulten afectadas por la protección de aquéllas, deberán cumplir las condiciones que le sean aplicables según lo establecido en estas Normas y las que contiene el propio Catálogo.
6. Las edificaciones situadas en suelo rústico deberán cumplir las condiciones contenidas en estas Normas y en las Normas Urbanísticas Generales que regulan el régimen urbanístico en dicha clase de suelo, según la categoría y el uso de que se trate, así como las que resulten – en su caso – del Proyecto de Actuación o de la Calificación Territorial.
7. En los supuestos ya expresados en los números anteriores de este artículo y para lo no regulado en las respectivas normativas u ordenanzas, serán de aplicación subsidiaria lo contenido en estas Normas sobre los parámetros y las condiciones generales de las edificaciones y las particulares de las diferentes tipologías.
8. En cualquier caso, las edificaciones deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación por razón del uso a que se destinen o de la situación en la que se implanten, así como el resto de las contenidas en estas Normas que resulten aplicables. Igualmente, será de aplicación la regulación que contengan las Ordenanzas Municipales de Edificación, de Urbanización y la Ambiental y de Actividades Clasificadas.

Art. 5.1.5. Dotación de Aparcamientos. Condiciones.

1. La dotación de aparcamientos que resulte de aplicar los estándares mínimos fijados para cada tipología deberán ubicarse en sótanos o siguiendo los criterios establecidos en las normativas específicas por tipologías.
2. Quedan exceptuados de la aplicación de los números anteriores los edificios catalogados y precatalogados, cuando el nivel de protección de los mismos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello, y en los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales.
3. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes de explotación privada no vinculados a las viviendas o locales.
4. Para la implantación de usos especiales, de equipamientos privados relevantes, o para aquéllos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, el Ayuntamiento podrá determinar una mayor dotación de plazas de aparcamiento, previo informe justificado de los servicios técnicos municipales.
5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen obligatoriamente como dotación de las viviendas o los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos se expresará tal circunstancia en las correspondientes Licencia Municipal, a los efectos de que conste en la división horizontal de la propiedad.
6. También será exigible la dotación de aparcamientos prevista en este artículo cuando se trata de autorizar un cambio de uso en un edificio existente, debiendo cumplir con los requeridos para el nuevo uso en caso de que sean mayores y manteniendo los anteriores en caso de que resulten unas menores exigencias por el cambio solicitado.

7. El Ayuntamiento, previo Informe Técnico razonado, podrá reducir la dotación de plazas de aparcamiento en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de aparcamientos y en los que la tipología del edificio o su protección no permita la dotación de las plazas que serían exigibles por el nuevo uso.
8. El Ayuntamiento, previo Informe Técnico razonado, podrá reducir la dotación de plazas de aparcamiento en los casos en que se justifique la inviabilidad técnica por las características singulares de la parcela, debiendo en cualquier caso disponer dichas plazas en edificaciones próximas con las garantías administrativas al efecto.

Art. 5.1.6. Instalaciones.

1. Todas las instalaciones deberán documentarse en el correspondiente proyecto siguiendo las instrucciones vigentes de obligado cumplimiento.
2. Se localizarán en el Proyecto la ubicación de los aparatos de aire acondicionado tanto en cubierta como en fachadas. Cuando no se prevean en Proyecto, deberá reservarse y contemplarse los *patinillos* técnicos suficientes para equipar cada una de las viviendas, locales, oficinas o espacios habitables del edificio, para localizarlos en cubierta.
3. No se permitirán en ningún caso los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares *sobrepuestas* a las fachadas exteriores. Deberán estar alojados dentro de los huecos de la fachada o incorporados en el cerramiento del edificio.
4. Las extracciones mecánicas de aire se situarán siempre por encima de 2,10m de cualquier zona transitable exterior o interior de la parcela.
5. En cubiertas, las máquinas de instalaciones deberán estar ocultas e integradas en la composición general del edificio mediante construcciones auxiliares.
6. El sistema de evacuación de aguas de todas las tipologías, salvo en cuevas, será separativo entre aguas negras y aguas pluviales.

Art. 5.1.7. Normativa Higiénica y Salubridad.

1. Serán de aplicación para la edificación la Normativa de Habitabilidad de la Comunidad Autónoma y las prescripciones de Código Técnico de la Edificación CTE.
2. Se considerarán como *viviendas interiores* aquellas que *no* den frente a VÍario o Espacio Público (Zona Verde, Peatonal Público o Espacio Libre Público).
3. No se permiten las viviendas interiores, salvo en:
 - a. Edificación Cerrada EC, cuando las viviendas den frente mínimo de 4,5m a Suelo Rústico de las Medianías de Malpaís, Cuevecitas, Araya, Igueste y Barranco Hondo.
 - b. En *Colonias* de Ciudad Jardín CJ, cuando las viviendas dispuestas en el interior de la *colonia con o sin divisiones* den frente mínimo de 4,5m a espacio libre común y abierto de la parcela o viario interior de acceso.
 - c. En Edificación Abierta EA, cuando las viviendas den frente mínimo de 4,5m a espacio libre común y abierto de la parcela, donde se pueda inscribir un círculo de 6m.
4. Se prohíben expresamente para todas las tipologías, las viviendas en sótanos o semisótanos, así como aquellas que den frente únicamente a patio inglés.

Art. 5.1.8. Casas Prefabricadas de Madera.

Solo se permiten en los ámbitos de los Asentamientos Rurales del Municipio. Serán de aplicación igualmente para esta edificación la Normativa de Habitabilidad de la Comunidad Autónoma y las prescripciones de Código Técnico de la Edificación CTE.

Capítulo 2. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA.

Art. 5.2.1. Parcela. Definición y Tipos.

1. Se entiende por parcela la unidad mínima de suelo comprendida en el interior de una manzana entre viario o espacio libre público, ya sea en Suelo Urbano, Urbanizable o Asentamiento Rural; y sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística. En las parcelas, de posibilitarlo el planeamiento y la normativa aplicable, puede materializarse la implantación de aprovechamientos urbanísticos, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos que correspondan. Las dimensiones mínimas, características y condiciones vienen determinadas por la ordenación pormenorizada y la regulación de estas Normas que sea de aplicación.

Se considera parcela mínima edificable la parcela neta que resulta de la ordenación detallada, descontando las posibles afecciones de vial, zonas verdes o zonas de protección

Toda parcela de cualquier tipología edificatoria para ser edificable deberá dar a calle o elemento público urbanizado (zona verde o peatonal) y disponer del frente mínimo establecido para cada tipología. En el caso de que la parcela de frente a Zona Verde, deberá integrarse en el diseño del espacio público un peatonal de acceso rodado de ancho mayor de 3m.

2. Las parcelas urbanas son las que se encuentran dentro de las áreas de Suelo Urbano o Urbanizable, y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos a los que se remite la ordenación o a los que la desarrollen.
3. Las parcelas rústicas son aquellas que se encuentran en Suelo Rústico y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos de desarrollo de la ordenación o en los Proyectos de Actuación Territorial o Calificaciones Territoriales que se aprueben o autoricen en dicha clase de suelo.
4. Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como tal a efectos de edificabilidad.
5. El instrumento de desarrollo podrá definir parcelario tipo en interior de manzana o bien definirse a través de simple división horizontal en los proyectos de ejecución de las manzanas.
6. Todas las parcelas edificadas deberán tener cerramiento en el frente y linderos salvo en aquellas tipologías que se especifique lo contrario.

Art. 5.2.2. Alineaciones.

1. Se entiende como alineación la línea que separa la edificación privada del espacio público, ya sea calle, peatonal, zona verde o espacio libre, generando el conjunto de las mismas la manzana edificable.
2. Se definen en los planos de Ordenación Detallada del Plan General.
3. Con carácter general se mantienen en las manzanas consolidadas en Suelo Urbano, salvo que expresamente se especifique lo contrario en los Planos de Ordenación Detallada, por cuestiones de interés público.
4. Las ampliaciones o modificaciones de alineación motivadas por ampliación de viario siguen los siguientes criterios:
 - Con carácter general y más específicamente en las alineaciones de la red de caminos tradicionales del Municipio, las alineaciones se definen según el eje del camino, compartiendo la ampliación en anchos iguales.

- Cuando existen edificaciones se tienden a respetar las mismas eliminando en algunos casos el jardín delantero, definiéndose la alineación contraria según ancho de vía a partir de la fachada existente según planos de Ordenación Detallada.
- En caso de dudas el Ayuntamiento podrá, a través del Acta de Alineaciones y Rasantes, establecer una alineación específica sin que dicho acto suponga modificación de planeamiento.

Art. 5.2.3. Frente Mínimo de Parcela.

1. Se entiende por tal la dimensión lineal que define la fachada de la parcela a Viario, Peatonal Público al peatonal de acceso definido en Zona Verde o Espacio Libre Público. El Frente mínimo de Parcela viene definido específicamente para cada tipología.

Art. 5.2.4. Peatonales.

1. Se entiende como peatonal la vía pública de pequeña sección que conectada transversalmente al viario rodado da acceso a viviendas en fondo, pudiendo eventualmente soportar tráfico rodado de servicio.
2. Mientras jurídicamente la propiedad no pase a ser pública no podrán abrirse huecos de otros propietarios diferentes. Sólo cuando se deje serventía de paso de 3 m o patio evitando servidumbre de éstos.
3. Podrá autorizarse el cierre de control del peatonal público siempre y cuando el conjunto de todos los propietarios que dan acceso al mismo acrediten dicha circunstancia y se emita la correspondiente licencia por parte del Ayuntamiento.
4. Los peatonales públicos vienen definidos en los planos de Ordenación Detallada, si bien pueden crearse nuevos peatonales a petición del conjunto de los vecinos del mismo, solicitando licencia municipal al efecto, determinándose en la misma el ancho correspondiente mayor de 4m, sin que dicha calificación suponga modificación de planeamiento.
5. Podrá permitirse muro de cerramiento entre peatonales colindantes cuando estén en cota diferente, cuando se encuentren en la misma cota deberán anexarse obligatoriamente sin muro de cerramiento.

Art. 5.2.5. Manzana.

1. Es la porción de suelo Urbano, Urbanizable o Rústico de Asentamiento Rural delimitado en todo su perímetro por alineaciones de vial y/o espacios libres públicos, o en su caso por el límite del ámbito en el que se incluya, según la ordenación pormenorizada de este Plan General o de los instrumentos a los que se remite o que las desarrollan. Cada manzana puede estar conformada por una o varias parcelas.

Art. 5.2.6. Relación entre Edificación y Parcela.

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

Art. 5.2.7. Segregación y Agrupación de Parcelas

1. No se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable, y no cuenten con la pertinente autorización y/o licencia.
2. No se permitirán segregaciones de parcelas que den como resultado parcelas cuyas dimensiones no cumplan con las superficies definidas como mínimas, ni cuando las parcelas estén vinculadas o afectadas a construcciones o edificaciones existentes o autorizadas en ellas.

3. La segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad determinada por el planeamiento, que haya sido ya consumida por las construcciones existentes.
4. Tampoco se permitirá la segregación de parcelas cuando los terrenos se encuentren incluidos en Unidades de Actuación, o en sectores de Suelo Urbanizable, salvo el supuesto de segregar la parte no incluida en sus ámbitos, en tanto en cuanto no se desarrollen sus instrumentos de desarrollo y se apruebe el correspondiente Proyecto de Reparcelación.
5. El parcelario de una manzana puede venir definido directamente en la Ordenación Detallada del Sector Urbanizable o Ámbito Urbano, en cuyo caso es vinculante, si bien podrá ser ajustado en el Proyecto de Equidistribución.
En caso de no venir definido, el parcelario podrá fijarse igualmente en el Proyecto de Equidistribución o mediante segregación previa al Proyecto de Ejecución de la edificación, o en la Escritura de División Horizontal de la Edificación.

Art. 5.2.8. Condiciones de Posición y Ocupación de la Edificación.

1. Las condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela son las que se determinan en el emplazamiento permitido de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación normativa de las diferentes tipologías y, en su caso, en las instrucciones de ordenación específica incluidas en las fichas de Ámbitos de Gestión, o en los instrumentos de planeamiento que desarrolle este Plan General.
2. Estas Normas establecen una serie de elementos de referencia de la posición del edificio en la parcela, que son el conjunto de variables determinantes para fijar el emplazamiento de la construcción. Estas variables pueden ser también referencias planimétricas o altimétricas derivadas de los Planos de Ordenación Pormenorizada de los núcleos o áreas.

Art. 5.2.9. Referencias Planimétricas de las Parcelas.

1. Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. En las presentes Normas se mencionan las siguientes referencias planimétricas:
 - a) **Linderos:** son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Es lindero frontal o frente de parcela el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. El lindero posterior es el opuesto al frontal. Son linderos laterales los restantes.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán la consideración de linderos frontales todos los que tengan tal característica.
 - b) **Alineación exterior o pública:** es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres públicos.
 - c) **Alineación interior:** es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela.
 - d) **Alineación de fachada:** es la línea que señala el límite a partir del cual tienen que levantarse obligatoriamente las construcciones. Podrá coincidir con la alineación exterior o pública.

Art. 5.2.10. Referencias Altimétricas del Terreno.

1. Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. En estas Normas se emplean las siguientes referencias altimétricas:
 - a) **Rasante:** es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación exterior. En los viales

ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.

- b) **Cota natural del terreno:** es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c) **Cota de suelo:** es la altitud relativa de cada punto del terreno resultante después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

Art. 5.2.11. Otras referencias de la Edificación.

1. En la regulación de la edificación contenida en estas Normas se emplean también otras definiciones, que se señalan a continuación:
 - a) **Cerramiento:** es el elemento que delimita los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas, la separación entre éstas y los viales, o espacios libres públicos, o entre aquéllas y el terreno no urbano.
 - b) **Plano de fachada:** es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos y elementos volados.
 - c) **Medianera:** es la pared lateral que señala el límite entre edificaciones o parcelas contiguas, que se eleva de los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces.
 - d) **Planta baja:** es la planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o espacio público o por encima de la planta sótano, real o posible. Pueden existir varias plantas bajas en un mismo edificio.
 - e) **Plantas superiores:** son las plantas situadas por encima de la planta baja.

Art. 5.2.12. Separación a Linderos o Retranqueos.

1. La separación a los linderos o retranqueos es la distancia de cada punto del plano de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste. Puede regularse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.
2. En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al fondo de la parcela, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el fondo, se medirán las separaciones en la forma que mejor asimile los resultados a los de su entorno.
3. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:
 - a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera, cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin estar condicionada a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de la alineación de fachada hacia el interior. Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.
 - b) Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal, dotado de cerramiento en la alineación exterior.

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

Art. 5.2.13. Separación entre Edificios.

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

Art. 5.2.14. Fondo Edificable.

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

Art. 5.2.15. Ocupación o Superficie Ocupada.

1. La ocupación es la superficie de parcela comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, sobre un plano horizontal. A efectos de medición no computarán los muros de contención. La ocupación de parcela será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable que se determine.

Art. 5.2.16. Superficie Ocupable.

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse:
 - a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento de la edificación.
 - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

Art. 5.2.17. Ocupación del Subsuelo.

1. Para que los sótanos puedan ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, o superar el coeficiente de ocupación establecido, es necesario que así se disponga expresamente en la normativa particular de aplicación, salvo lo dispuesto en el número siguiente.
2. Los jardines privados intermedios que se sitúan entre edificaciones podrán ser ocupados en su subsuelo para la comunicación interior de garajes en actuaciones conjuntas.

Art. 5.2.18. Ocupación por Construcciones Auxiliares.

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

Art. 5.2.19. Coeficiente de Ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Se fija por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será de aplicación este valor.

Art. 5.2.20. Superficie Libre de Parcela. Jardines o Patios Privados.

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

Art. 5.2.21. Adaptación Topográfica.

1. Los criterios de adaptación topográfica correspondientes a cada tipología de edificación se establecen específicamente para cada caso.
2. Alternativamente y como criterio general, se establece para los casos en que sea preciso nivelar el terreno de la parcela, el de abancalamiento del terreno con muros aparentes no mayores de 4,00m. Cuando los desniveles a salvar sean mayores de 4m, los muros se organizarán escalonados, retranqueados unos de otros no menos de 2,00m y vegetados. Se inscribirán en un ángulo máximo del 50% generado desde la cabeza de muro del primer tramo de muro. Se permiten análogamente los taludes ajardinados o pedraplenes.
3. En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudio de Detalle, cuyo ámbito de ordenación ha de ser como mínimo el de una manzana o, en aquellos casos de manzanas consolidados en parte, el del total de la superficie de las parcelas no edificadas, para resolver la implantación de la edificación en las condiciones concretas del terreno de que se trate, siempre que se justifique suficientemente la idoneidad de la solución adoptada y se obtenga con ella un resultado de adaptación topográfico coherente con los criterios de estas Normas sin que ello produzca, en ningún caso, un aumento de la superficie edificable establecida.
4. En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural.

CAPÍTULO 3. Conceptos y Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.**Art. 5.3.1. Superficie Edificada Computable.**

1. La superficie edificada total computable es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos, salvo las excepciones contempladas en estas Normas; las plantas intermedias diáfanas; los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos; los pórticos cerrados que hubiera en ellos; los elementos ornamentales en cubierta; y la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
4. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad.
5. Para cada una de las tipologías edificatorias se hace precisión al respecto

Art. 5.3.2. Superficie Edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un sector, en su caso.
2. La Superficie edificable de un sector urbano o urbanizable es la resultante de multiplicar la superficie del ámbito por el parámetro de la edificabilidad bruta.
3. La superficie edificable de una parcela es la resultante de multiplicar la superficie real urbanizada de dicha parcela por el coeficiente de edificabilidad asignado en los Plano de Ordenación Detallado o en las Fichas.
4. La Superficie edificable de una parcela se obtendrá mediante el valor a que se refiere el punto 1 y 2 de este Artículo, sobre la superficie real de la parcela una vez urbanizada.

Art. 5.3.3. Coeficiente de Edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia medido en proyección horizontal. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.
 - a) **Edificabilidad bruta:** cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un sector o unidad de actuación, incluyendo la superficie del ámbito delimitado.
 - b) **Edificabilidad neta:** cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela urbanística edificable.
2. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; pero si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se derivase una superficie total edificable menor, éste será el valor de aplicación.
3. Aparece reflejado en Los Planos de Ordenación Detallada o en las Fichas de los Ámbitos de Gestión.

Art. 5.3.4. Densidad

1. A efectos del cálculo de la densidad correspondiente, la misma será la que se deduzca de la edificabilidad residencial aplicada sobre la vivienda tipo que resulte de cada ordenación de sector o ámbito por 3,2 personas por vivienda. No se fija vivienda de referencia, pudiendo su superficie variar en cualquier promoción sin que se supere en ningún caso la edificabilidad asignada a la parcela

Art. 5.3.5. Altura de la Edificación.

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale del suelo. Puede expresarse en número de plantas y/o en unidades métricas.
2. Salvo otras prescripciones contenidas en la “normativa particular”, la limitación de altura que se establezca deberá:
 - a) Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje u otros usos autorizados, el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.
 - b) Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante (o cota del suelo en los casos que así se establezca) y la cara inferior del forjado de la última planta, o en su caso, en la proyección horizontal de ésta sobre dicha vertical.
3. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas en las que se utilice con fines habitables el espacio existente bajo la cubierta inclinada.
4. En ningún caso, de los criterios de medición de altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de escalera se excluyen de esta condición.
5. Por encima de la altura máxima de edificación autorizada conforme a las definiciones anteriores, sólo podrán admitirse las construcciones técnicas o auxiliares condicionadas a las limitaciones que se puedan establecer en las Ordenanzas de Edificación. Se prohíben los cuartos de lavaderos, almacenes y similares.
6. Para cada una de las tipologías edificatorias se hacen precisiones al respecto atendiendo principalmente a la adaptación topográfica.

Art. 5.3.6. Plantas de Sótano.

1. La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,20 metros por encima del nivel de suelo exterior definido o la cota correspondiente que se defina según tipología.
2. La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga de la anterior medida tendrá la consideración de planta baja.
3. En los sótanos no está permitido el uso residencial ni el terciario, salvo los establecimientos existentes autorizados que cumplan con la legislación sectorial correspondiente. Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en las plantas superiores, instalaciones técnicas, y similares. Su altura mínima entre suelo y techo será de 2,50 metros.
4. Los sótanos no computarán para definir la altura máxima edificable, en cuanto al número máximo de plantas.

Art. 5.3.7. Altura de los Edificios de Uso Dotacional o Equipamiento.

1. La altura máxima edificable de los edificios de Dotaciones públicas o Equipamientos que se sitúen en zonas de edificación abierta será libre, cuando no lo impida la normativa particular aplicable.
2. En los edificios de Dotaciones públicas o Equipamientos que se sitúen en zonas de edificación cerrada y ocupen una manzana completa, o al menos tres lados contiguos de una misma manzana, la altura de la planta baja será libre y podrá remodelarse en su coronación una fracción del volumen equivalente al de la última planta autorizada, cuando así convenga a la mejor solución de los enrasos de cornisa por las diferentes calles, a la dotación de elementos de remate adecuados, a la singularización de su carácter, o a la integración de las instalaciones técnicas necesarias para su funcionamiento en el diseño de la envolvente global del edificio.

Art. 5.3.8. Cuerpos Volados. Definición.

1. Se entienden por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y terrazas.
2. Los cuerpos volados admisibles según estas normas se clasificarán en cerrados y abiertos, a efectos de su autorización por la normativa particular de cada zona o sector, con arreglo a las siguientes definiciones y condiciones generales:
 - a) Son cuerpos volados *cerrados* los que tienen “todos sus lados” con cerramientos fijos y están integrados como una mera continuidad de las diferentes estancias o espacios interiores.
 - b) Son cuerpos volados *abiertos* los balcones o balconadas.

Se entiende por balcón el “saliente al aire libre” que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve e independiente de la misma y se prolonga hacia el exterior en un forjado.
3. Se entiende por plano límite lateral del vuelo el plano vertical perpendicular a la fachada que limita lateralmente la admisibilidad de los cuerpos volados.
4. Se entiende por plano límite frontal del vuelo el plano vertical paralelo a la fachada en todo su desarrollo que limita el vuelo de cualquier tipo de cuerpo volado.

Art. 5.3.9. Elementos Volados. Definición.

1. Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada.

CAPÍTULO 4. Normativa Aplicable a la Edificación Cerrada.

Art. 5.4.1. Definición.

1. En razón de la posición y el volumen de la edificación en la parcela, se distinguen los siguientes tipos de edificación cerrada:
 - 1) **Edificación Cerrada C.** Se entiende por tal la edificación adosada a todos los colindantes, con patios de luces, conformando fachada continua a la vía o espacio público. Según dispongan las ordenanzas particulares o gráficas de esta norma, podrán presentar o no retranqueo a la alineación exterior. El resto de la parcela podrá ser de ocupación total o limitada, tanto por el fondo edificable, como por una línea de disposición obligatoria de la edificación hacia el interior de la manzana o espacio libre. Podrán tener hasta cuatro plantas según se especifique en los planos de ordenación detallada, en las fichas de ámbitos de gestión o en Convenio.
 - 2) **Edificación Cerrada con Jardín Delantero C (J).** Se entiende por tal la misma edificación definida anteriormente, con la obligación de retranqueo con jardín de 3m, o el marcado por la línea de disposición obligatoria de la edificación en el frente de parcela. Esta línea, vendrá marcada por manzanas en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de Ámbitos de Gestión o en Convenio.
 - 3) **Edificación Cerrada en Casco Tradicional (C).** Se entiende por tal la edificación de similares características que se localiza en las zonas de La Calle de La Arena y de El Risco de Candelaria, con tres y dos plantas máximas de altura respectivamente, que mantienen características arquitectónicas singulares que afectan principalmente a los acabados de fachada y cubiertas.
2. Las Dotaciones y Equipamientos en Edificación Cerrada, podrán variar las condiciones de altura de pisos, retranqueos, vuelos y adaptación topográfica, establecidas para esta tipología. Los Equipamientos deberán tramitar para ello un Estudio de Viabilidad.

Art. 5.4.2. Condiciones de Parcela.

1. Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a los 70m² en *Edificación Cerrada*, ni 80m² en *Edificación Cerrada con Jardín Delantero*.
2. En la zona de la Playa de la Viuda la superficie mínima de parcela edificable será la del catastral existente en el momento de la aprobación de este Plan General y que, con carácter general, deberá mantenerse. No se permiten en esta zona segregaciones de parcelas menores de 50m². No se permiten agrupaciones de parcelas.
3. El frente mínimo de *parcela* edificable se establece en 4,50m, salvo en el caso de Playa de la Viuda que se mantendrá según el catastral existente.
4. En toda parcela deberá poderse inscribir un círculo de 4,5m de diámetro para ser edificable, salvo en el caso de Playa de la Viuda.
5. Los frentes de parcela deberán lindar con Vial o Peatonal Público.
6. Toda vivienda deberá disponer de frente mínimo a vía o espacio público, no inferior a 4,50m construidos en una sola planta, salvo en el caso de Playa de la Viuda, que se podrá edificar con el parcelario existente. Se posibilitan, únicamente en las medianías de Malpaís, Cuevecitas, Araya, Igueste y Barranco Hondo, para promociones conjuntas, las *viviendas interiores* con frente a suelo rústico.
7. Se podrán segregar o agregar parcelas cuando cada una de las resultantes cumpla las condiciones de superficie, círculo inscribible y frente de la parcela mínimo.
8. Podrán ser edificadas aquellas parcelas residuales, construidas a ambos lados o a un lado en caso de estar en esquina, que no cumplan con la parcela o frente mínimos. Deberán cumplir el resto de condiciones urbanísticas de este Plan General y las

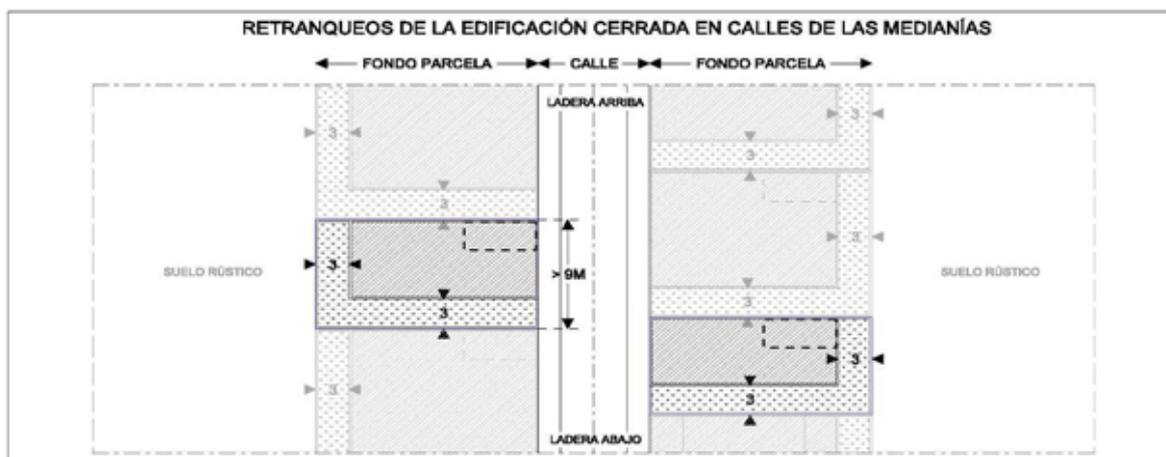
condiciones vigentes de habitabilidad de la Comunidad Autónoma. Se solicitará informe previo municipal.

9. Las parcelas con linde posterior o lateral con otra tipología distinta de Edificación Cerrada, con Suelo Rústico o con Espacio Libre, deberán retranquearse y abrir fachada a jardín o patio inglés de 3m mínimo; o hasta la línea disposición de la fachada que se señale en los Planos de Ordenación Detallada o en las Fichas de los Ámbitos de Gestión.
10. En las zonas de Araya, Cuevecitas y Malpaís, la edificación cerrada en parcelas con frente mayor a 9m a borde de camino o calle, dispondrá de un retranqueo de 3m a lindero lateral inferior -ladera abajo- (Ver gráfico 5.4.1), además del retranqueo posterior de 3m a suelo rústico.

En frentes de parcela menores de 9m las construcciones de cajas de escaleras deberán colocarse adosadas a la medianera superior calle arriba.

En frentes de parcela mayores de 9m las construcciones de cajas de escaleras se colocarán, cuando ello no merme el número de viviendas posibles, en el lado superior calle arriba a efectos de minimizar su impacto visual sobre la medianía.

GRÁFICO 5.4.1



11. Cuando existan, con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, edificaciones sobre el jardín delantero en alineaciones definidas en los Planos de Ordenación Detallada, las remontas deberán respetar los retranqueos. Para lo cuál, previo a la licencia de edificación, se deberá obtener certificación acreditativa de prescripción urbanística.
12. En promociones de viviendas en EC ó EC (J) en las que se superen las cuatro viviendas por parcela, no se permiten en frentes a vía o espacio público los accesos a garaje independientes de carácter unifamiliar. El garaje solo podrá disponer de accesos rodados comunes.

Art. 5.4.3. Alineaciones.

1. Las alineaciones aparecerán reflejadas con carácter general en los Planos de Ordenación Detallada o en las fichas de los Ámbitos de Gestión. El ancho tipo de calle se refleja asimismo en dichos planos.
2. Para el caso concreto de las alineaciones en las zonas de Edificación Cerrada de los asentamientos tradicionales de Barranco Hondo, Iguete, Araya, Cuevecitas y Malpaís, si bien con carácter general se mantienen las alineaciones existentes, el Ayuntamiento deberá precisar previo a la licencia de edificación y mediante *Acta de Alineaciones y Rasantes* la alineación definitiva de cara a mejorar el ancho de la calle y el ajuste con las edificaciones colindantes.
3. Se permite establecer retranqueo frontal aunque esta no venga marcado en los Planos de Ordenación Detallada o en las fichas de los Ámbitos de Gestión. Su ancho mínimo será de 2m y deberá definirse el cerramiento del jardín delantero.

Art. 5.4.4. Unidades de Promoción.

1. En suelo urbano de las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpaís, se limita a ocho, el número máximo de viviendas que puede promover un particular o persona jurídica, pudiéndose superar este margen en las Actuaciones Urbanísticas Aisladas delimitadas por este Plan General o cuando su destino final sean las Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.
2. En el resto del municipio no se limita el número máximo de viviendas a promover.

Art. 5.4.5. Chaflán.

Toda edificación de nueva planta o sustitución deberá contemplar chaflán de 3m en las esquinas de manzana, aunque estas no vengan definidas en los Planos de Ordenación Detallada. Deberán precisarse en el Acta de Alineaciones y Rasantes.

Art. 5.4.6. Regulación de la Altura de la Edificación (Ver Gráfico 5.4.2).

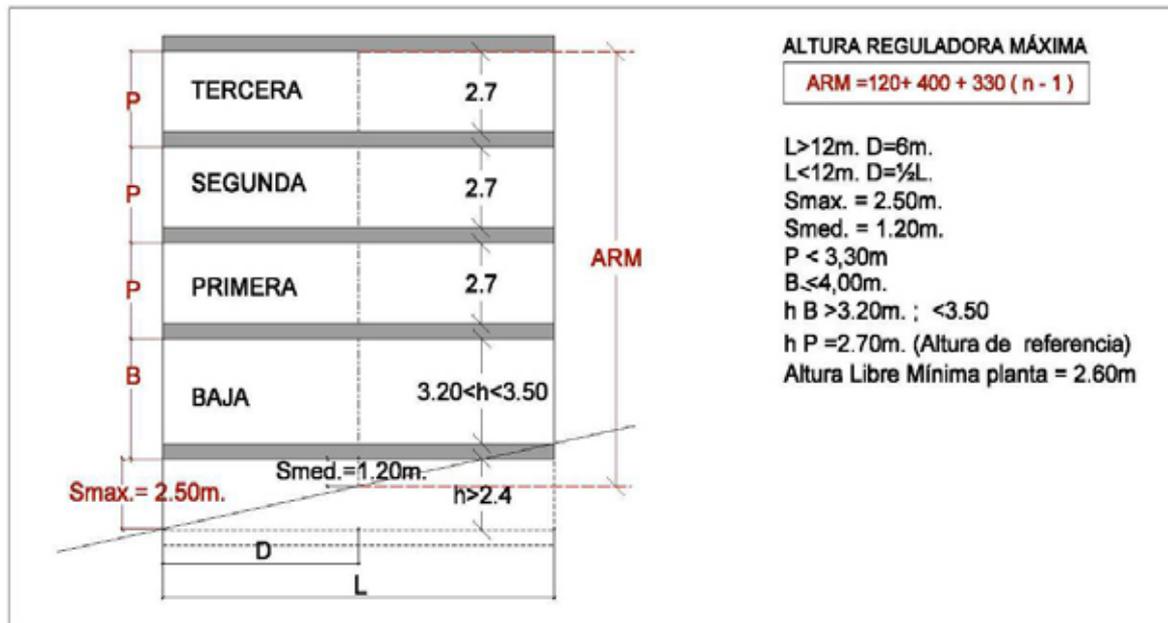
1. El número máximo de plantas de la edificación para cada uno de los tipos edificatorios es el que figura en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión o en Convenio.
2. En el caso de edificación en parcela con pendiente, el número de plantas y los fondos edificables máximos vendrán determinados por los Art.-5.4.8. *Altura de la Edificación entre Calles Opuestas* y Art.-5.4.9. *Altura de la Edificación entre Calle y Terreno en Pendiente*, y las Ordenanzas Gráficas correspondientes.
3. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
4. La altura reguladora máxima se deducirá de la fórmula:

$$\text{ARM (cm)} = 120 \text{ Zócalo} + 400 \text{ Pl. Baja} + 330 (n-1)$$

(Donde "n" es el número de plantas del edificio para edificaciones residenciales).

5. La altura reguladora máxima se medirá en el punto de medición de la altura desde la rasante de la acera, al nivel inferior del último forjado permitido, siguiendo los criterios establecidos en la *Ordenanza Gráfica-5.4.2*.
6. El punto de medición de la altura se situará en la vertical trazada en el centro de la fachada para desarrollos de ésta inferiores a 12m. Para desarrollos de más de 12m el punto de medición de la altura se situará a 6m del punto más bajo (Ver Gráfico 5.4.2), posibilitándose la medición de la altura reguladora máxima por tramos mayores de 12m.
7. En el punto de medición, la altura del semisótano no superará 1.20m sobre la rasante de la acera. En caso contrario tendrá la consideración de planta.
8. En calles con pendiente, la altura de semisótano no superará los 2,50m en el punto mas bajo de la rasante de la acera siguiendo el criterio marcado en la *Ordenanza Gráfica-5.4.2*. Así mismo, se permite subir esta altura de manera justificada mediante Estudio de Viabilidad, en casos de parcelas situadas en esquina, en casos de excesiva pendiente de la calle o por razones de composición arquitectónica.
9. En los casos de Calle de La Arena o El Risco de Candelaria la altura de semisótano no superará los 0,60m en el punto de medición de la altura.
10. Para el caso de casas en esquina se considerará el desarrollo de las fachadas como si se tratara de una fachada única aplicándose a toda ella el sistema anterior de medición de la altura reguladora máxima.

GRÁFICO 5.4.2



11. Cuando la cubierta sea inclinada, la altura máxima de coronación en cumbre no sobrepasará los 2m medidos sobre el último forjado permitido.
12. Se permite aumentar la altura del faldón de cubiertas a la que se refiere el artículo anterior, por encima de los 2m dentro de la altura reguladora máxima.
13. Se podrá utilizar dobles alturas siempre que se computen como dos plantas. se considerarán como tales los espacios mayores de 5m de altura.
14. Se posibilita en la última planta, en caso de que se resuelva con cubierta inclinada, vincular el espacio inclinado bajo esta al volumen de la última planta. En este caso la altura máxima interior será aquella que imposibilite la incorporación del atillo al cómputo de superficie edificable.
15. Solo se permiten los áticos dentro de la altura reguladora máxima y el número de plantas permitidas.
16. Para el caso singular de edificaciones Dotacionales o de Equipamientos, se permiten alturas mayores mediante Estudio de Viabilidad, que deberán justificarse en relación a los usos y al acople con las edificaciones colindantes.

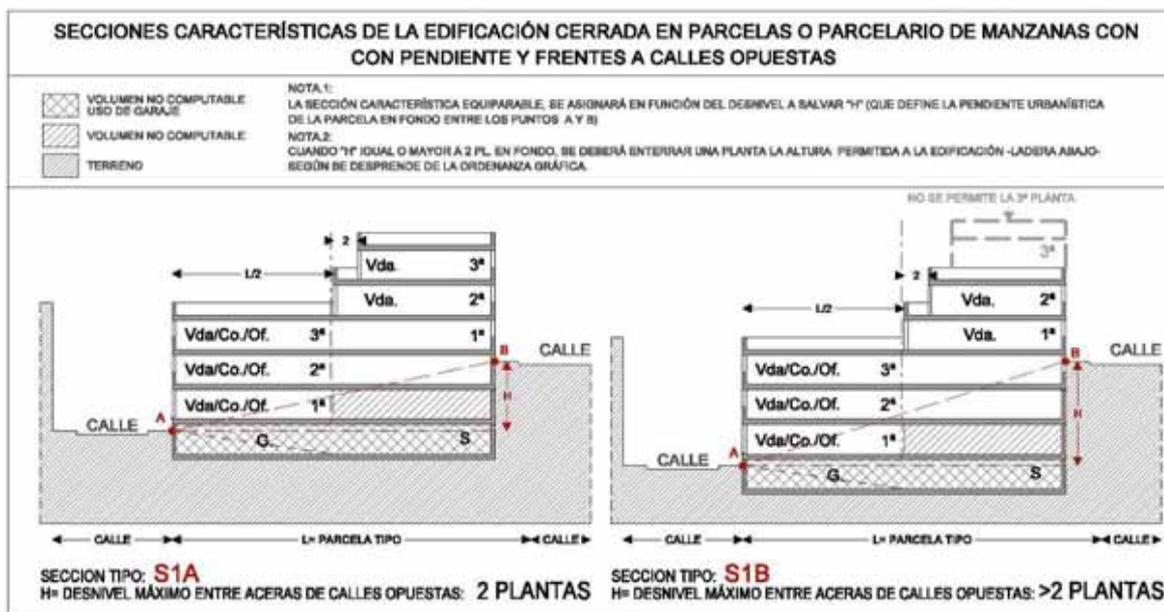
Art. 5.4.7. Alturas de Plantas (Ver Gráfico 5.4.2).

1. Las alturas máximas entre plantas serán la que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.4.2*.
2. La altura libre máxima de la planta baja para usos no residenciales, no sobrepasarán los 3,50m. de piso a techo como máximo y 3,20m como mínimo.
3. La altura libre mínima de las plantas tipo, no será inferior a 2,60m. Bajo cubierta inclinada, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,30m en el extremo de menor altura.
4. La altura libre mínima de los sótanos o semisótanos será de 2,40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
5. La altura libre de pisos en edificaciones Dotacionales o Equipamientos podrá superar las máximas establecidas. Los Equipamientos deberán tramitar para ello un Estudio de Viabilidad.

Art. 5.4.8. Altura de la Edificación entre Calles Opuestas.

NOTA: Esta Ordenanza Gráfica-5.4.3 aclaratoria hace referencia a la Edificación Cerrada de 3 plantas sin jardín delantero. Cuando la altura reguladora sea de 2 o 4 plantas, se ajustará en una las secciones características establecidas. Cuando exista Jardín delantero, las secciones características se ajustarán igualmente entre las alineaciones de los frentes opuestos.

GRÁFICO 5.4.3

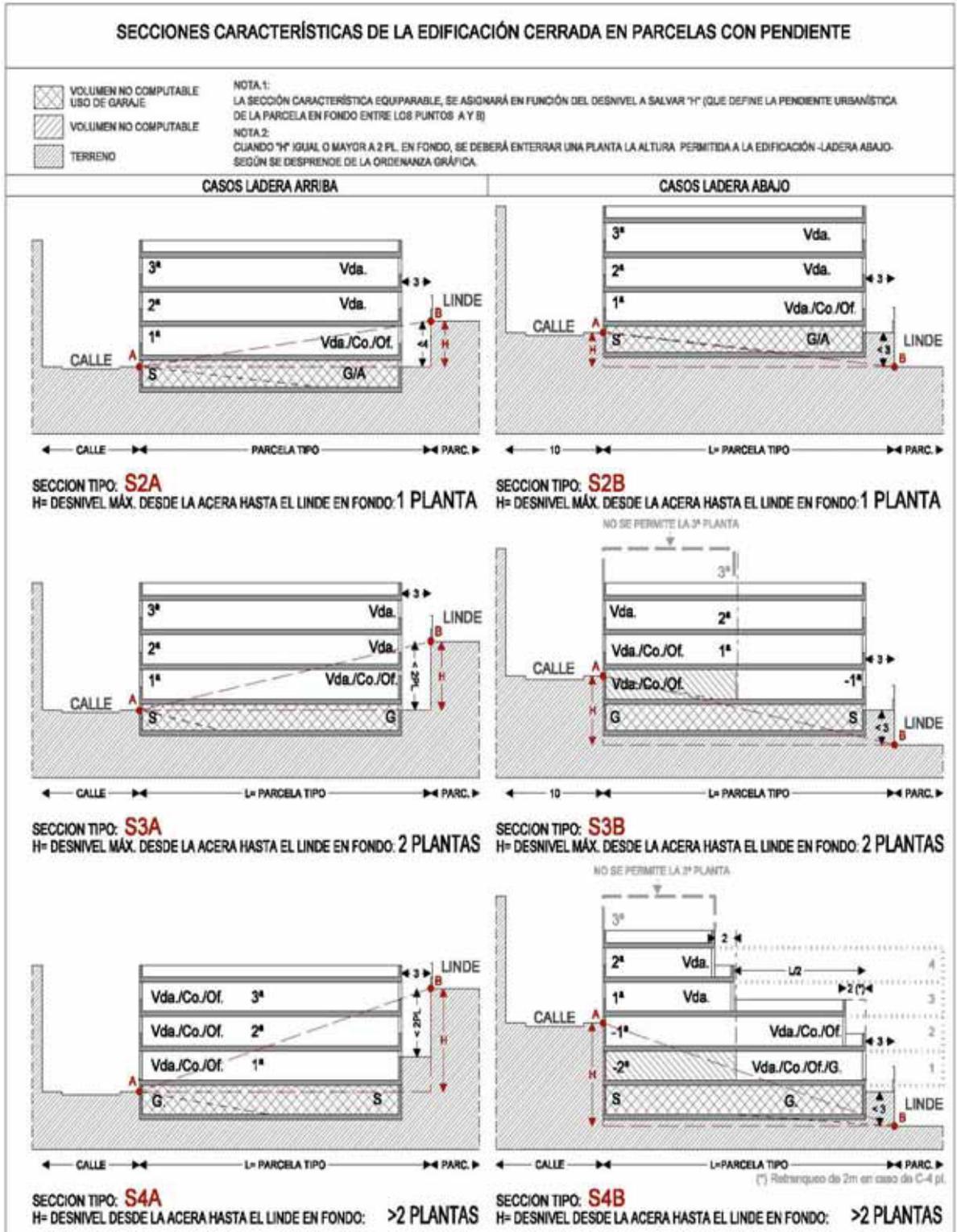


1. Cuando exista patio de manzana, las alturas se medirán como edificios independientes.
2. Los casos de parcelas en pendiente con desniveles mayores a una planta entre frentes opuestos, se regularán según condiciones establecidas en este artículo y su *Ordenanza Gráfica-5.4.3*. Se aplicará tanto en parcelas pasantes con frentes a calles opuestas y a distinto nivel, como en parcelas colindantes que presenten medianera -ladera arriba o abajo- y con frentes opuestos respectivamente a distinto nivel.
3. El número máximo de plantas y los fondos permitidos, vendrán determinados por el desnivel "H" a salvar entre las rasantes de aceras de frentes opuestos, en el punto de medición de la altura. Se establecen dos secciones características en la *Ordenanza Gráfica-5.4.3* según "H" sea mayor o menor de dos plantas.
4. Con carácter general, siempre que el desnivel "H" sea mayor de dos plantas, la parte superior de la edificación situada -ladera abajo-, deberá encajarse una planta en el terreno, como se indica en la *Ordenanza Gráfica-5.4.3*.
5. Cuando se establezca el escalonamiento de la edificación en el interior de la parcela en más de una planta, cada planta se retranqueará de la inferior como mínimo dos metros según la *Ordenanza Gráfica-5.4.3*.
6. El cambio de altura a partir del cual se produce el escalonamiento de la edificación señalado en los gráficos, se efectuará en la línea vertical definida a la mitad de frentes opuestos $L/2$, como se desprende de la *Ordenanza Gráfica-5.4.3*.
7. Si existe lindero intermedio de parcelas colindantes -ladera arriba o abajo- o medianera, el cambio de altura se efectuará sobre este, siguiendo los mismos criterios establecidos en la *Ordenanza Gráfica-5.4.3* para $L/2$.
8. En casos particulares, la línea que define el cambio de altura podrá venir definida en el Plano de Ordenación correspondiente, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión, o en Convenio.
9. Se permite la construcción de patio inglés hasta una planta de altura en el jardín delantero y hasta dos plantas en el fondo de parcela.
10. Para casos singulares se permitirá la realización de Estudio de Viabilidad, que examine la adecuada implantación en el entorno de las soluciones propuestas.

Art. 5.4.9. Altura de la Edificación entre Calle y Terreno en Pendiente.

NOTA: Esta Ordenanza Gráfica-5.4.4 aclaratoria hace referencia a la Edificación Cerrada de 3 plantas sin jardín delantero. Cuando la altura reguladora sea de 2 o 4 plantas, se ajustará en una las secciones características establecidas. La Ordenanza Gráfica recoge el caso de edificaciones retranqueadas posteriormente por cambio de tipología o suelo, cuando esto no ocurra la edificación podrá adosarse al lindero posterior. Cuando exista Jardín delantero, las secciones características se ajustarán igualmente entre la alineación en el frente y la línea máxima de disposición de la fachada posterior en fondo de parcela.

GRÁFICO 5.4.4



1. El número máximo de plantas y los fondos permitidos, vendrán determinados por el desnivel "H" a salvar, en el punto de medición de la altura, entre la rasante de la acera en

el frente de parcela y la cota del terreno natural en el lindero del fondo. Se establecen seis secciones características en la *Ordenanza Gráfica-5.4.4* según "H".

2. Con carácter general, siempre que el desnivel "H" sea mayor de dos plantas, la parte superior de la edificación situada -ladera abajo-, deberá encajarse una planta en el terreno, como se indica en la *Ordenanza Gráfica-5.4.4*. En ningún caso el número de plantas aparentes en el frente o hacia el interior de la manzana, podrá superar en más de una planta la altura asignada por parcela (Ver *Sección Característica S4B*).
3. Cuando se establezca el escalonamiento de la edificación en el interior de la parcela en más de una planta, cada planta se retranqueará de la inferior como mínimo dos metros según la *Ordenanza Gráfica-5.4.4*.
4. El cambio de altura a partir del cual se produce el escalonamiento de la edificación señalado en los gráficos, se efectuará en la línea vertical definida a la mitad de frentes opuestos $L/2$, como se desprende de la *Ordenanza Gráfica-5.4.4*.
5. En casos particulares, la línea que define el cambio de altura podrá venir definida en el Plano de Ordenación correspondiente, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión, o en Convenio.
6. Se permite la construcción de patio inglés hasta una planta de altura en el jardín delantero y hasta dos plantas en el fondo de parcela.
7. Para casos singulares se permitirá la realización de Estudio de Viabilidad, que examine la adecuada implantación en el entorno de las soluciones propuestas.

Art. 5.4.10. Edificabilidad Máxima de la Parcela.

1. La edificabilidad en Edificación Cerrada vendrá determinada por el número de plantas permitidas en la ordenación detallada y la sección característica correspondiente según la pendiente de la parcela.

Art. 5.4.11. Sótanos y Semisótanos.

1. No serán habitables y su altura mínima no será inferior a 2,40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
2. Se podrá ocupar los sótanos o semisótanos hasta el 100% de la superficie de la parcela, salvo en las zonas de retranqueo obligatorio.
3. En Edificación Cerrada las rampas a garaje tendrán pendientes máximas del 20% en tramos rectos y 15% en tramos curvos.
4. En edificios de uso plurifamiliar, las rampas o los accesos a garaje tendrán un ancho mínimo de 3m para un solo carril y 5m para dos carriles. La puerta de garaje podrá reducirse hasta 2,60m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
5. En viviendas unifamiliares dispuestas en la tipología de Edificación Cerrada, las rampas o accesos a garajes independientes tendrán un ancho mínimo de 2,40m. Las puertas de garaje podrán reducirse hasta 2,40m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
6. En promociones de viviendas en EC ó EC (J) en las que se superen las cuatro viviendas por parcela, no se permiten en frentes a vía o espacio público los accesos a garaje independientes de carácter unifamiliar. El garaje solo podrá disponer de accesos rodados comunes.

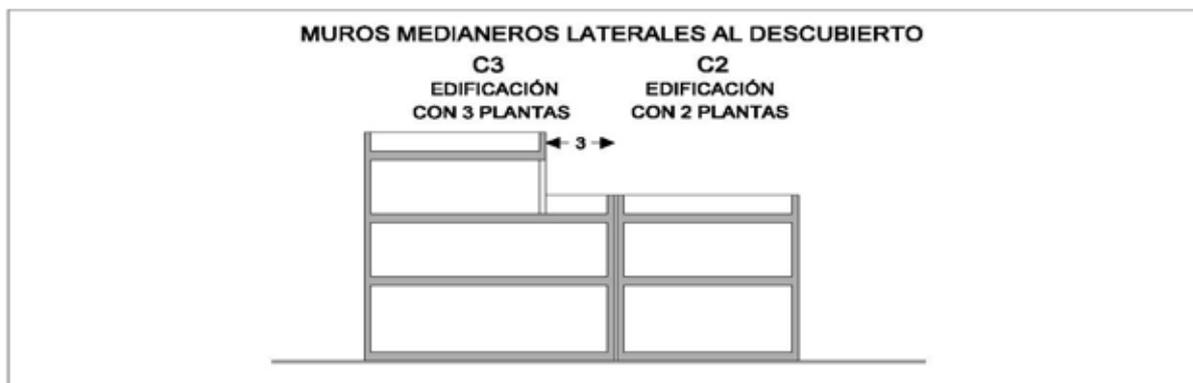
Art. 5.4.12. Muros Medianeros Laterales y Traseros al Descubierto.

1. En el caso de que existan alturas reguladoras diferentes en un mismo frente de calle, la edificación de mayor altura -para obra nueva o de sustitución- se retirará la fachada 3m de

la medianera para permitir la aparición de luces en la misma, a partir de anchos de parcela superiores a 9m (Ver *Ordenanza Gráfica 5.4.6*).

2. Cuando existan medianeras al descubierto, éstas deberán tratarse en acabados como fachadas.
3. Cuando exista alguna medianera consolidada junto a la edificación proyectada, deberá adosarse la caja de escalera de la nueva edificación a la medianera existente, cuando esto no suponga una merma en el número de viviendas.

GRÁFICO 5.4.6



Art. 5.4.13. Cubiertas y Construcciones por Encima de la Altura Máxima.

1. Se permiten en edificación cerrada las cubiertas inclinadas y las planas indistintamente.
2. Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima permitida, no pudiendo existir ninguna pieza vidiera, salvo las construcciones de remate de escaleras y ascensores, y elementos técnicos de las instalaciones.
3. En la modalidad de cubierta inclinada, la altura máxima de coronación en cumbre no superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras independientes sin computar edificabilidad, pero si incorporarse como volumen a la planta alta.
4. En caso de cubierta plana los antepechos medidos sobre piso de cubierta no superarán en ningún punto 1,10m; salvo en los tramos inevitables para resolver los elementos técnicos de la cubierta o los adoses a edificaciones colindantes, en cuyo caso se podrá llegar a 1,80m. de altura.
5. Las construcciones de cajas de escaleras y ascensor solo podrán sobresalir una planta y 3,60m máximo sobre el nivel de la cubierta. En caso de situarse en fachada deberán estar integradas en la composición arquitectónica del edificio de cara a minimizar su presencia.
6. En las medianías de Barranco Hondo, Igueste, Araya, Cuevecitas o Malpaís, y sobre la Carretera General del Sur, no se permiten las construcciones de la caja de ascensor, pero si las de la caja de escaleras con una altura máxima de 2,60m. En calles con pendiente mayor del 10%, estas se colocarán adosadas a la medianera superior o bien separadas un mínimo de 3m de las fachadas, cuando esto no suponga una merma en el número de viviendas.
7. Para el caso concreto de la Calle de la Arena, no se permite situar las construcciones de caja de escalera o de ascensor en fachada, debiéndose retranquear un mínimo de 3m.
8. Se permitirán los elementos técnicos de las edificaciones dispuestos en cubierta como depósitos, instalaciones de aire, etc. Deberán estar ocultos e integrados en la composición general del edificio mediante construcciones auxiliares fijas, ya sean ligeras o de obra (tipo marquesinas, aleros, celosías, etc.) dentro de las alturas máximas permitidas para antepechos de cubierta plana o alojadas en el interior de cubiertas inclinadas. Estas construcciones no computarán ocupación o edificabilidad.

En casos de usos contemplados en el edificio distintos del residencial, se permite mediante Estudio de Viabilidad, aumentar la altura de los elementos técnicos de las instalaciones hasta 3,60m con retranqueos 3m en todas las fachadas.

9. En la zona C (Casco Tradicional) de El Risco de Candelaria, las cubiertas deberán ser inclinadas de teja, al menos en el 75% de su superficie, y no se permite ninguna construcción en cubierta, salvo los elementos técnicos de la edificación.
10. En la zona de la Playa de la Viuda, las cubiertas deberán ser planas, y no se permite ninguna construcción en cubierta (ni siquiera la caja de escalera), salvo los elementos técnicos de la edificación.
11. Se prohíben expresamente en cubiertas, para todo el término municipal, las solanas, los trasteros o similares.
12. Se permiten para todo el término municipal, las placas solares o fotovoltaicas en cubierta, debiendo colocarse integradas en la composición del edificio. Se situarán preferiblemente resguardadas de las vistas con los antepechos de cubierta o incorporadas a los faldones de cubierta inclinada.

Art. 5.4.14. Cuerpos y Elementos Volados.

1. Se definen los *cuerpos volados como* los salientes transitables con o sin techar que sobresalen de la línea de disposición de la fachada. Podrán ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.
2. Se considerarán como *cuerpos volados cerrados* aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos de cualquier tipo.
3. Se considerarán como *cuerpos volados abiertos* aquellos que presenten al menos el cerramiento frontal abierto.
4. Se considerarán como *cuerpos volados diáfanos* aquellos que presenten además, todos los petos de protección calados y carentes de techo.
5. Serán computables a efectos de edificabilidad al 100% los cuerpos volados cuando sean cerrados y al 50% cuando sean abiertos o diáfanos.
6. Se considerarán como *elementos volados*, los salientes ornamentales o funcionales del edificio no transitables como aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, etc. No se considerarán computables.

Art. 5.4.15. Características de los Cuerpos y Elementos Volados.

Se permitirán en Edificación Cerrada los *cuerpos o elementos volados*, cuando cumplan las condiciones siguientes:

1. Las características dimensionales y el tipo de los cuerpos volados, vienen determinados por el ancho de la calle, la altura de la edificación y la situación del edificio.
2. En caso de no venir reglamentado en la ordenanza de zona, regirán para los vuelos en fachada principal los del cuadro adjunto. Siempre regirá el correspondiente al menor ancho de calle o a la menor altura, será asimismo inferior en 0,30m del ancho de las aceras.

Cuadro 1	ANCHO DE CALLE	CUERPOS VOLADOS	
<i>D.F.: Distancia frontal de vuelo ; O.: Ocupación frente de fachada</i>			
		D.F.	O.
	HASTA 8M.	0	0
	8-9 M.	50CM	50%
	9-12 M.	70CM	50%
	12-15 M.	80CM	60%
	15 M.	100CM	60%

3. Podrá distribuirse por plantas a voluntad la ocupación del frente de fachada de los volados.
4. El límite lateral del vuelo se situará a una distancia mínima de 0,80m. de la línea de medianería, y tanto como vuelen.
5. La altura mínima del vuelo sobre la rasante de la acera no será nunca inferior a 3,20m.
6. Se prohíben todos los cuerpos volados en las medianías de Barranco Hondo, Igueste, Araya, Cuevecitas o Malpaís.
7. No se permiten los cuerpos volados en el ámbito de los retranqueos posteriores o laterales, pero si los elementos volados hasta 0.30m.
8. No se permiten los cuerpos volados aislados, de ningún tipo, en patios de manzana, patios de luces o patios mancomunados. Si se permiten las terrazas dentro de la envolvente de las fachadas.
9. Se prohíben expresamente los cerramientos acristalados no contemplados en el proyecto del edificio para obra nueva o existente, salvo cuando se incorporen en el conjunto de la fachada y mediante proyecto específico de obra mayor.
10. Para el caso específico la Calle de La Arena, solo se permiten los volados diáfanos.
11. En Dotaciones se liberalizan las condiciones de vuelo, debiendo el Proyecto de Ejecución correspondiente precisarlo. En Equipamientos Privados se posibilitará igualmente modificar las condiciones de vuelo con Estudio de Viabilidad previo.
12. Los *elementos volados* se limitarán en su vuelo atendiendo a la composición arquitectónica del conjunto de la fachada y a las características del entorno urbano. En ningún caso superarán la dimensión del cuerpo volado correspondiente.

Art. 5.4.16. Dimensionado de la Superficie de Vuelo.

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

Art. 5.4.17. Instalaciones.

1. Todas las instalaciones deberán documentarse en el correspondiente proyecto siguiendo las instrucciones vigentes de obligado cumplimiento y lo establecido en el artículo correspondiente de la Normativa General de la Edificación de este Plan General.
2. Se prohíbe expresamente para nuevas edificaciones o remodelaciones completas, sobreponer en fachadas la maquinaria de aire acondicionado tal y como se recoge en el citado artículo.

Art. 5.4.18. Patios de Manzana.

1. Será obligatoria la existencia de espacios libres exentos de toda ocupación edificatoria, cuando así se señale en los planos de ordenación detallada. Estas alineaciones tendrán validez análoga a las alineaciones con espacio público o calle.
2. No se permite ocupar la planta baja ni el subsuelo del patio de manzana con sótanos, salvo para uso exclusivo de garaje.
3. En manzanas de fondo superior a 40m, el Ayuntamiento podrá obligar un Estudio de Detalle para ordenar el espacio interior mediante profundidades edificables no mayores de 20m, cuando no venga definido en los Planes de Ordenación.

4. Se plantará arbolado de porte en el patio de manzana y vendrá contemplada su urbanización en el proyecto de edificación cuando no se ocupe en sótano.
5. Se permiten usos en su superficie, pudiéndose techar con elementos ligeros y desmontables tipo porche en un máximo del 30% de la superficie en planta del patio y nunca mayor de 30m².

Art. 5.4.19. Patio de Luces.

1. La superficie mínima de los patios será de 12m² y en ellos deberá poderse inscribir un círculo de 4m de diámetro.
2. Se podrá separar el patio en planta baja, con un muro medianero de altura máxima de 2,50 m. En ningún caso podrá techarse en planta baja.
3. En ningún caso se utilizará el nivel inferior del patio como elemento común de paso.
4. Se permite techar los patios manteniendo las condiciones mínimas de ventilación e iluminación obligadas.

Art. 5.4.20. Patios Mancomunados.

1. Podrán establecerse patios mancomunados para completar las dimensiones mínimas establecidas en el artículo anterior, haciéndolo constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las edificaciones.
2. Se permite la separación de estos patios en la planta inferior mediante muros que no podrán sobrepasar los 2,50m de altura. No podrán techarse en planta baja.

Art. 5.4.21. Patios en Fachada.

Se permiten los patios abiertos en fachada, sin limitación de ancho o fondo, manteniendo las características de la edificación cerrada.

Art. 5.4.22. Características de los Jardines Delanteros.

1. Se entiende por Jardín Delantero el espacio privado comprendido entre la alineación de vial y la línea de fachada de la edificación.
2. Se permite incorporar jardín delantero en cualquier frente de calle en Edificación Cerrada, aunque este no venga expresamente definido en los Planos de Ordenación Detallada. El Proyecto deberá solventar los encuentros con los colindantes a efectos de no dejar vistas las medianeras de edificaciones vecinas. Deberán tratarse como fachadas íntegramente.
3. Como criterio general, se establece un cerramiento tipo para todo el Municipio de Candelaria, salvo que se defina en contrario por parte del Ayuntamiento, de 2,50m de altura, integrado por una parte baja (opcional) de 1m opaca y el resto hasta completar la altura diáfana o calada. En zonas determinadas del municipio, el Ayuntamiento podrá posibilitar de forma justificada otro tipo de cerramientos. Para calles con pendiente superior al 10%, se permite subir la altura en el punto mas bajo de la rasante hasta 2,70m. Los cerramientos laterales, si los hubiere, deberán tener como máximo 2,50m de altura, permitiéndose ciegos en toda su altura.
4. El Proyecto Técnico deberá detallar expresamente el plano del cerramiento del jardín delantero, las instalaciones que tengan en él cabida, los armarios de contadores o los cuartos de basuras integrados en este.

Art. 5.4.23. Uso y Ocupación del Jardín Delantero.

1. Se permitirán otros usos y ocupación del jardín delantero que los estrictamente de jardín, no pudiendo ser ocupado por sótanos, ni construcciones permanentes, instalaciones, etc., sobre rasante. Se permiten las conexiones de las redes de servicio, las arquetas de registro y demás instalaciones propias de la edificación.
2. Se permitirá localizar la fosa séptica y el pozo absorbente (caso de llevarlo) en el jardín delantero, cuando no exista otra alternativa de localización. Extremo éste que deberá justificarse técnicamente en el Proyecto.
3. La cota del jardín debe ser sensiblemente análoga a la de la calle, no permitiéndose respecto de la rasante de esta, alturas superiores a 1,20m.
4. Se permite ocupar el jardín delantero con el acceso o la rampa a garaje, con o sin techar, debiéndose diseñar su acople con el plano del jardín. El techo de la rampa no sobrepasará la altura permitida del jardín en ningún punto y deberá acabarse con cubierta vegetal dándole continuidad al jardín.
5. Cuando por condiciones de la topografía de la parcela en relación a la Urbanización de sus calles de acceso, aparezca excavada la franja del jardín delantero ésta podrá ser ocupada en sótano.

Art. 5.4.24. Aparcamiento Mínimo.

1. La Edificación Cerrada tendrá la obligación de disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda o una plaza por cada 100m² de edificación no residencial.
2. En el caso de viviendas destinadas a colectivos específicos de interés público o en situaciones urbanísticas singulares, esta obligación podrá reducirse mediante Informe de Viabilidad y siguiendo los criterios que establezca la oficina técnica municipal en cada caso.
3. Se podrá resolver dicha obligación mediante compra de plaza de aparcamiento en edificación próxima. Dicha obligación no será de aplicación en el caso de la zona de Playa de La Viuda o de parcelas con superficie inferior a 200m².
4. En promociones de viviendas en EC ó EC (J) en las que se superen las cuatro viviendas por parcela, no se permiten en frentes a vía o espacio público los accesos a garaje independientes de carácter unifamiliar. El garaje solo podrá disponer de accesos rodados comunes.
5. En usos comerciales o de equipamientos singulares de determinada dimensión, el Ayuntamiento podrá exigir un mayor número de plazas de garaje en función de la intensidad de uso que pudiera generarse.

Art. 5.4.25. Condiciones Estéticas Generales en Edificación Cerrada.

1. Los muros o banales en el fondo de parcela situados -ladera abajo- y que linden con cualquiera de las categorías suelo rústico, deberán acabarse en toda su altura con piedra basáltica.
2. No se permite en áticos o terrazas, para obra nueva o existente, cerrar o cubrir con ningún tipo de cerramiento o pérgola. Solo se permiten los toldos retractiles y unificados en cada edificio para el conjunto de los áticos o terrazas. Se retranquearán un mínimo de un metro de cualquier fachada.
3. En fachadas exteriores, solo se permitirán los anuncios, señales, carteles, elementos, construcciones auxiliares o similares, en las condiciones siguientes:
 - a. No se permiten situarlos fuera del ámbito de la planta baja de edificio.
 - b. No podrán sobresalir más de 0,30m del plano de fachada en planta baja.
 - c. Deberán situarse en el interior de los huecos previstos en fachada o en una única franja de 0,40m de altura máxima que podrá recorrer toda la fachada en planta baja.

- d. En edificaciones con jardín delantero, se permite situar los anuncios o carteles incorporados en el diseño del cerramiento, sin invadir en ningún caso el dominio público.
 - e. No se permiten los todos, banderolas o similares (salvo los toldos retractiles) fuera del plano de las fachadas. En ningún caso podrán invadir el dominio público o el jardín delantero, pero si volar sobre ambos.
4. El ayuntamiento podrá desarrollar una ordenanza específica por zonas.

Art. 5.4.26. Condiciones Estéticas en los Ámbitos de Calle de La Arena y El Risco de Candelaria.

1. Los acabados de paramentos de fachadas exteriores deberán ser lisos en la totalidad de la fachada, preferentemente de cal o de cemento con acabado pintado. Solo se permitirán con los colores tradicionales del sitio: blanco, amarillo, gofio, almagre o azul añil, etc., debiéndose elegir tonos que no sean excesivamente chillones o llamativos.

Se permiten asimismo los paramentos de piedra natural basáltica de mampostería o de corte, en el ámbito de la fachada.

Se prohíben expresamente en fachada otros materiales o acabados que desvirtúen el carácter de la zona; así como los alicatados, los acabados granulados, los balaustres y los acabados tipo “almendrado” de piedra.
2. Se permiten los zócalos con acabados tipo tirolesa.
3. En la zona de El Risco de Candelaria (Casco Tradicional), las cubiertas deberán ser inclinadas al menos en el 75% de su superficie, y no se permite ninguna construcción en cubierta salvo los elementos técnicos de la edificación integrados en cubierta.

En la calle de la Arena, la cubierta podrá ser plana y solo se permitirán cuerpos volados diáfanos.
4. Las carpinterías, barandillas, balconadas, aleros, contraventanas y demás elementos de composición arquitectónica de las nuevas edificaciones, deberán acabarse con soluciones de diseño, color, sección y materiales acordes con el entorno singular de la Basílica.
5. Las carpinterías deberán ser de madera en fachadas exteriores, si bien se posibilitan las soluciones de carpintería con perfil mixto (aluminio y madera exterior).

Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio con imitación de madera, aluminio lacado o pvc.
6. La caja de escalera se retranqueará un mínimo de 3m de las fachadas en el caso de la Calle de La Arena.
7. La señalética, escaparates, anuncios, cajeros automáticos, máquinas expendedoras etc., deberán estar alojados únicamente en los huecos de planta baja sin que sobresalgan del plano de fachada. El Ayuntamiento podrá desarrollar una ordenanza específica para su regulación.
8. Los toldos o similares, las luminarias o las papeleras sobre las fachadas, vendrán restringidos en su disposición en fachada, dimensiones, color y materiales, a lo que se disponga por parte del Ayuntamiento, a efectos de unificar el carácter de este entorno singular de la Basílica.

Art. 5.4.27. Condiciones Estéticas en la Zona de la Playa de la Viuda.

1. Los acabados de paramentos de fachadas exteriores solo se permitirán con los colores tradicionales del sitio: blanco, amarillo, gofio, almagre o azul añil, debiéndose elegir tonos que no sean excesivamente chillones o llamativos. Se permiten asimismo los paramentos

de mampostería de piedra basáltica o de piedra basáltica de corte. No se permiten los enfoscados sin pintar.

2. Las cubiertas deberán ser planas, y no se permite ninguna construcción en cubierta salvo los elementos técnicos de la edificación. No se permiten las construcciones de cajas de escaleras o ascensor en cubierta.
3. Los carteles o similares, se integrarán en el diseño de los huecos de la edificación sin que sobresalgan del plano de fachada; serán acordes con la composición del edificio.

Art. 5.4.28. Usos

1. El uso característico genérico en zonas de Edificación Cerrada es el Residencial tanto en la modalidad Plurifamiliar como en la Unifamiliar.
2. En las zonas de la medianía de Araya, Cuevecitas o Malpaís se permite la modalidad de Vivienda Unifamiliar, no admitiéndose la de Plurifamiliar, excepto cuando su destino sea la construcción de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.
3. Los usos pormenorizados, específicos y complementarios serán los que vienen recogidos en el *Título Sexto - Condiciones de los Usos* de la Normativa Pormenorizada de este Plan General.
4. En la zona de Calle de La Arena y El Risco de Candelaria (Casco Tradicional), se excluyen como usos complementarios el Gran Comercio o la Galería Comercial.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TOPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN EDIFICACIÓN CERRADA

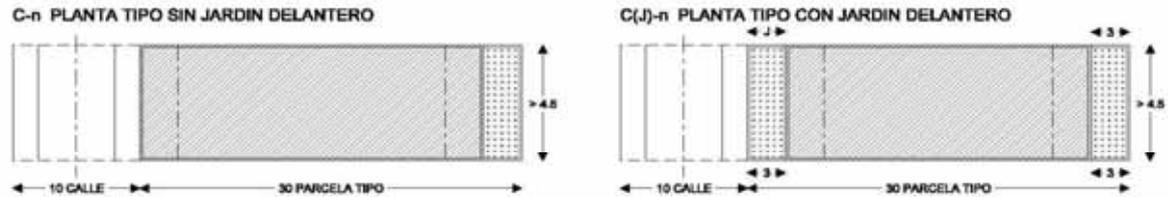
Noviembre 2006



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	CERRADA C/ CERRADA CON JARDÍN DELANTERO C(J)
Parcela mínima en Edificación Cerrada C-n (m ²):	70 m ²
Parcela mínima en Edificación Cerrada con Jardín Delantero C(J)-n (m ²):	80 m ²
Unidades de Promoción:	1. En las medianías de Araya, Malpaís y Cuevecitas se limita a 8 el nº máximo de viviendas a promover por particular o persona jurídica. En Actuaciones Urbanísticas Aisladas delimitadas por este Pln General o de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública, no se limita el número máximo de viviendas. 2. En el resto del municipio no se limita el número máximo de viviendas a promover por parcela.
Frente mínimo de parcela y de vivienda (m):	4,5 m
Edificabilidad neta (m ² /m ²):	(según el número de plantas y sección característica correspondiente) m ² /m ²
Nº máximo de plantas:	n=de 2 a 4 pl según se señale en los planos de ordenación
Adaptación del nº de plantas y fondos edificables, sobre y bajo rasante, en función del desnivel "H" de la parcela:	
Nº máximo de plantas cuando H<1 Planta -Ladera Arriba y Abajo-:	según el número de plantas asignado "n"
Nº máx. de plantas cuando H<2 Plantas -Ladera Arriba y Abajo-:	según ordenanza gráfica adjunta
Nº máx. de plantas cuando H>2 Plantas -Ladera Arriba y Abajo-:	según ordenanza gráfica adjunta
Ocupación de parcelas (%) (exceptuando retranqueos obligatorios):	100%
Ocupación de sótanos (%) (exceptuando retranqueos obligatorios):	100%
Retranqueos:	Los definidos en los planos de ordenación, y 3m a linderos cuando linde con otro tipo de suelo En las medianías, se retranqueará 3m la fachada lateral inferior según ordenanza gráfica
Uso Característico:	Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar. En las medianías de Cuevecitas, Malpaís o Araya, solo se permite el Unifamiliar, salvo en VPO de Promoción Pública, donde si se permite el Plurifamiliar
Usos compatibles:	Despacho ligado a vivienda, comercial, oficina (Ver Normativa Detallada de Usos)
Aparcamiento mínimo:	1 Plz/Viv. + 1 plz/100m ² c edificación no residencial
Zona de aplicación de la tipología C o C(J):	Todo el municipio

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA (Caso n = 3pl)



Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN EDIFICACIÓN CERRADA

Noviembre 2006



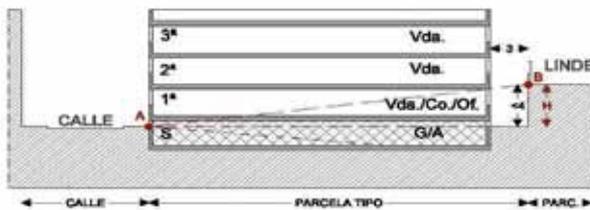
SECCIONES CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN CERRADA EN PARCELAS CON PENDIENTE

- VOLUMEN NO COMPUTABLE
USO DE GARAJE
- VOLUMEN NO COMPUTABLE
- TERRENO

NOTA.1:
LA SECCIÓN CARACTERÍSTICA EQUIPARABLE, SE ASIGNARÁ EN FUNCIÓN DEL DESNIVEL A SALVAR "H" (QUE DEFINE LA PENDIENTE URBANÍSTICA DE LA PARCELA EN FONDO ENTRE LOS PUNTOS A Y B)

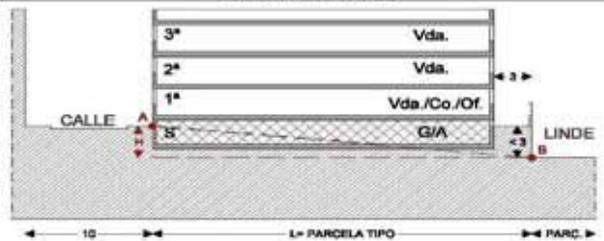
NOTA.2:
CUANDO "H" IGUAL O MAYOR A 2 PL. EN FONDO, SE DEBERÁ ENTERRAR UNA PLANTA LA ALTURA PERMITIDA A LA EDIFICACIÓN -LADERA ABAJO- SEGÚN SE DESPRENDE DE LA ORDENANZA GRÁFICA.

CASOS LADERA ARRIBA

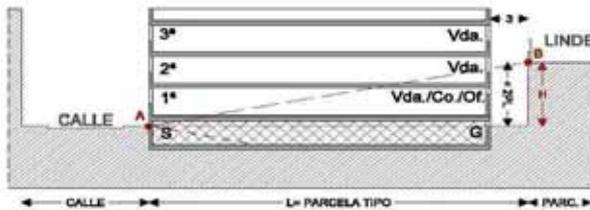


SECCION TIPO: **S2A**
H= DESNIVEL MÁX. DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: 1 PLANTA

CASOS LADERA ABAJO



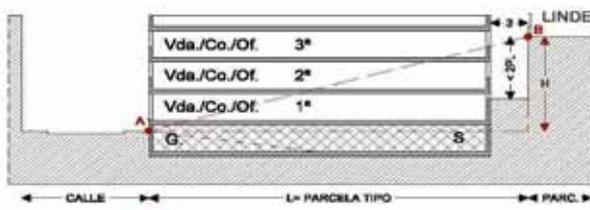
SECCION TIPO: **S2B**
H= DESNIVEL MÁX. DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: 1 PLANTA
NO SE PERMITE LA 3ª PLANTA



SECCION TIPO: **S3A**
H= DESNIVEL MÁX. DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: 2 PLANTAS



SECCION TIPO: **S3B**
H= DESNIVEL MÁX. DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: 2 PLANTAS
NO SE PERMITE LA 3ª PLANTA

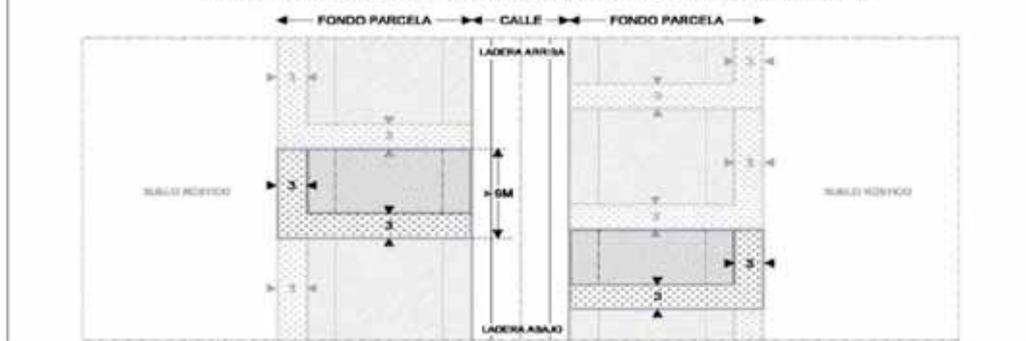


SECCION TIPO: **S4A**
H= DESNIVEL DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: >2 PLANTAS



SECCION TIPO: **S4B**
H= DESNIVEL DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: >2 PLANTAS
(* Retranqueo de 2m en caso de C-4 pl.)

RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN CERRADA EN CALLES DE LAS MEDIANÍAS



CAPÍTULO 5. Normativa Aplicable a la Edificación Aislada en Ciudad Jardín.

Art. 5.5.1. Definición y Generalidades.

1. Se entiende por la tipología Aislada en Ciudad Jardín (**CJ**) aquella edificación que se configura en dos plantas de altura máxima en parcela ajardinada. Podrá ser Aislada, Pareada o Adosada.
2. Se establecen tres subtipos dentro de la Ciudad Jardín, cada una de los cuales se resumen en una ficha tipológica con ordenanza gráfica.
 - Ciudad Jardín Extensiva **CJ-A**
 - Ciudad Jardín Intensiva **CJ-B**
 - Ciudad Jardín en Hilera **CJ-C**

Se distinguen esquemáticamente según los parámetros de la tabla siguiente:

<i>CUADRO 1</i> CIUDAD JARDIN (CUADRO RESUMEN)	CJ-A	CJ-B	CJ-C
PARCELA MINIMA (m²):	500 m ²	300 m ²	120m ²
AGRUPACIONES POSIBLES:	<i>AISLADA</i> <i>PAREADA(250+250)</i>	<i>AISLADA</i> <i>PAREADA(200+200)</i>	<i>ADOSADA-SEMIADOSADA</i>
COLONIAS:	SE PERMITE Parcelas > 2.000m ²	SE PERMITE Parcelas > 2.000m ²	SE PERMITE Parcelas > 1.000m ²
Nº MÁXIMO DE PLANTAS:	2 PL	2 PL	2 PL
EDIFICABILIDAD NETA:	0,50m ² /m ²	0,50-0,80 m ² /m ²	0,70-1,20 m ² /m ²
OCUPACIÓN PARCELA:	50%	60%	70%
OCUPACIÓN SÓTANOS:	60%	70%	80%
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:	12m Aislada 15m(7,5m+7,5m) Pareadas	12m Aislada 15m(7,5m+7,5m) Pareadas	6m Adosadas
FRENTE MÍNIMO VIVIENDA:	4,50m	4,50m	4,50m
USO PRINCIPAL:	UNIFAMILIAR -	UNIFAMILIAR -	UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR

Art. 5.5.2. Condiciones de Parcela (Ver Gráfico).

1. Para cada una de los 3 subtipos de Ciudad Jardín se definen las siguientes condiciones mínimas que deben cumplir las parcelas para ser edificables:

Ciudad Jardín Extensiva (CJA-2) (Ver Gráfico 5.5.1):

- ♦ Parcela mínima de 500 m².
- ♦ La edificación podrá ser Aislada o Pareada.
- ♦ Se permite el pareado entre dos parcelas con proyecto conjunto cuando sumen como mínimo: $250\text{m}^2+250\text{m}^2= 500\text{m}^2$.
- ♦ Se permiten la agrupación en colonias con proyecto conjunto en parcelas mayores de 2000m² salvo en las medianías de Araya, Malpaís y Cuevecitas.
- ♦ Se permiten garajes comunes en colonia.
- ♦ Frente mínimo de parcela de 12m en Aislada y 7,5m en Pareada.
- ♦ El frente mínimo de vivienda será de 4,5m construidos.
- ♦ La parcela tendrá carácter unifamiliar.

Ciudad Jardín Intensiva (CJB-2) (Ver Gráfico 5.5.1):

- ♦ Parcela mínima de 300m².
- ♦ La edificación podrá ser Aislada, Pareada.
- ♦ Se permite el pareado entre dos parcelas con proyecto conjunto cuando sumen como mínimo: $200\text{m}^2+200\text{m}^2= 400\text{m}^2$.
- ♦ Se permiten agrupaciones en colonias con proyecto conjunto en parcelas mayores de 2000m². En las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpaís, no se permiten las colonias, salvo en Actuaciones Urbanísticas Aisladas o Unidades de Actuación delimitadas por este Plan General.
- ♦ Se permiten garajes comunes.
- ♦ Frente mínimo de parcela de 12m en Aislada, 15m (7,5+7,5) en Pareada.
- ♦ En promociones de pareados cuando se superen las cuatro viviendas por parcela, se permite por cuestión de geometría, disminuir el frente mínimo de parcela en una sola de las edificaciones hasta 3m, manteniendo un círculo inscribible de 7,5m.
- ♦ El frente mínimo de vivienda será de 4,5m construidos.
- ♦ La parcela tendrá carácter unifamiliar.

Ciudad Jardín en Hilera (CJC-2) (Ver Gráfico 5.5.2):

- ♦ Parcela mínima 120m².
- ♦ La edificación podrá ser Semiadosada o Adosada, posibilitándose la Aislada o Pareada. Se permite parear y adosar parcelas distintas con proyecto conjunto cumpliendo las condiciones de agrupaciones máximas.
- ♦ Para el caso específico de Viviendas de Protección, se permite la "hilera" continua de carácter plurifamiliar con corredores de uso común u otras soluciones análogas.
- ♦ Se permiten agrupaciones en colonias con proyecto conjunto en parcelas mayores de 1000m².
- ♦ Se permiten garajes comunes.
- ♦ Frente mínimo de parcela de 6m en Semiadosada y Adosada. En caso de localizar viviendas pareadas o aisladas en la parcela, se cumplirán los frentes mínimos correspondientes de la tipología CJB.
- ♦ En promociones de adosados cuando se superen las cuatro viviendas por parcela, se permite por cuestión de geometría, disminuir el frente mínimo de parcela en una sola de las edificaciones hasta 3m y teniendo un círculo inscribible en todo caso de 7,5m.
- ♦ El frente mínimo de vivienda será de 4,5m construidos.
- ♦ En adosados o semiadosados de nueva promoción cuando superen las cuatro viviendas por parcela, en frentes a vía o espacio público no se permiten las puertas de garajes independientes. El garaje deberá disponer de accesos rodados comunes.
- ♦ La parcela tendrá carácter unifamiliar y plurifamiliar.
- ♦ Se permite la vivienda Plurifamiliar en CJ-C.

- ♦ En Sectores Urbanizables o Ámbitos de Gestión, se permite la vivienda Plurifamiliar hasta un 45%, según el porcentaje reflejado en la ficha correspondiente.

GRÁFICO 5.5.1

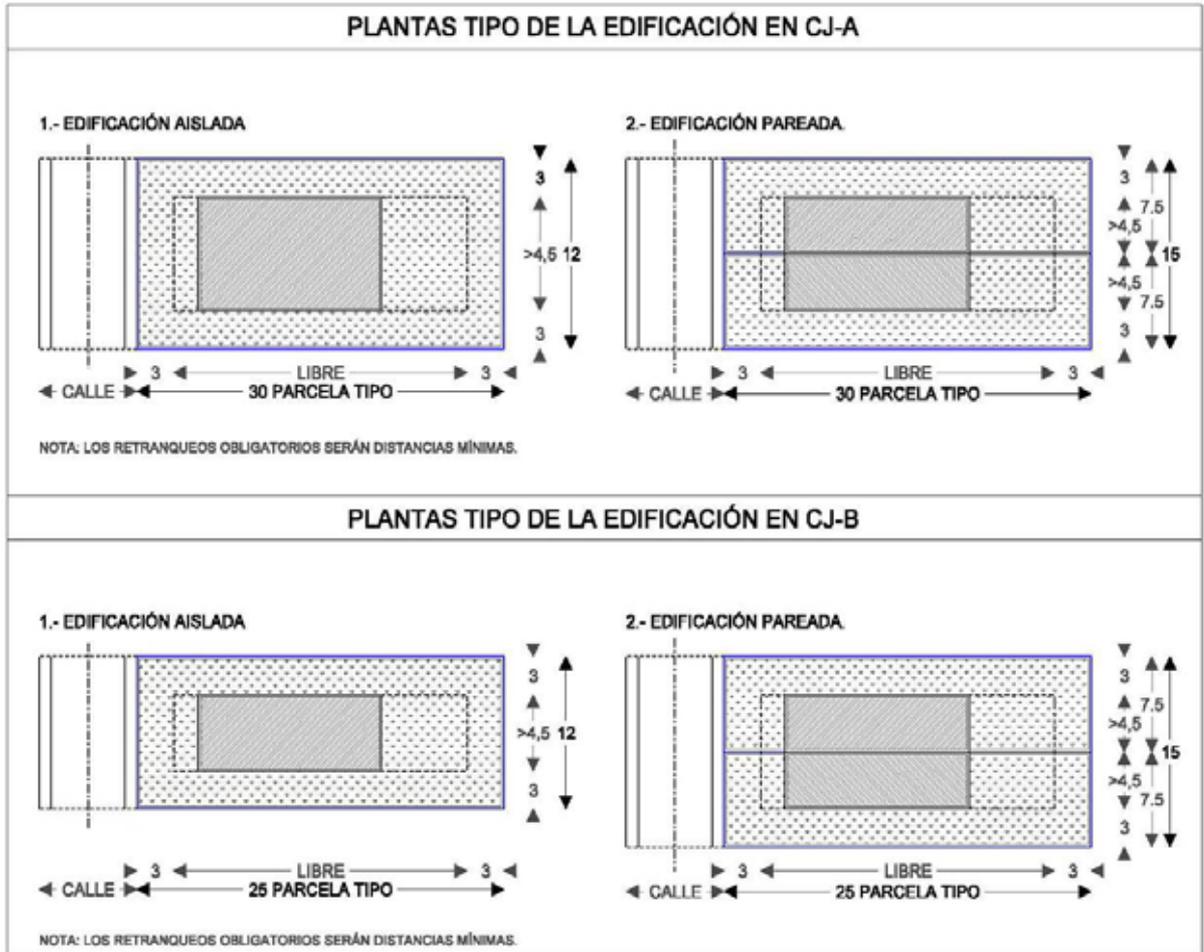
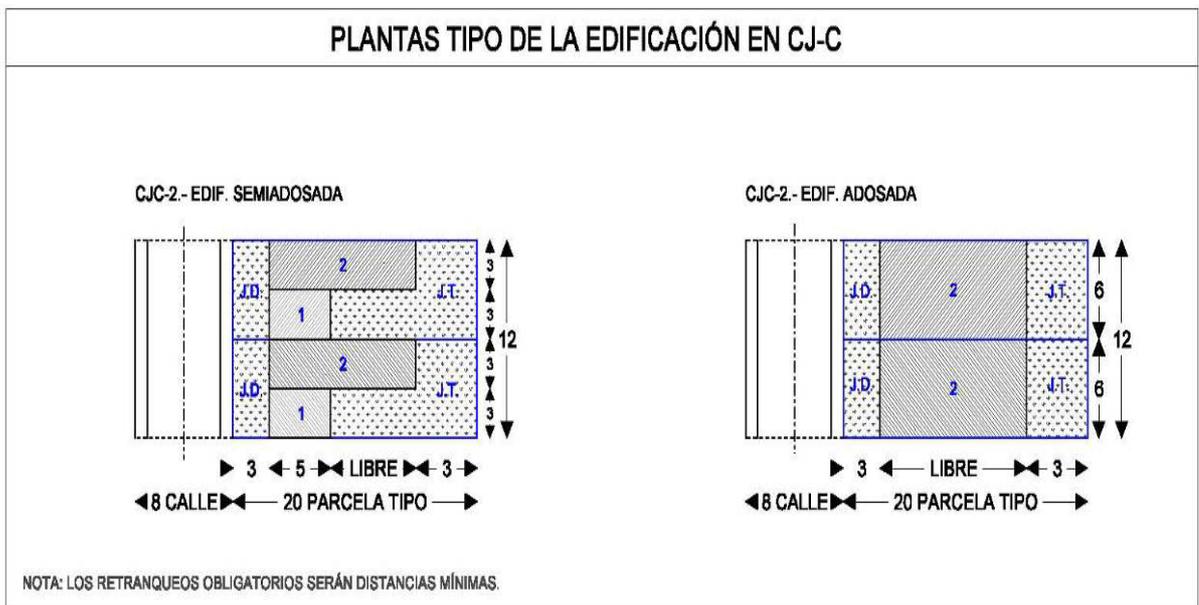


GRÁFICO 5.5.2



2. Podrán ser edificadas aquellas parcelas residuales, construidas a ambos lados o a un lado en caso de estar en esquina, que no cumplan con la parcela o frente mínimos. Deberán cumplir el resto de condiciones urbanísticas de este Plan General y las condiciones vigentes de habitabilidad de la Comunidad Autónoma. Se solicitará informe previo municipal.
3. Las parcelas tendrán chaflán de 3m mínimo en esquinas con vial.
4. Todas las agrupaciones exigen proyecto conjunto.
5. Se permite en Ciudad Jardín en Hilera CJ-C el tipo de agrupación Semiadosada, con adosamiento de un cuerpo de 1 planta en uno de los linderos (Ver Gráfico 5.5.2).
6. Cuando la tipología edificatoria propuesta por el Plan General sea CJA-Extensiva, y la *edificación existente* en dicha parcela anterior a este se encuentre en Edificación Cerrada, se permite mantener dicha edificación, no obstante:
 - En el supuesto de *ampliación o remonta* de la edificación existente, deberá cumplirse los retranqueos, parcela mínima y demás parámetros urbanísticos en la obra nueva; sin que en ningún caso, pueda superarse conjuntamente la edificabilidad máxima asignada a la parcela.
 - En caso de *sustitución o modificación sustancial* de la edificación existente, deberán cumplirse el conjunto de los parámetros urbanísticos de la tipología correspondiente de Ciudad Jardín.
 - Previamente a la licencia de edificación, deberá obtenerse certificación acreditativa de prescripción urbanística.
7. Para los casos de parcelas en tipología CJA-Extensiva o CJB- Intensiva, en las que exista una edificación construida con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General que invada parcial o totalmente alguno de los retranqueos incluido el delantero, se permitirá mantener dicha edificación con las salvedades y las condiciones fijadas en el artículo anterior.

En el resto de los retranqueos no invadidos por la *edificación anterior* referida, se cumplirán los parámetros generales de esta tipología. En ningún caso deberá superarse la edificabilidad máxima permitida.
8. Cuando exista una edificación en parcela colindante, construida con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, que presente medianera en el lindero, se permitirá adosarse a ella invadiendo el retranqueo para tapar la medianera, con el mismo número de plantas (hasta dos plantas) y solo en la longitud de esta.

Art. 5.5.3. Ordenación Singular de la Parcela o de la Edificación.

Se permitirán ordenaciones singulares mediante Estudio de Detalle, en casos excepcionales en los que quede justificado adecuadamente a juicio del Ayuntamiento, el interés arquitectónico o paisajístico de la propuesta, siempre que salvaguarde las vistas de otras parcelas situadas ladera arriba. Podrán en este caso variarse condiciones de retranqueos, alturas de pisos, ocupación, vuelos o adaptación topográfica; sin que en ningún caso pueda variarse la edificabilidad máxima asignada o el número máximo de plantas establecido para la parcela según la pendiente.

Art. 5.5.4. Unidad de Promoción.

1. En las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpaís, se limita a 2 el número máximo de viviendas que puede promover un particular o persona jurídica, salvo en el Urbanizable de Araya, en Unidades de Actuación o en Actuaciones Urbanísticas Aisladas delimitadas en este Plan General.
2. No se limita el número máximo de viviendas de una promoción en el resto del municipio.

Art. 5.5.5. Ocupación Máxima.

1. La ocupación máxima por la edificación de la superficie de la parcela no superará el porcentaje que se indica en el cuadro siguiente, en zona CJ-A, CJ-B y CJ-C.

CUADRO 2			
CIUDAD JARDIN	CJ-A	CJ-B	CJ-C
OCUPACIÓN:	50%	60%	70%
OCUPACIÓN SÓTANOS:	60%	70%	80%

Art. 5.5.6. Edificabilidad Máxima de la Parcela.

1. En Ciudad Jardín la edificabilidad máxima por parcela para cada tipología, será la que se recoge en el cuadro siguiente:

CUADRO 3			
CIUDAD JARDIN	CJ-A	CJ-B	CJ-C
EDIFICABILIDAD NETA (m ² t/m ² s)	0,50	0,50-0,80	0,70-1,20

2. El coeficiente de edificabilidad m²t/m²s viene definido en los Planos de Ordenación Detallada y en las Fichas de los Ámbitos de Gestión.
3. En la tipología CJA la edificabilidad genérica en suelo urbano consolidado será 0,50 m²t/m²s.

Art. 5.5.7. Cota Urbanización Interior de la Parcela.

1. Se considerará Cota de Urbanización Interior de la parcela *CU*, la altura máxima o mínima de cada punto del terreno de una franja de 3m circundante a la edificación, y vinculada al punto de medición de la altura sobre rasante de la acera en el frente. Se medirá según la *Ordenanza Gráfica 5.5.3* y servirá de base para la medición de la altura en cada punto de las fachadas de la edificación.
2. La Cota de Urbanización Interior de la parcela, vendrá determinada por los criterios de implantación de la edificación establecidos en el *Art.-5.5.9- Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente*. A cada parcela le corresponderá en función de su pendiente en fondo y situación -ladera arriba- o -ladera abajo-, una sección característica tipo (*Casos S1 a S6*).

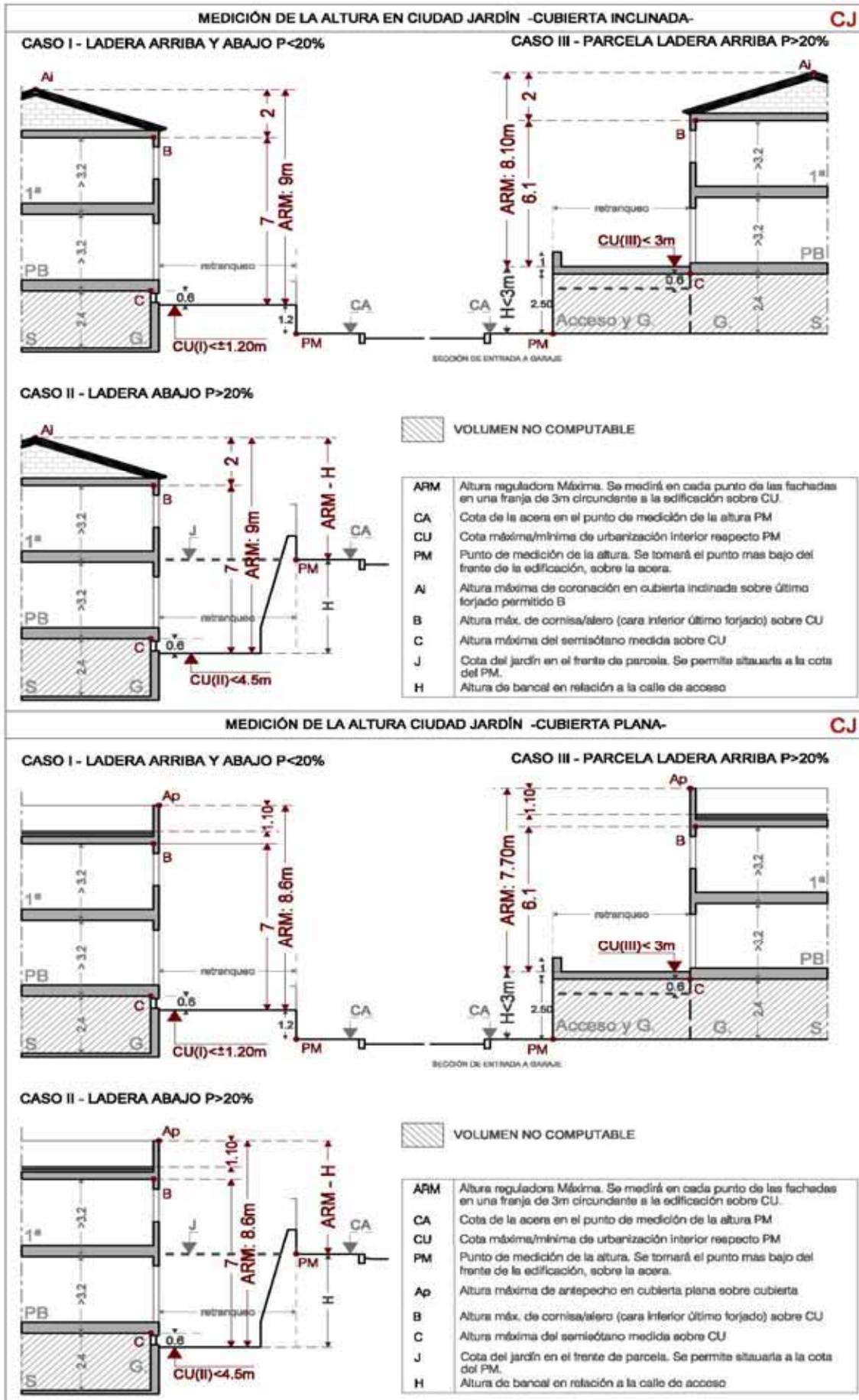
Art. 5.5.8. Altura Máxima de la Edificación.

1. La edificación en Ciudad Jardín cumplirá simultáneamente con la altura máxima reguladora y el número máximo de plantas.
2. El número máximo de plantas en Ciudad Jardín CJA, CJB Y CJC será de dos plantas (baja y primera) medidas sobre la Cota de Urbanización Interior correspondiente. Salvo, en el caso referido en el artículo siguiente de parcelas con pendiente superior al 35%, donde se permite excepcionalmente las tres plantas escalonadas.
3. La Altura Reguladora Máxima *ARM* se medirá se en todas las fachadas, sobre la Cota de Urbanización Interior *CU* y en una franja de 3m circundante a la edificación.
4. La altura de la edificación y la cota de urbanización interior vendrán determinados por los criterios de implantación de la edificación establecidos en el artículo *Art.-5.5.9- Altura y*

Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente. En la tipología de Ciudad Jardín se concretan seis secciones características tipo (**S1 a S6**).

5. La Cota de Urbanización Interior -máxima o mínima- de la parcela **CU**, se medirá según los tres casos de la *Ordenanza Gráfica-5.5.3*, en relación a la rasante de la acera en el punto de medición de la altura PM.
6. El punto de medición de la altura **PM**, se situará sobre la rasante de la acera en el punto mas bajo del frente de la edificación. Podrá situarse por cada vivienda en promociones.
7. El sistema de medición la altura se aplicará para cada sección característica siguiendo los criterios establecidos en la *Ordenanza Gráfica-5.5.3 (Casos I a III)*, según la pendiente. En cada uno de los casos se medirán los siguientes parámetros:
 - **ARM:** Altura reguladora máxima de la edificación, medida sobre la CU.
 - **Ai:** Altura máxima de coronación en cubierta inclinada, medida sobre la CU.
 - **Ap:** Altura máxima de coronación en cubierta plana, medida sobre la CU.
 - **B:** Altura máxima del último forjado permitido o cornisa, medida sobre la CU.
 - **C:** Altura máxima del techo del semisótano, medida sobre la CU.
 - **CU:** Cota máxima o mínima de urbanización interior de la parcela, medida sobre el PM (Acera).
8. En casos de parcelas en Ciudad Jardín con topografías muy pronunciadas -ladera arriba o abajo- (caso de riscos descolgados) donde el terreno natural se encuentre significativamente por encima o por debajo de la rasante de la calle, la altura reguladora se medirá sobre el terreno descolgado, en cada punto del terreno urbanizado y en una franja de 3m circundante a la edificación siguiendo los criterios del Caso I (Ladera arriba y Abajo, $P < 20\%$). Este punto no hace referencia a terrenos en ladera con pendiente pronunciada que se regularán según las secciones características S5 o S6; se refiere a cortes bruscos en la topografía Se deberá tramitar previamente un Estudio de Viabilidad a fin de garantizar la adecuada inserción de la edificación en el paisaje.
9. La altura máxima permitida de semisótanos sobre la cota de urbanización interior CU hasta el techo del semisótano C, será de 0.60m como se indica en la *Ordenanza Gráfica-5.5.3*. En caso contrario tendrán la consideración de planta. Deberán alojarse dentro de la altura reguladora máxima establecida en cada caso.
10. Se permite abancalar en el frente de parcela –ladera arriba- con planta de sótano de uso exclusivo de garaje y accesos en los Casos **S3** y **S5** del *Art.-5.5.9. Altura y Condiciones de Implantación a la Edificación en Parcelas con Pendiente*. No se considerarán computables a efectos de número de plantas, ocupación o edificabilidad.
11. En los casos de parcelas con pendiente mayor del 20% -ladera abajo- donde se obliga a enterrar la edificación una planta por razón de esta Normativa, se permite mantener la cota del jardín J en el frente de parcela a la rasante de la acera superior en el punto de medición de la altura, o rebajarla con patio inglés según los términos de la *Ordenanza Gráfica-5.5.3 Caso.II*. No podrá ocuparse, salvo con acceso o rampa a garaje, el espacio del retranqueo bajo rasante del jardín y la edificación no sobresaldrá, en ningún caso, más de una planta respecto de la calle o espacio público, según el sistema de medición de la altura.
12. El escalonamiento máximo permitido de la edificación que se organice siguiendo las cotas de urbanización interior, de cara a obtener una mejor adaptación topográfica, será de un solo salto y una planta de altura como máximo. La *ARM* se medirá a ambos lados de la vertical sobre la que se produzca dicho salto y sobre las *CU* correspondientes. Tal escalonamiento deberá retrasarse como mínimo 3m de las *fachadas anterior y posterior* en el sentido de la pendiente, al objeto de no generar una altura aparente de 3 plantas. El Ayuntamiento podrá admitir extraordinariamente un mayor número de saltos mediante Estudio de Viabilidad, de cara a garantizar una correcta inserción de la edificación escalonada con el sitio, la topografía y las edificaciones colindantes.

GRÁFICO 5.5.3



13. En edificaciones adosadas situadas en calles con pendiente longitudinal mayor del 15%, se permite escalonar la Cota de Urbanización Interior en el jardín delantero de las agrupaciones en saltos máximos de 3m respecto de la rasante de la acera, a fin acomodar los niveles de la edificación. Estos saltos podrán trasladarse hasta el frente de parcela y el cerramiento.
14. La altura máxima de coronación en cumbre con cubiertas inclinadas, incluidos los remates de cubierta, no superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido. Se permite aumentar la altura del faldón de cubiertas, por encima de los 2m, dentro de la altura reguladora máxima.
15. La altura libre mínima en Planta Baja y en Planta Primera será de 2.50m. Se medirá de piso a techo. Bajo cubierta inclinada, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,30m en la zona de menor altura.
16. La altura libre mínima de los sótanos o semisótanos será de 2,40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
17. No se limitan las alturas máximas de planta baja o primera dentro de la Altura Reguladora Máxima permitida en cada caso.
18. No se tendrá en cuenta a efectos de medición de la altura de la edificación o del cerramiento de parcela, los ámbitos de las rampas de acceso a garaje en todo su recorrido en un ancho máximo de 5m.
19. Los garajes, almacenes, accesos o cualquier otro uso permitido que se dispongan en alguna de las plantas distintas de semisótanos o sótanos, computarán a efectos de edificabilidad, ocupación y número de plantas. La planta abancalada en el frente -ladera arriba- de los casos S3 y S5, no computarán a tales efectos.

Art. 5.5.9. Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente. (Ver Gráficos 5.5.4 a 5.5.9).

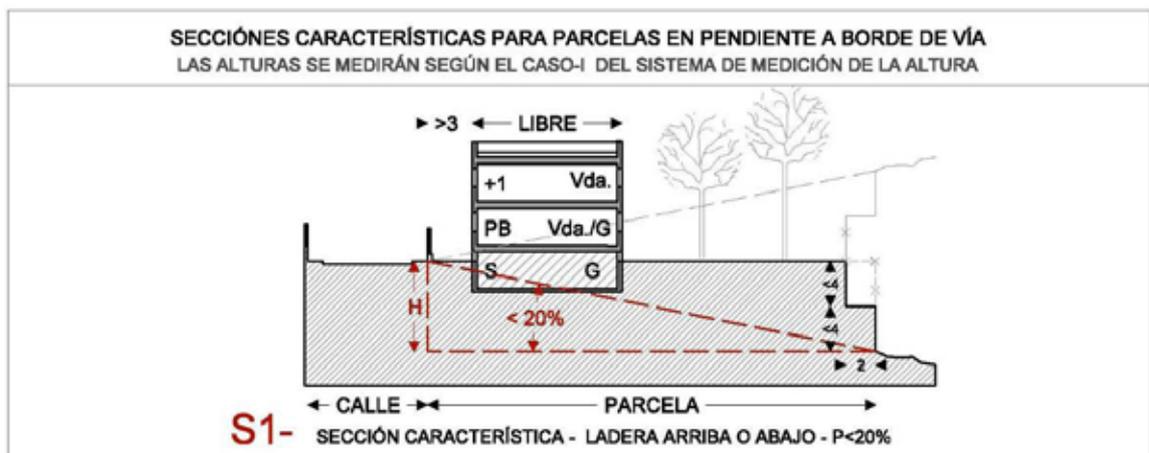
La necesidad de ordenar la inserción de la edificación en territorios de ladera, determina la regulación de los casos principales de implantación en relación a la pendiente.

1. Se establecen en Ciudad Jardín seis tipos de implantación de la edificación y de la urbanización interior de la parcela en relación a la calle de acceso. A cada parcela le corresponderá en función de la "pendiente urbanística", uno de las seis secciones características que se ilustran en la Ordenanza Gráfica adjunta (Casos **S1-S6**). Para cada una de ellas se indica el sistema de medición de la altura correspondiente.

A. Para parcelas a borde de vía se establecen los siguientes casos:

S1.-Parcelas con pendiente inferior al 20% -Ladera arriba o ladera abajo-:

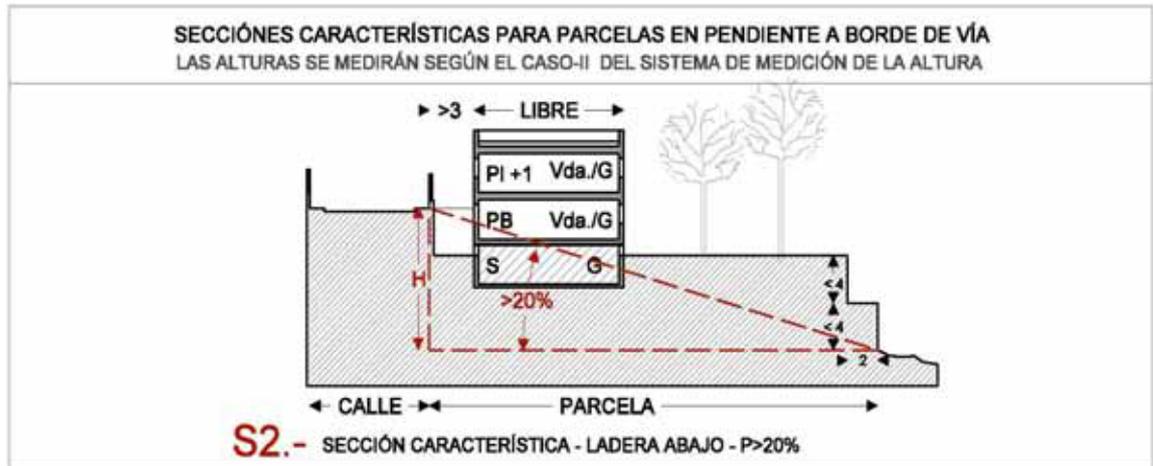
GRÁFICO 5.5.4



- La Planta Baja de la edificación se situará a nivel de calle.
- Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.4* adjunta. El garaje podrá situarse en Sótano o Planta Baja.
- Las alturas se medirán según el *Artículo 5.5.8* y el *Caso I de la Ordenanza Gráfica-5.5.3*.
- Los bancales en el fondo de parcela deberán ser escalonados, no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

S2.-Parcelas con pendiente superior al 20% - Ladera abajo-:

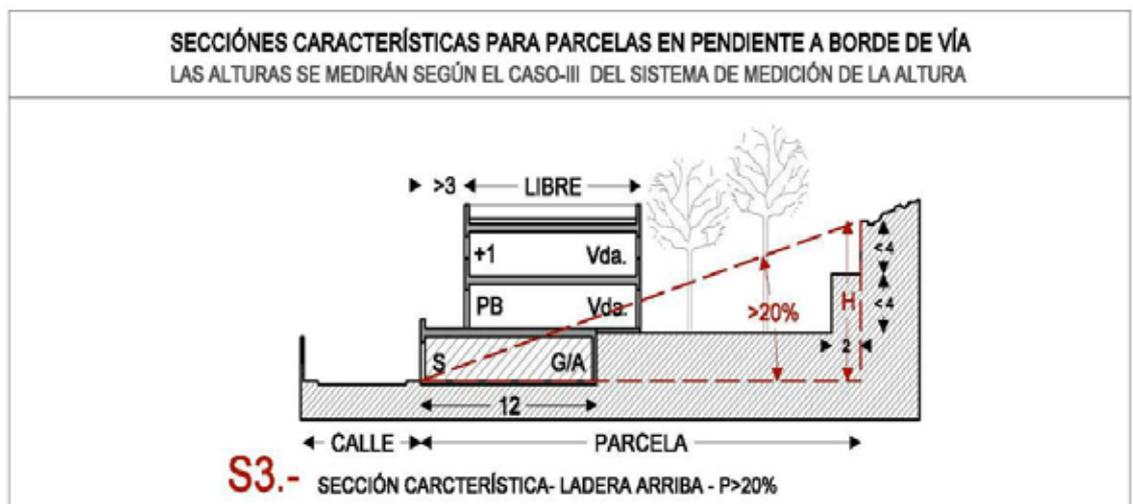
GRÁFICO 5.5.5



- La Planta Baja de la edificación deberá situarse como mínimo una planta por debajo de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle.
- Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.5* adjunta. El garaje podrá situarse en Sótano, Planta Baja o Planta Alta.
- Las alturas se medirán según el *Artículo-5.5.8* y el *Caso II de la Ordenanza Gráfica-5.5.3*.
- Los bancales en el fondo de parcela deberán ser escalonados, no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

S3.-Parcelas con pendiente superior al 20% - Ladera arriba-:

GRÁFICO 5.5.6



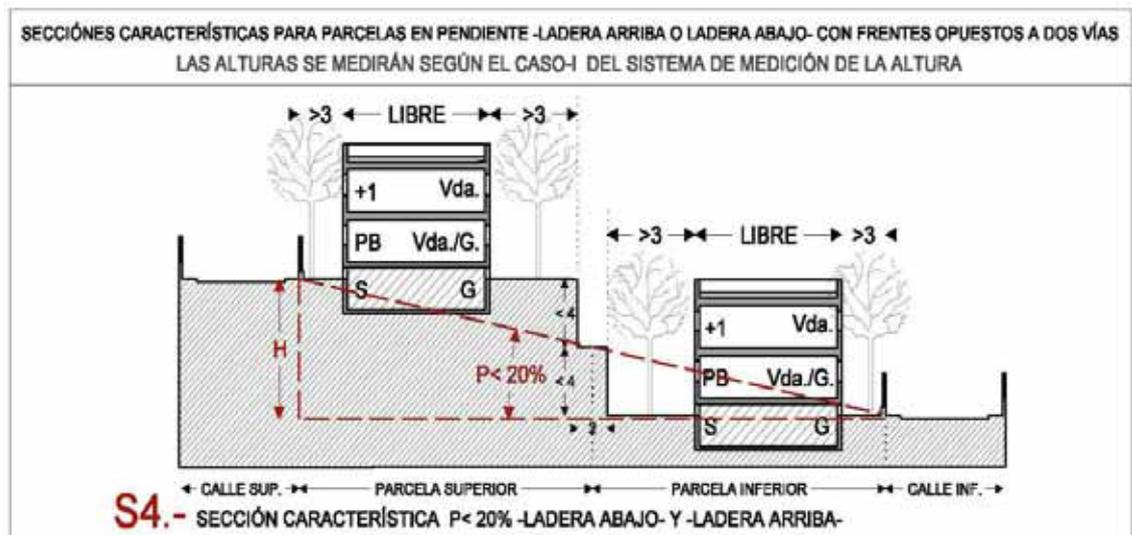
- La Planta Baja de la edificación -ladera arriba- se abanclará en el frente con uso exclusivo de garaje y accesos sin que compute altura, ocupación o edificabilidad, y fondo máximo de 12m.
- La edificación se situará retranqueada sobre este nivel.

- c. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.6* adjunta. El garaje deberá situarse en Sótano no pudiendo tener un fondo mayor de 12m.
- d. Las alturas se medirán según el *Artículo-5.5.8* y el *Caso III de la Ordenanza Gráfica-5.5.3*.
- e. Los bancales en el fondo de parcela deberán ser escalonados, no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

B. Para parcelas de manzanas con frentes opuestos a dos vías se establecen los siguientes casos:

S4.-Parcelas con pendiente inferior al 20%:

GRÁFICO 5.5.7



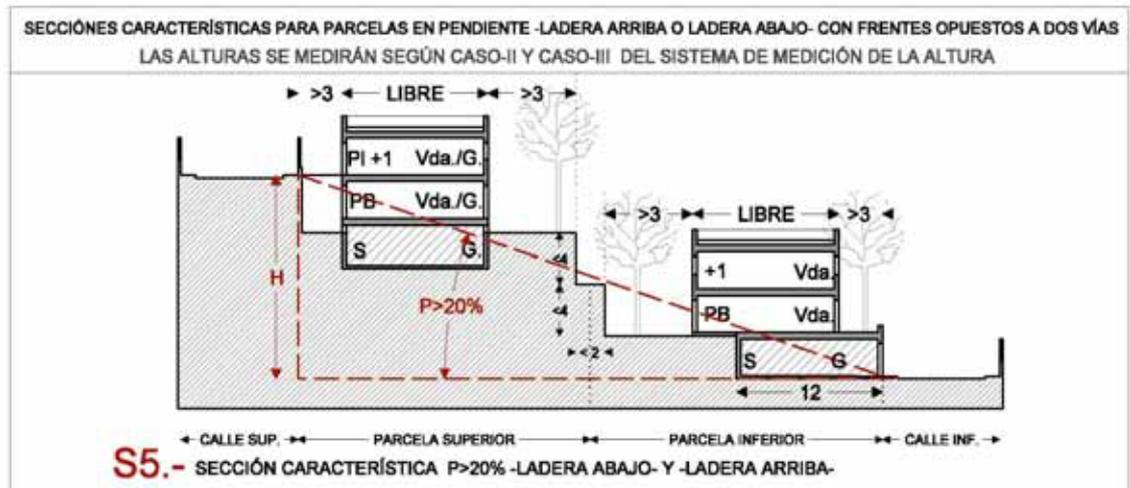
- a. Las Plantas Bajas de las edificaciones - ladera abajo o ladera arriba- deberán situarse a nivel de la calle.
- b. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.7* adjunta. Los garajes podrán situarse en Sótanos o Plantas Bajas.
- c. Las alturas se medirán según el *Artículo-5.5.8* y los siguientes casos de la *Ordenanza Gráfica-5.5.3*: Caso I -Ladera Abajo- y Caso I -Ladera Arriba-
- d. Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

S5.-Parcelas con pendiente superior al 20% (hasta el 40% en CJC):

- a. La Planta Baja de la edificación -ladera abajo-, deberá situarse como mínimo una planta por debajo del nivel de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle superior.
- b. La Planta Baja de la edificación -ladera arriba- se abancalará en el frente con uso exclusivo de garaje y accesos sin que compute edificabilidad y fondo máximo de 12m. La edificación se situará retranqueada sobre este nivel y con dos plantas.
- c. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.8* adjunta. El garaje podrá situarse en cualquiera de las plantas, salvo en planta alta - ladera arriba-.
- d. Las alturas se medirán según el *Artículo 5.5.8* y los siguientes casos de la *Ordenanza Gráfica-5.5.3*: Caso II -Ladera Abajo- y Caso III -Ladera Arriba-

- e. Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

GRÁFICO 5.5.8



S6.- Parcelas con pendiente superior al 35%:

- En terrenos con pendiente superior al 35% (Ver Gráfico 5.5.9) -ladera abajo- de cualquiera de las tres tipologías de ciudad jardín, se permite la edificación de tres plantas según esquema del gráfico. Se aplicará tanto en parcelas con frente a borde de vía, como en parcelas con frentes opuestos a dos vías.
- La Planta Baja de la edificación - ladera abajo- , podrá situarse dos plantas por debajo del nivel de la rasante de la calle, en cuyo caso solo se permitirá sobresalir con una planta de la rasante de la calle superior.
- La tercera planta se retranqueará no menos de 3m según la ordenanza gráfica a efectos de no generar una altura de tres plantas aparentes. La cota de urbanización se escalonará a $L/2$ (L: fondo edificado) como mínimo.

GRÁFICO 5.5.9



- Las alturas se medirán según el *Artículo-5.5.8* y el *Caso II de la Ordenanza Gráfica-5.5.9*. La Planta Baja se dispondrá en semisótano en la fachada anterior de la edificación a efectos de reducir la altura de los cortes en el terreno.
- Deberá tramitarse en este caso un Estudio de Viabilidad para garantizar una correcta inserción de la edificación escalonada en el sitio, en relación a las características del terreno natural y a las cotas de edificaciones colindantes.

- f. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.9* adjunta. El garaje podrá situarse en cualquiera de las plantas.
 - g. Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.
2. En parcelas con pendiente superior al 35%, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de un Estudio de Viabilidad para determinar la solución más adecuada de inserción de la edificación en el sitio, en función de las características el terreno y de las construcciones vecinas.
 3. Se permite en promociones, aumentar en sótanos los fondos máximos establecidos en las secciones características a efectos de optimizar los garajes y sin invadir el retranqueo posterior de la parcela ladera arriba. Se permite igualmente el corredor de vehículos común en sótano.

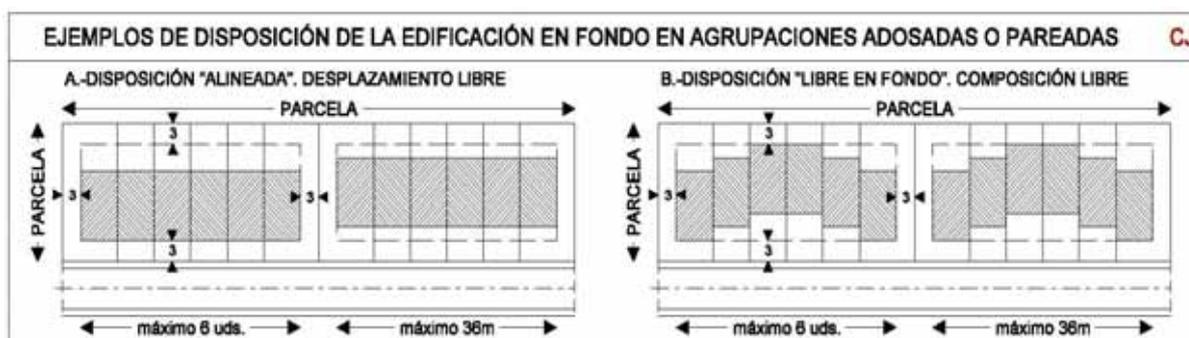
Art. 5.5.10. Retranqueos

1. Para las tres tipologías de Ciudad Jardín se establece un retranqueo mínimo a frente y a linderos de 3m, salvo que se disponga retranqueo mayor o menor en los Planos de Ordenación Detallada, Fichas de Ámbitos de Gestión o en Convenio.
2. Podrán invadir el retranqueo edificaciones -pareadas o adosadas-, según los términos del *Artículo-5.5.2-Condición de Parcela*, cuando se proyecten y construyan simultáneamente; y siempre que no dejen muros medianeros al descubierto.
3. Podrá invadir igualmente los retranqueos, el resto de casos contemplados en el *Artículo-5.5.2-Condición de Parcela*.
4. No se permite invadir los retranqueos –bajo rasante- con sótanos o semisótanos salvo en los casos siguientes:
 - a. Se permite invadir los retranqueos en el frente de parcela con sótanos o semisótanos en los casos de abancalamiento en el frente -ladera arriba- Casos **S3** y **S5** del *Art.-5.5.9. Altura y Condiciones de Implantación a la Edificación en Parcelas con Pendiente*. Se permite en estos casos invadir y techar los retranqueos con sótanos de uso exclusivo de garajes y accesos. El jardín se situará como máximo a la cota de urbanización interior fijada en la *Ordenanza Gráfica-5.5.3*.
 - b. Podrán ocuparse con sótanos o semisótanos los retranqueos entre edificaciones en promociones o en colonias, de cara a facilitar la inserción del vehículo en la parcela.
 - c. Podrán ocuparse en el resto de casos los retranqueos lateral o delantero –bajo rasante-, únicamente con el acceso o la rampa de garaje. Se permite techar esta como máximo a la cota de urbanización interior establecida en cada caso.
5. Se permite ocupar -sobre rasante- los retranqueos lateral y delantero con aparcamiento bajo pérgola diáfana con vistas a facilitar la inserción del vehículo en la parcela. Se cumplirán las condiciones establecidas para construcciones auxiliares.
6. En los casos señalados de edificaciones situadas sobre riscos o descuelgues significativos de terreno, el retranqueo se medirá a partir de ellos.
7. Se permite invadir con piscinas los retranqueos.

Art. 5.5.11. Posición de la Edificación Adosada en la Parcela.

1. Se permite únicamente en el caso de la tipología CJ-C la agrupación adosada de viviendas hasta 6 Uds. y 36 m máximo de frente edificado conjunto, salvo en el caso de las Viviendas de Protección en las que se permite la hilera continua.
2. Se permite añadir una vivienda más en los extremos de la agrupación (hasta 7 uds. y 42m) para completar el número de unidades de la promoción cuando venga forzado por las características geométricas de la parcela.
3. La distancia mínima entre agrupaciones de adosados en la parcela será de 6m como se desprende de la *Ordenanza Gráfica 5.5.10*.
4. Se permite "mover en fondo" los grupos de adosados y pareados con disposición relativa libre de la edificación, cuando el conjunto tenga sentido arquitectónico y se realice con proyecto conjunto.

GRÁFICO 5.5.10



Art. 5.5.12. Sótanos y Semisótanos.

1. Los sótanos o semisótanos no serán habitables.
2. La altura libre mínima de los sótanos o semisótanos será de 2,40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
3. La altura del techo del semisótano no superará más de 0,60m sobre la cota de urbanización interior CU según las condiciones del artículo relativo a la altura de la edificación. En caso contrario tendrá la consideración de planta.
4. La ocupación de sótanos o semisótanos no podrá superar respecto de la superficie de la parcela, el porcentaje siguiente: CJ-A: el 60%, CJ-B: el 70%, y CJ-C: el 80%. No se computarán a estos efectos los ámbitos de las rampas o accesos, con o sin techar.
5. No se permite ocupar con sótanos o semisótanos los ámbitos de los retranqueos, salvo en los casos permitidos en el *Art.-5.5.10.Retranqueos*.
6. En Ciudad Jardín, las rampas a garaje tendrán pendientes máximas un 20% en tramos rectos, y un 15% en tramos curvos.
7. Las rampas o los accesos a garaje unifamiliar tendrán un ancho mínimo de 2.40m.
8. Las rampas o los accesos a garaje plurifamiliar tendrán un ancho mínimo de 2.60m para un solo carril y 5m para dos carriles.
9. Se admite en cualquiera de las tres tipologías, el corredor de vehículos común en sótano con garajes independizados o colectivos. Las cajas de escalera podrán bajar hasta el sótano en ambos casos.
10. En promociones de edificaciones adosadas de mas de cuatro viviendas, no se permite en frentes a vía o espacio público, las puertas de garaje independientes a cada vivienda. Los garajes deberán organizarse con accesos rodados comunes.

Art. 5.5.13. Cubierta y Construcciones por Encima de la Altura

1. Se permite indistintamente la cubierta inclinada o plana.

2. Se prohíben expresamente en todo el municipio, tanto en cubierta plana como en cubierta inclinada, disponer cualquier volumen sobre cubierta, incluyendo las construcciones de cajas de escalera o de ascensor. Solo se permitirán en cubierta los elementos técnicos de la edificación, no pudiendo existir ninguna pieza vividera. Se prohíben igualmente en las cubiertas de todo el término municipal, las solanas, los trasteros o similares.
3. Se permitirán los elementos técnicos de las edificaciones dispuestos en cubierta como depósitos, instalaciones de aire, etc. Deberán estar ocultos e integradas en la composición general del edificio mediante construcciones auxiliares fijas, ya sean ligeras o de obra (tipo marquesinas, aleros, celosías, etc.) dentro de las alturas máximas permitidas para antepechos de cubierta plana o alojadas en el interior de cubiertas inclinadas. Estas construcciones no computarán ocupación o edificabilidad.
4. En la modalidad de cubierta inclinada, la altura máxima de coronación en cumbre no superará los 2m medidos desde la parte inferior de último forjado permitido como se indica en la ordenanza gráfica del artículo relativo a la medición de la altura. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras independientes sin computar edificabilidad o altura, pero si incorporarse como volumen a la planta alta.
5. En caso de cubierta plana, los antepechos medidos sobre piso de cubierta no superarán en ningún punto 1,10m; salvo en los tramos inevitables para resolver los elementos técnicos de la cubierta o los adoses a edificaciones colindantes, en cuyo caso se podrá llegar a 1,80m de altura.
6. Con carácter general, se tenderá a colocar los paneles solares-fotovoltaicos resguardados de las vistas tras los antepechos en cubierta plana, integrados en los faldones de cubierta inclinada, sobre pérgolas o en el interior de la parcela. Se permiten igualmente sobre fachadas cuando se integren arquitectónicamente en la composición del edificio.

Art. 5.5.14. Jardín y Jardín Delantero.

1. Se considerará como Jardines la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.
2. Se considera como Jardín Delantero, el espacio privado comprendido entre la alineación a vial o a espacio público y la línea de fachada de la edificación. Estas alineaciones deberán definirse mediante un cerramiento frontal continuo, que deslinde con precisión el espacio público del privado, salvo en el interior de las colonias.
3. Se asimilará la cota del Jardín Delantero a la cota a la *Cota de Urbanización Interior* CU correspondiente.
4. En los casos de riscos o de terrenos con topografía muy pronunciada a los que se refiere el artículo relativo a la altura, se permite situar el jardín a la cota del terreno natural desvinculándolo de la rasante de la acera.
5. Como mínimo un 20% de esta superficie se destinará a zona ajardinada preferiblemente con un árbol de porte por cada 100m² de parcela. Será obligatorio en las tipologías CJA y CJB plantar como mínimo un árbol de porte en los jardines.

Art. 5.5.15. Uso y Ocupación de los Jardines. (Ver Gráfico)

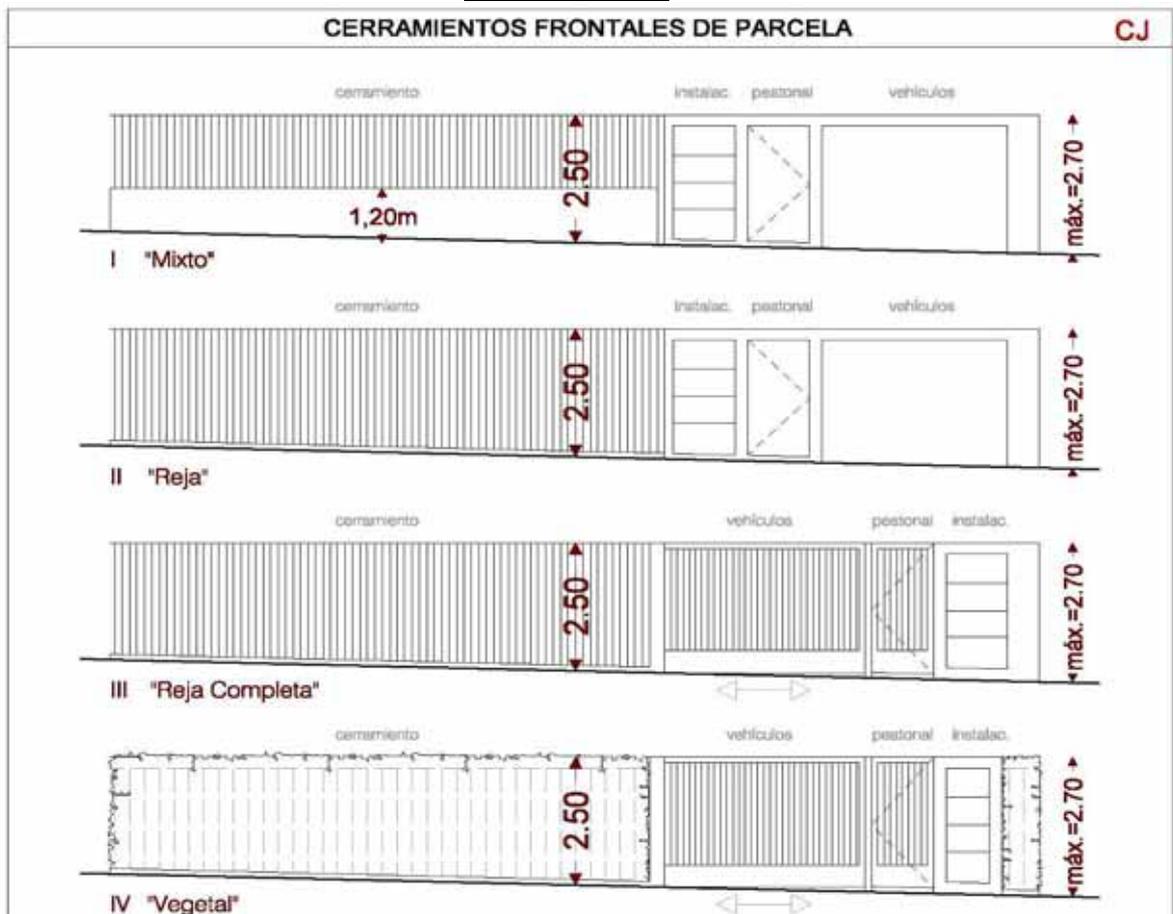
1. No se permitirá otro uso ni ocupación que el estricto de jardín, no pudiendo ser ocupado por construcciones permanentes, instalaciones, etc.; ni siquiera en el subsuelo, salvo los casos permitidos en el punto siguiente.
2. Se permitirá la ocupación de los jardines en los siguientes casos:
 - a. Se permite ocupar el jardín delantero -sobre rasante- con rampa o acceso al garaje de ancho máximo de 5m, debiéndose resolver adecuadamente su acople con el plano de jardín.

- b. Se permite ocupar y techar el ámbito del jardín delantero con rampa o acceso a garaje en los casos referidos en el Art.-5.5.8-*Altura de la Edificación* sin que computen a efectos de medición de la altura, edificabilidad u ocupación. Solo se permite ocupar la totalidad del jardín delantero -bajo rasante-, para uso exclusivo de garaje y accesos, en los Casos S3 y S5 –ladera arriba- contemplados en el citado artículo.
- c. La rampa podrá disponerse longitudinalmente en el jardín delantero cuando exista imposibilidad de colocación en el jardín lateral, debiendo techarse a la cota del jardín.
- d. En los jardines laterales –bajo rasante-, se permiten las rampas o accesos a garaje descubiertos, o techados a la cota del jardín, sin que computen a efectos de medición de la altura, edificabilidad u ocupación.
- e. Se permite en las zonas de retranqueo -sobre rasante-, con vistas a facilitar la inserción de los vehículos en la parcela, ocupar los jardines laterales y delanteros con construcciones ligeras diáfanas tipo pérgola, para el uso de aparcamiento. Deberán cumplir las condiciones establecidas para construcciones auxiliares.
- f. Se permiten las conexiones de las redes de servicio y las arquetas de registro.
- g. Se permitirá localizar la fosa séptica, pozo absorbente o depuradora en el sitio más idóneo de la parcela, previéndose las conexiones del sistema (separativo) con la red pública.

Art. 5.5.16. Cerramientos de Parcela.

1. Como criterio general, se establece 4 tipos de cerramientos posibles para el frente de parcela según los esquemas del Gráfico 5.5.11 atendiendo al grado de calado del mismo. El caso I corresponde al cerramiento tipo "Mixto" y el IV al cerramiento "Vegetal".

GRÁFICO 5.5.11



2. Las alineaciones deberán definirse mediante un cerramiento frontal continuo que deslinda con precisión el espacio público del privado. En calles menores de 8m se permite mediante Estudio de Viabilidad, soluciones singulares que faciliten el acceso a garaje.
3. La altura máxima de los cerramientos en el frente de parcela será de 2,50m, integrados por parte maciza opcional hasta 1,20m y el resto diáfano hasta 2,50m de altura. En calles con pendiente mayor del 10% se permite subir puntualmente una altura hasta 2,70m.
4. En los casos permitidos de abanalamiento en el frente parcela, la altura de los cerramientos podrá puntualmente llegar hasta 3.50m en el punto mas bajo del frente, pudiendo ser macizos completamente.
5. Se exige el proyecto del cerramiento dentro del documento del Proyecto Técnico.
6. Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento frontal. Estos deberán tener un tratamiento integrado al resto del cerramiento.
7. Las puertas peatonales y de vehículos deberán situarse en la alineación de la parcela y tener tratamiento acorde con el cerramiento en diseño y materiales, pudiendo ser opacas en toda su altura.
8. En frentes abancalados se permitirá rehundir las puertas peatonales y de vehículos en un fondo máximo de 1,20m bajo el forjado de la entrada a garaje, para facilitar el giro de los vehículos y optimizar la organización de huecos sobre el frente de parcela.
9. El ancho máximo ocupado por las puertas de garaje en el frente de parcela será de 5m en viviendas unifamiliares o plurifamiliares. Su altura libre máxima no superará los 2,50m.
10. La puerta de garaje unifamiliar podrá reducirse hasta 2,40m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
11. La puerta de garaje plurifamiliar podrá reducirse hasta 2,60m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
12. En los linderos laterales los cerramientos se admitirán ciegos en toda su altura y de 2,50m máximo, debiéndose escalonar con la pendiente. Se tendrá en cuenta los niveles de parcelas colindantes a efectos de garantizar la privacidad entre parcelas, posibilitándose puntualmente alturas mayores con Estudio de Viabilidad.
13. Cuando los cerramientos laterales o posteriores en linderos, se sitúen sobre tramos de bancal o terraza de altura mayor a 2m, se limita la altura máxima de los cerramientos a 1,80m calados a partir de 1m de altura, de cara a minimizar su impacto visual.

Art. 5.5.17. Cuerpos y Elementos Volados.

1. Se definen los *cuerpos volados como* los salientes transitables con o sin techar que sobresalen de la fachada. Podrán ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.
2. Se considerarán como *cuerpos volados cerrados* aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos de cualquier tipo.
3. Se considerarán como *cuerpos volados abiertos* aquellos que presenten al menos el cerramiento frontal abierto.
4. Se considerarán como *cuerpos volados diáfanos* aquellos que presenten además, todos los petos de protección calados y carentes de techo.
5. Serán computables a efectos de edificabilidad, los cuerpos volados cerrados al 100% y abiertos o diáfanos al 50%.
6. Se considerarán como *elementos volados*, los salientes ornamentales o funcionales del edificio no transitables; como aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, etc.

7. Se admiten los cuerpos o elementos volados incluidos dentro de la ocupación y la edificabilidad máxima de la parcela. Los retranqueos se medirán a partir de éstos, salvo en las fachadas a la vía pública o en elementos volados sobre los retranqueos laterales.
8. Solo se permite volar invadiendo los ámbitos de los retranqueos, hasta 1,00m en el frente de parcela y hasta 0,30m únicamente con elementos volados en retranqueos laterales o posteriores.
9. Dentro de área de movimiento de la edificación la distancia de vuelo será libre, si bien cuando esta exceda de 1,50m, la superficie de planta bajo vuelo deberá computarse a efectos de edificabilidad al 100%. En "arquitecturas voladas" cuando el espacio bajo vuelo no sea susceptible de ser ocupado posteriormente, podrán permitirse excepcionalmente por su interés arquitectónico, soluciones singulares de -planta diáfana- no computables como edificabilidad mediante la *Ordenación Singular de la Parcela o de la Edificación* (Art.-5.5.3). La planta diáfana computará en cualquier caso a efectos de número máximo de plantas.
10. Se evitarán las servidumbres de vistas con parcelas colindantes en volados, mediante cerramientos laterales de estos.
11. No se permite ningún tipo de volado sobre el dominio público, incluyendo los carteles o similares.

Art. 5.5.18. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras

Cuando sea preciso aterrizar la parcela, deberá cumplirse las condiciones siguientes:

1. los bancales se realizarán preferiblemente de piedra, o bien con pedraplenes o taludes ajardinados.
2. Con carácter general se tenderá a realizar los bancales o terrazas con alturas medias no mayores de 3,00m. No podrá existir ningún bancal interior de parcela o en lindero superior a 4,00m. de altura aparente.
3. Los bancales deberán escalonarse entre ellos con una distancia mínima de 2m.
4. La longitud máxima de fondo de bancal no podrá superar los 20m.
5. Al objeto de propiciar un mejor acople con parcelas abancaladas colindantes, no se podrá superar entre bancales contiguos los 4,00m.
6. En parcelas donde persistan terrazas agrícolas relevantes, se permitirá mantener el perfil del terreno existente, pudiéndose situar las dos plantas de la edificación sobre la cota del abancalamiento previo. Se deberá contar en estos casos con Estudio de Viabilidad de cara a garantizar su correcta inserción en el entorno y con las parcelas colindantes.

Art. 5.5.19. Construcciones Auxiliares en la Parcela

1. Se entiende como *Construcciones Auxiliares* en Edificación Aislada de Ciudad Jardín cualquier tipo de construcción techada y cerrada, aislada de la propia vivienda, sin incluir las pérgolas o porches. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Las construcciones auxiliares se considerarán incluidas dentro del volumen edificable de la parcela y computarán al 100%. La superficie máxima permitida de las construcciones auxiliares será de 30m².
 - b. Deberán cumplir las condiciones de ocupación y retranqueo, pudiéndose adosar al lindero lateral trasero. En parcelas situadas ladera arriba podrán adosarse al muro del fondo de parcela invadiendo el retranqueo posterior.
 - c. Las cubiertas de las construcciones auxiliares podrán ser inclinadas o planas.
 - d. La altura máxima de construcciones auxiliares será de 2,50m. En ningún caso sus elementos constructivos superarán los 3m de altura. En cubiertas inclinadas el punto más alto de la misma, podrá alcanzar los 3m de altura máxima.

2. Se entiende como *Pérgolas o Porches* toda construcción de estructura ligera (madera, metal, etc.) techada sin cerramientos laterales. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Las pérgolas o porches computarán edificabilidad al 50%. Se permitirán hasta un máximo de 30m².
 - b. Las pérgolas o porches, podrán adosarse a linderos laterales en un largo máximo de 6m, o situarse ocupando el jardín delantero con vistas a facilitar la inserción de los vehículos en la parcela. En parcelas situadas ladera arriba podrán adosarse al muro del fondo de parcela invadiendo el retranqueo posterior.
 - c. Las cubiertas de pérgolas o porches podrán ser inclinadas o planas.
 - d. La altura máxima de las pérgolas o porches será de 2,50m. En ningún caso sus elementos constructivos superarán los 3m de altura.
 - e. Para los casos de construcciones auxiliares o pérgolas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, estas se permitirán siempre que cumplan las condiciones máximas de 3m de altura y 30m² de superficie construida, computable dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Art. 5.5.20. Aparcamiento Mínimo.

1. La edificación en ciudad jardín tendrá la obligación de disponer de al menos dos plazas de aparcamiento por vivienda.
2. Se permite la construcción de garaje común en sótanos para distintas viviendas de una parcela en cualquiera de los casos de edificación aislada, pareada, adosada o en colonia.
3. Se admite en cualquiera de las tres tipologías, el corredor de vehículos común en sótano con garajes independizados o colectivos.
4. En promociones de edificaciones adosadas de mas de cuatro viviendas por parcela, no se permite en frentes a vía o espacio público, las puertas de garaje independientes a cada vivienda. Los garajes deberán organizarse con accesos rodados comunes.

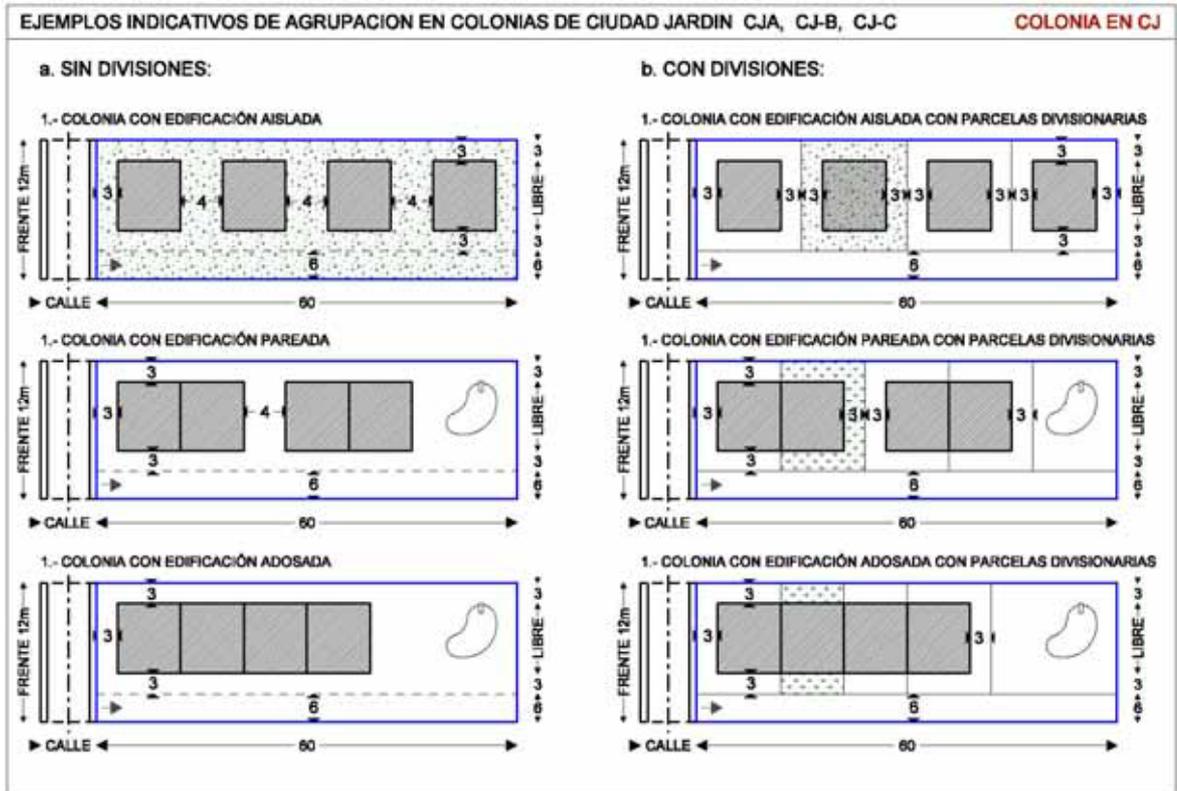
Art. 5.5.21. Construcciones en Colonia

Se permitirá la construcción en una parcela de un conjunto de viviendas formando colonia previa tramitación de un Estudio de Viabilidad, cuando el proyecto lleve incluido la urbanización de todos los terrenos correspondientes, así como el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. Se permiten colonias a partir de parcelas mínimas de 2000m² en CJA y CJB, o 1000m² en CJC, pudiendo los diferentes cuerpos edificados ocupar la parcela siguiendo las agrupaciones permitidas para cada tipología (Aisladas, Pareadas o Adosadas).
2. Las agrupaciones podrán ser de dos tipos (Ver Gráfico 5.5.14):
 - a) *Colonias sin divisiones*: Las edificaciones no tendrán parte divisionaria propia y se localizarán directamente conectadas con los elementos comunes.
 - b) *Colonias con divisiones*: La colonia en el interior se subdividirá en número entero de partes divisionarias separadas de los elementos comunes.
3. El número máximo de *viviendas* será el cociente entero resultado de dividir la superficie de la *parcela urbanística* entre la superficie de la *parcela mínima* correspondiente a cada tipología con que se configure la colonia.
4. La parcela en colonias es única, no pudiendo segregarse en el interior de la misma.
5. La superficie exigible de Parcela Mínima se aplicará únicamente a la parcela urbanística o conjunto de la colonia. Las “subdivisiones” asociadas a cada edificación, para cualquiera de los modelos de colonias permitidos, podrán reducir esta superficie.

6. El Frente Mínimo de parcela se aplicará únicamente a la parcela urbanística y se establece en 12m, incluyendo los accesos a la colonia.
7. Se cumplirán los retranqueos propios de la Ciudad Jardín, en los linderos de la parcela urbanística.
8. La colonia deberá tener un acceso peatonal y de vehículos común al conjunto. El viario de vehículos tendrá un ancho mínimo de 6m y una pendiente máxima del 15%.

GRÁFICO 5.5.12



9. Se permite la construcción de garaje común en sótanos para las tres tipologías, en cuyo caso, se permite la ocupación enterrada del retranqueo entre edificaciones para cualquiera de los modelos posibles de agrupación.
10. La separación mínima entre edificaciones será de 4m en colonias sin divisiones.
11. La separación mínima entre edificaciones será de 6m (3+3) en colonias con divisiones.
12. En CJ-A y CJ-B deberá mantenerse el carácter unifamiliar de las viviendas, entendiéndose por tal, aquellas construcciones que carezcan de elementos comunes de circulación.
13. En colonias de más de 10 viviendas, se deberá mantener con carácter obligatorio un mínimo de un 20% de la superficie de la parcela urbanística destinada a zona común de esparcimiento como jardín, piscina, etc. y libre de edificación. No podrá incluirse en esta proporción las zonas de accesos o aparcamientos en superficie. Deberá poder inscribirse un círculo de 12m en estas zonas.
14. Se permite en esta zona común de esparcimiento, las construcciones auxiliares tipo kiosco o similar de hasta 30m² de superficie construida y computables dentro de la edificabilidad asignada a la parcela. Se situará preferiblemente bajo bancal, cuando lo permita la topografía y la organización de la colonia.
15. Las colonias mantendrán el resto de los parámetros generales de la Ciudad Jardín en cada una de las categorías correspondientes CJA, CJB y CJC.

16. Se dispondrá un árbol de porte por cada 100m² de parcela, que podrán agruparse indistintamente.
17. Los espacios comunes (viario interior, aparcamientos en superficie, jardines, etc.) deberán tener tratamiento integrado de diseño y materiales. Estos espacios mantendrán obligatoriamente el carácter predominantemente ajardinado propio de la Ciudad Jardín, incluso cuando se contemplen sótanos de garajes. Deberán entregarse completamente urbanizados y con especies arbóreas de porte.
18. Todo espacio libre de parcela que no esté asignado a una vivienda, tendrá que formar parte de las zonas comunes debiendo estar así especificado en el proyecto y no pudiendo ser tratado como un finca más.
19. La altura en el interior de las colonias se medirá siguiendo los mismos criterios establecidos en los artículos relativos a la *altura* y para cada edificación que forme la colonia. El punto de medición de la altura se situará en el frente inferior de cada edificación y a la cota de la zona común por donde tenga el acceso. En el frente a vía pública de la colonia, el punto de medición de la altura se situará en la alineación, sobre la rasante de la acera.
20. Deberá tramitarse un Estudio de Viabilidad previo en colonias, para garantizar la correcta adaptación de esta al sitio. Se atenderá especialmente, la relación correcta de la colonia con las cotas de parcelas colindantes y con las pendientes del terreno.

Art. 5.5.22. Condiciones Estéticas en Ciudad Jardín.

1. Los muros o pedraplenes de fondo de parcela que lindan con cualquiera de las categorías de suelo rústico se realizarán en toda su altura con piedra basáltica.
2. No se permitirán los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares sobre fachadas exteriores. Deberán adaptarse al respecto, a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de esta Normativa.
3. Se prohíbe adornar los muros de cerramientos con “almendrados de piedra” o similar.
4. Se prohíbe situar la cartelería o los anuncios fuera de las zonas contempladas para ello en el cerramiento frontal de la parcela. No se permite volar con estos elementos o similares sobre el dominio público.
5. En general se seguirán las pautas de la buena construcción, evitando soluciones constructivas o de acabados impropios de una Ciudad Jardín de calidad. Las reformas, ampliaciones o arreglos, seguirán estas mismas pautas integrándose con sentido arquitectónico en la composición general del edificio.
6. Se prohíben expresamente los cerrar total o parcialmente balcones o terrazas con soluciones no contempladas en el Proyecto de Obra Mayor del edificio o de reforma, tanto para obra nueva como para existente.

Art. 5.5.23. Usos.

1. El uso característico en las zonas de Ciudad Jardín es el Residencial Unifamiliar en las tipologías CJ-A y CJ-B. Los usos característicos de la tipología CJ-C son el Residencial Unifamiliar y el Plurifamiliar.
2. En sectores urbanizables o ámbitos de gestión en CJC, se permite el residencial Plurifamiliar hasta un 45%, según se disponga en la Ficha correspondiente, salvo en el suelo urbano de la medianía de Araya, Malpaís o Cuevecitas.
3. Los usos pormenorizados, específicos y complementarios serán los que vienen recogidos en el *Título Sexto - Condiciones de los Usos* de la Normativa Pormenorizada de este Plan General.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA - CJA

Noviembre 2006



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	AISLADA / PAREADA	CJA
Tipología:		
Parcela mínima -edificación aislada-:	500	m ²
Parcela mínima -edificación pareada-:	250 + 250 = 500	m ²
Parcela mínima en colonia:	2.000m ² s (No se permiten en las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpais)	
Nº máx de viv. en colonia:	=(Superficie Colonia : Parcela mínima) uds.	
Unidades máximas de promoción:	2 Uds. máximo en Araya, Cuevecitas o Malpais, salvo en UA o AUA	
Frente mínimo de parcela (m):	12m Aislada/ 15m (7,5+7,5)m Pareada	
Frente mínimo de vivienda (m):	4,5m	
Edificabilidad neta (m ² /m ²):	0,50 m ² /m ²	
Nº máximo de plantas P<20% :	(P=pendiente de la parcela) 2pl SR / sótano BR	pl.
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	(se permite abancalar el frente con garajes)	2pl + Sotano SR
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta)	1pl SR / 1pl + Sotano BR
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:	Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto	
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.):	Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.	
Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-:	0,60m	
Retranqueo a frente y a linderos:	3m (m)	
Cerramiento del frente de parcela:	Escalonados con la pendiente, de 2,50m.(máx. 2,70m)	
Cerramiento a linderos:	Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m	
Fondo máximo de la edificación:	Libre según la ordenanza gráfica (m)	
Ocupación de Parcela / Sótanos:	50% / 60%	
Cubierta:	Plana o Inclinada	
Construcciones en cubierta:	Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas	
Construcciones auxiliares:	Se permiten computables al 100%, y hasta 30 m ² .	
Construcciones de porches:	Se permiten computables al 50%, y hasta 30 m ² .	
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar	
Usos compatibles:	Despacho ligado a vda., pequeño comercio en pl. baja (Ver Normativa Detallada de Usos)	
Aparcamiento mínimo:	2 Plz/Viv.	
Zona de aplicación:	Todo el Municipio	

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

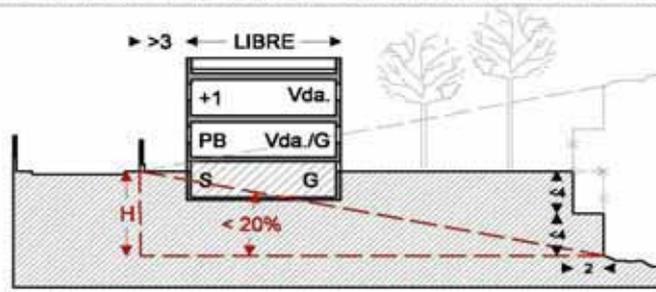
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA - CJA

Noviembre 2006

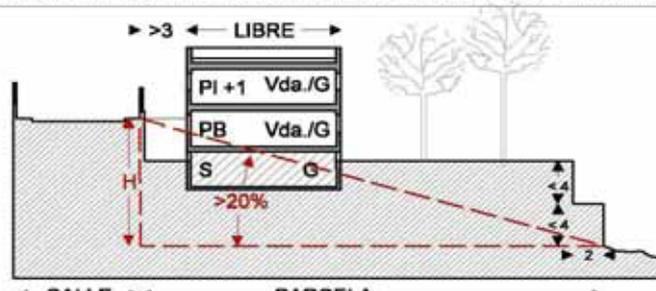


SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



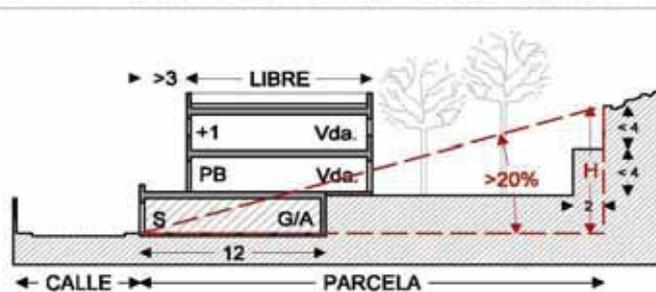
S1.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ARRIBA O ABAJO - $P < 20\%$

SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-II DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S2.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ABAJO - $P > 20\%$

SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S3.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ARRIBA - $P > 20\%$

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

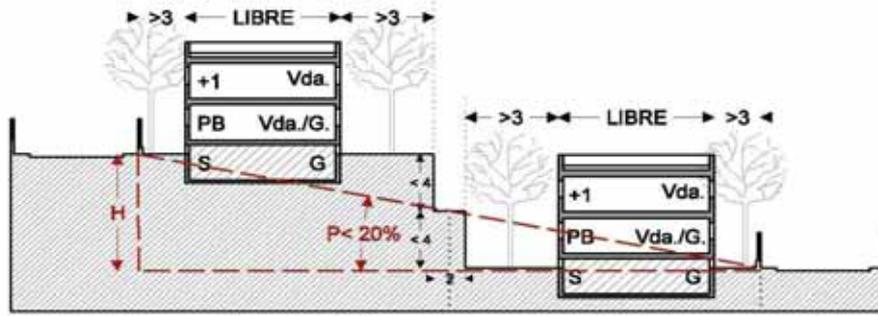
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA - CJA

Noviembre 2006

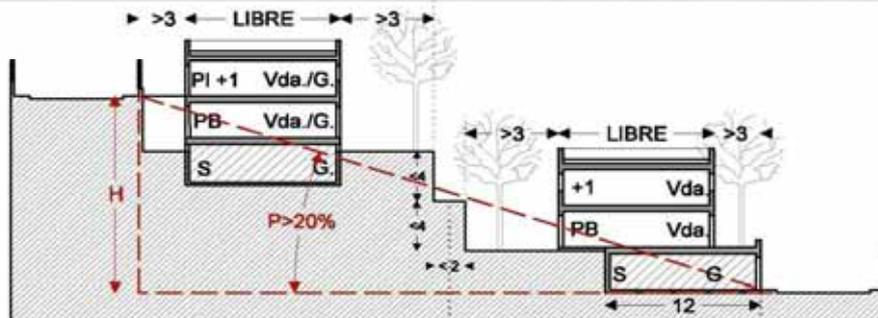


SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



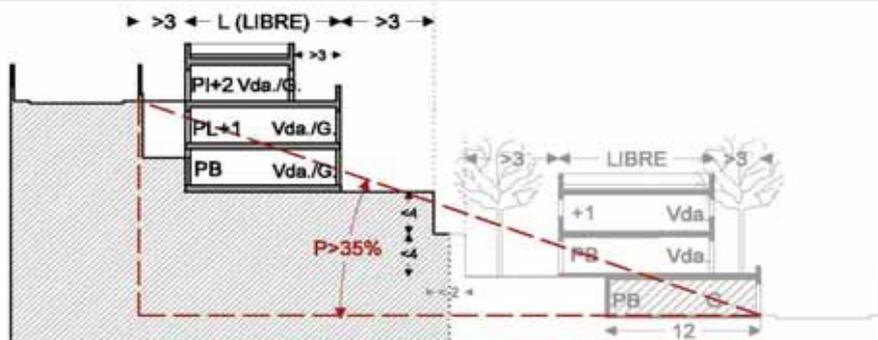
S4.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA $P < 20\%$ -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S5.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA $P > 20\%$ -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

SECCIÓN CARACTERÍSTICA PARA PARCELAS -LADERA ABAJO- CON PENDIENTE SUPERIOR AL 35%
SE PERMITE EL ESCALONAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN EN UN SOLO NIVEL (MÁXIMO 3 PLANTAS APARENTES)
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN A PARTIR DEL CASO-II DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S6.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA $P > 35\%$ -LADERA ABAJO-

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA - CJB

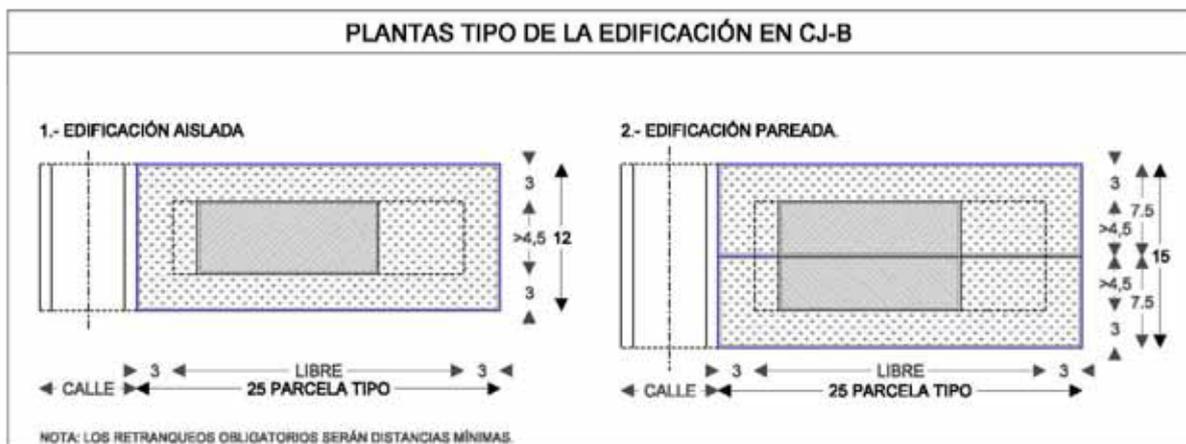
Noviembre 2006



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	AISLADA / PAREADA	CJ-B
Parcela mínima -edificación aislada-:	300	m ²
Parcela mínima -edificación pareada-:	200 + 200 = 400	m ²
Parcela mínima en colonia:	2.000m ² s (No se permiten en las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpais, salvo en AUA o UA)	
Nº máx de viv. en colonia:	=(Superficie Colonia : Parcela mínima) uds.	
Unidades máximas de promoción:	2 Uds. máximo en Araya, Cuevecitas o Malpais, salvo en UA o AUA	
Frente mínimo de parcela (m):	12m Aislada/ 15m (7,5+7,5)m Pareada	
Frente mínimo de vivienda (m):	4,5m	
Edificabilidad neta (m ² /m ²):	0,50-0,80 m ² /m ²	
Nº máximo de plantas P<20% :	(P=pendiente de la parcela)	2pl SR / sótano BR pl.
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	(se permite abancalar el frente con garajes) 2pl + Sotano SR	
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta) 1pl SR / 1pl + Sotano BR	
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:	Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto	
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.):	Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.	
Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-:	0,60m	
Retranqueo a frente y a linderos:	3m (m)	
Cerramiento del frente de parcela:	Escalonados con la pendiente, de 2,50m.(máx. 2,70m)	
Cerramiento a linderos:	Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m	
Fondo máximo de la edificación:	Libre según la ordenanza gráfica (m)	
Ocupación de Parcela / Sótanos:	60% / 70%	
Cubierta:	Plana o Inclinada	
Construcciones en cubierta:	Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas	
Construcciones auxiliares:	Se permiten computables al 100%, y hasta 30 m ² .	
Construcciones de porches:	Se permiten computables al 50%, y hasta 30 m ² .	
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar	
Usos compatibles:	Despacho ligado a vda., pequeño comercio en pl. baja (Ver Normativa Detallada de Usos)	
Aparcamiento mínimo:	2 Plz/Viv.	
Zona de aplicación:	Todo el Municipio	

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

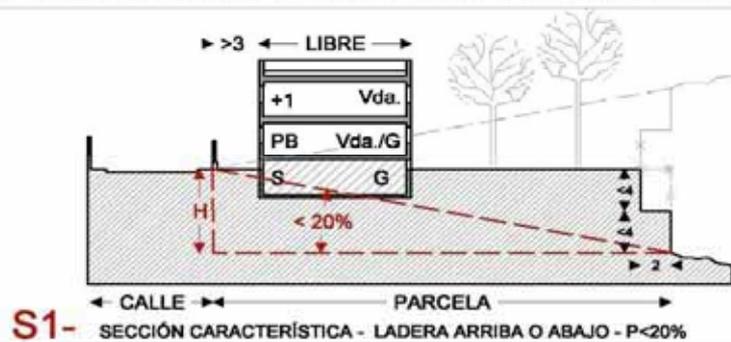
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA - CJB

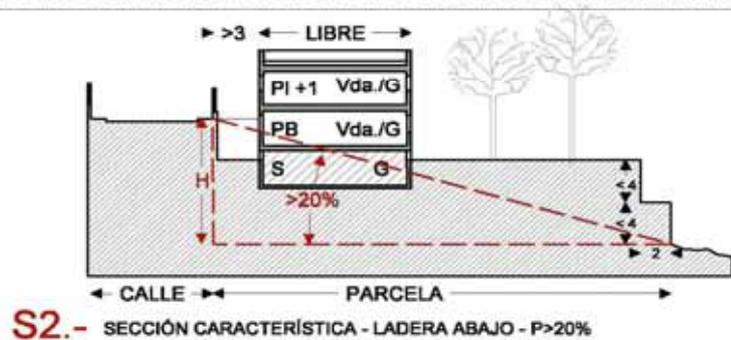
Noviembre 2006



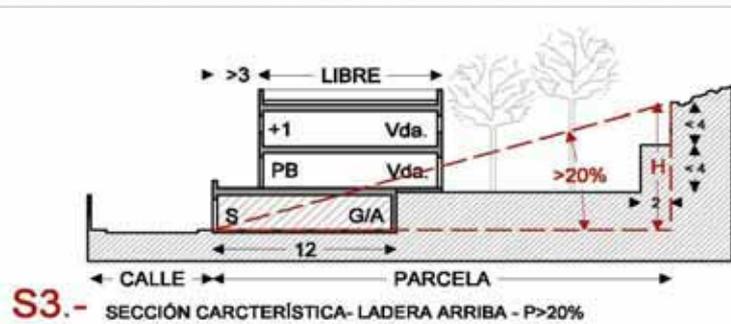
SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
 LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
 LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-II DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
 LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

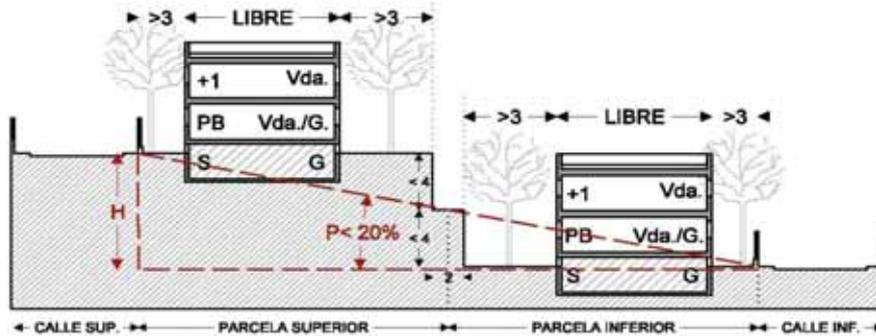
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA - CJB

Noviembre 2006

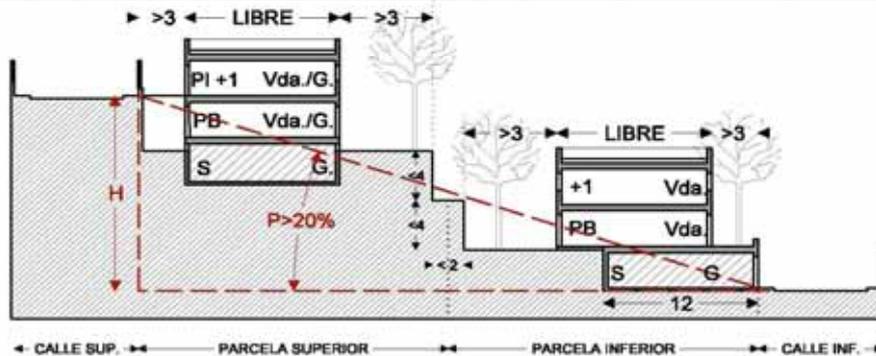


SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



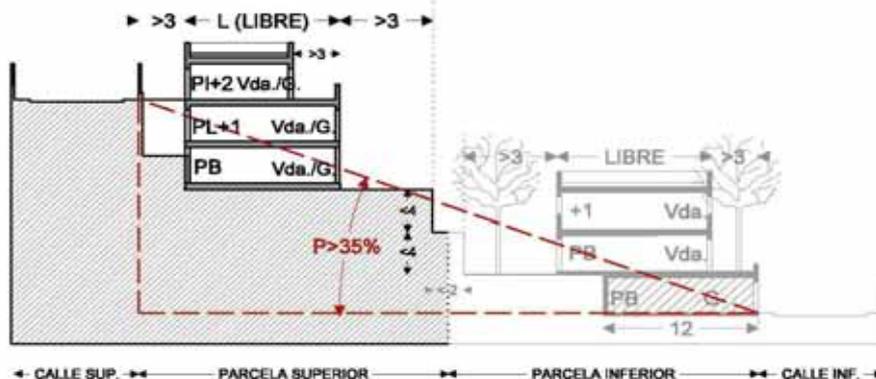
S4.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA $P < 20\%$ -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S5.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA $P > 20\%$ -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

SECCIÓN CARACTERÍSTICA PARA PARCELAS -LADERA ABAJO- CON PENDIENTE SUPERIOR AL 35%
SE PERMITE EL ESCALONAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN EN UN SOLO NIVEL (MÁXIMO 3 PLANTAS APARENTES)
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN A PARTIR DEL CASO-II DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S6.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA $P > 35\%$ -LADERA ABAJO-

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC

Noviembre 2006



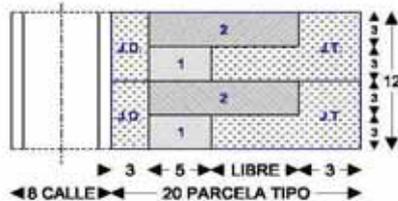
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	ADOSADA/SEMIADOSADA	CJ-C
Parcela mínima -edificación aislada-:		120 m ²
Parcela mínima en colonia:		1.000m ² s
Nº máx de viv. en colonia:		=(Superficie Colonia : Parcela mínima) uds.
Frentes máximos de adosados:	6 unidades o 36m, salvo en VP que se permite Hiera continua	
Frente mínimo de parcela (m):		6m Adosadas
Frente mínimo de vivienda (m):		4,5m
Edificabilidad neta (m ² /m ²):		0,70-1,20 m ² /m ²
Nº máximo de plantas P<20% :	(P=pendiente de la parcela)	2pl SR / sótano BR pl.
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	(se permite abancalar el frente con garajes)	2pl + Sotano SR
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta)	1pl SR / 1pl + Sotano BR
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:	Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto	
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.):	Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.	
Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-:		0,60m
Retranqueo a frente y a linderos:		3m (m)
Cerramiento del frente de parcela:	Escalonados con la pendiente, de 2,50m.(máx. 2,70m)	
Cerramiento a linderos:	Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m	
Fondo máximo de la edificación:	Libre según la ordenanza gráfica	(m)
Ocupación de Parcela / Sótanos:		70% / 80%
Cubierta:		Plana o Inclinada
Construcciones en cubierta:	Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas	
Construcciones auxiliares:	Se permiten computables al 100%, y hasta 30 m ² .	
Construcciones de porches:	Se permiten computables al 50%, y hasta 30 m ² .	
Uso característico:		Vivienda Plurifamiliar o Unifamiliar
Usos compatibles:	Despacho ligado a vda., pequeño comercio en pl. baja (Ver Normativa Detallada de Usos)	
Aparcamiento mínimo:		2 Plz/Viv.
Zona de aplicación:		Todo el Municipio

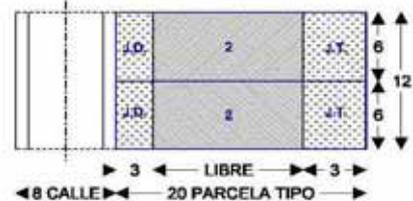
PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA

PLANTAS TIPO DE LA EDIFICACIÓN EN CJ-C

CJC-2.- EDIF. SEMIADOSADA



CJC-2.- EDIF. ADOSADA



NOTA: LOS RETRANQUEOS OBLIGATORIOS SERÁN DISTANCIAS MÍNIMAS.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

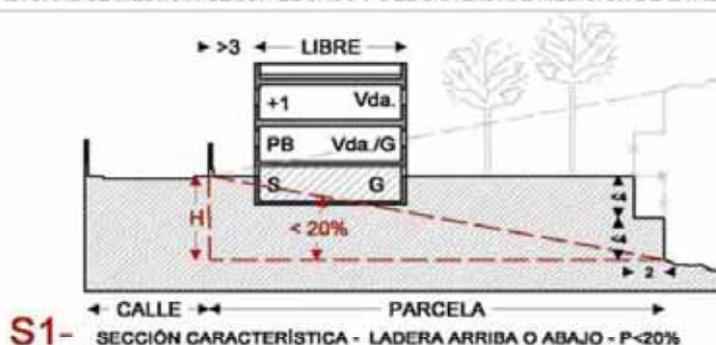
TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC

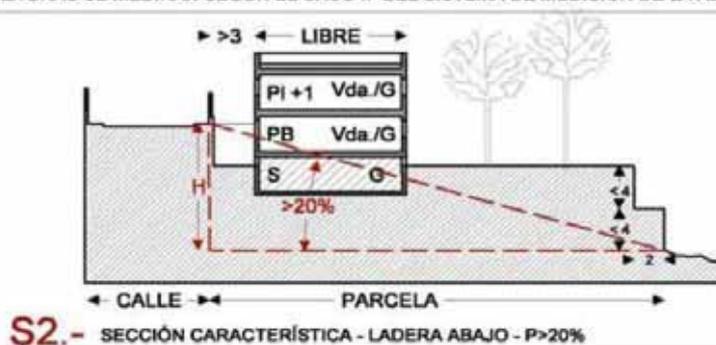
Noviembre 2006



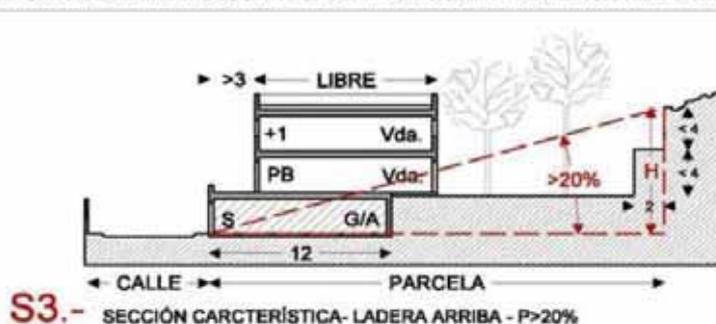
SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-II DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

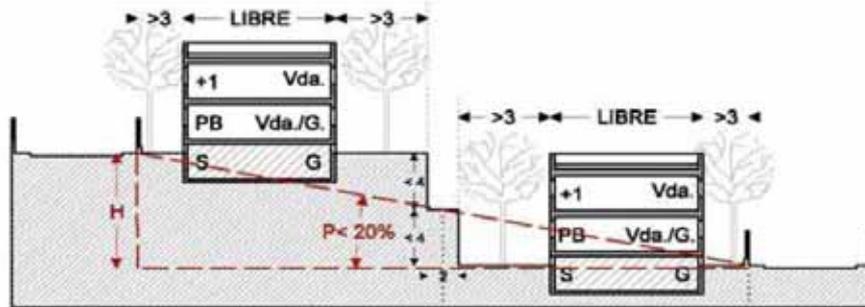
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC

Noviembre 2006

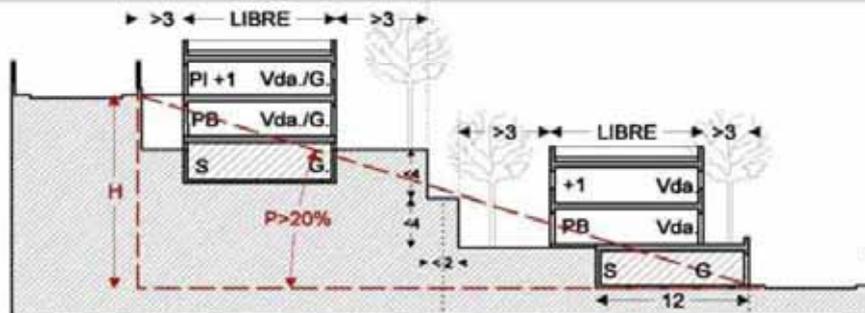


SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



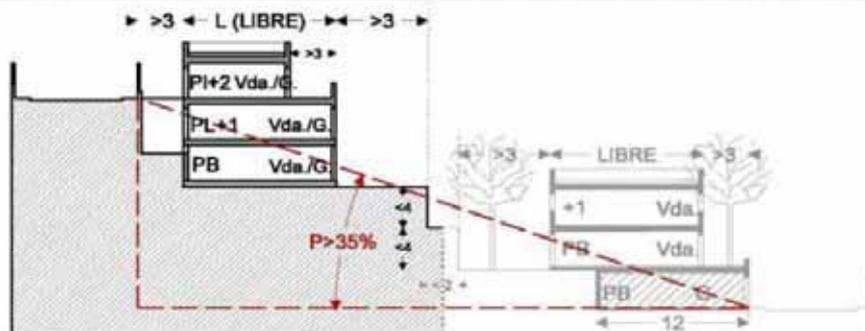
S4.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA $P < 20\%$ -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S5.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA $P > 20\%$ -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

SECCIÓN CARACTERÍSTICA PARA PARCELAS -LADERA ABAJO- CON PENDIENTE SUPERIOR AL 35%
SE PERMITE EL ESCALONAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN EN UN SOLO NIVEL (MÁXIMO 3 PLANTAS APARENTES)
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN A PARTIR DEL CASO-II DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S6.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA $P > 35\%$ -LADERA ABAJO-

CAPÍTULO 6. Normativa Aplicable a la Edificación Abierta.

Art. 5.6.1. Definición y Generalidades

1. Se entiende por la tipología Edificación Abierta (**EA**) aquella edificación colectiva que se configura en uno o varios bloques de altura máxima de 6 plantas, abriendo fachada a todos sus lados en parcela ajardinada, según la Ordenanza Gráfica.
2. Los parámetros principales de la tipología Edificación Abierta EA, son los que se indican en la tabla siguiente:

<i>CUADRO 1</i> EDIFICACIÓN ABIERTA (CUADRO RESUMEN)	EA ABIERTA
PARCELA MINIMA:	500m ²
Nº MÁXIMO DE PLANTAS:	(SEGÚN PLANOS ORDENACION DETALLADA)
EDIFICABILIDAD NETA:	(SEGÚN PLANOS ORDENACION DETALLADA)
OCUPACIÓN DE PARCELA:	70%
OCUPACIÓN EN SÓTANOS:	80%
OCUPACIÓN MÍNIMA CON JARDINES:	20%
RETRANQUEOS:	4m
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:	15m
CIRCULO INSCRIBIBLE:	15m
FRENTE MÍNIMO VIVIENDA:	4,50m
USO PRINCIPAL:	RESIDENCIAL
	PLURIFAMILIAR

3. Todas las Dotaciones y Equipamientos en cualquiera de las Zonas de Ordenanza del municipio, salvo en Edificación Cerrada, cumplirán con los parámetros urbanísticos de la Edificación Abierta EA, si bien mantendrán los retranqueos de la zona correspondiente. La edificabilidad y el número de plantas, en cada caso, serán las establecidas por parcela en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión o en Convenio.
4. Las Dotaciones y Equipamientos en cualquiera de las Zonas de Ordenanza del municipio podrán así mismo, variar las condiciones de altura de pisos, retranqueos, vuelos, ocupación y adaptación topográfica establecidas. Los Equipamientos deberán tramitar para ello el correspondiente Estudio de Viabilidad.

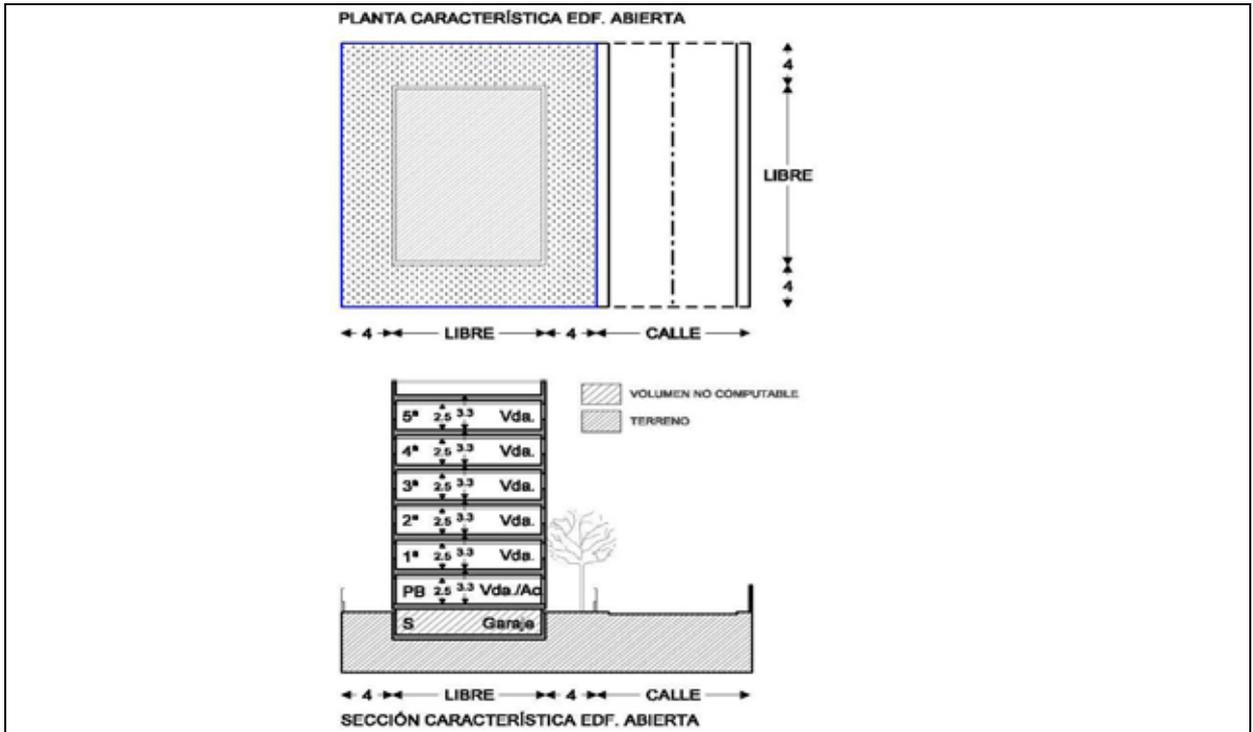
Art. 5.6.2. Condiciones de Parcela (Ver Gráfico 5.6.1).

1. Para la Edificación Abierta, se definen las siguientes condiciones mínimas que deben cumplir las parcelas para ser edificables:

Edificación Abierta EA:

- ◆ Parcela mínima de 500m².
- ◆ Frente mínimo de parcela será de 15m.
- ◆ Círculo mínimo inscribible: 15m.
- ◆ Frente mínimo de vivienda 4,5m.
- ◆ La parcela tendrá carácter de Residencial Plurifamiliar.

GRÁFICO 5.6.1



Art. 5.6.3. Ocupación Máxima

1. La ocupación máxima de la edificación en el interior de la parcela será del 70%.
2. El 20% de la superficie deberá destinarse a jardines.
3. En sótanos o semisótanos la ocupación permitida no podrá superar el 80% de la superficie de la parcela.
4. Se permite la ocupación en sótano de los retranqueos laterales o posteriores, pero no los retranqueos del jardín delantero.

Art. 5.6.4. Edificabilidad Máxima de la Parcela

1. La edificabilidad neta máxima de parcela en la tipología **EA**, estará comprendida entre 1,00 y 3,00 m²/m².
2. La edificabilidad máxima será la que venga definida en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión o en Convenio.

Art. 5.6.5. Retranqueos.

1. Toda edificación, incluidos los cuerpos volados, se retranquearán un mínimo de 4m del frente y de los linderos laterales, salvo que vengan definidas distancias mayores en los Planos de Ordenación Detallada o en Convenio. En los linderos laterales y a partir de 4 plantas de altura se retranqueará un mínimo de 6m desde el lindero.
2. Se permite la ocupación del espacio de los retranqueos laterales o posteriores en sótano para uso exclusivo de garaje o cuartos de instalaciones dentro de la ocupación máxima establecida bajo rasante. No se permite invadir los jardines delanteros, salvo con accesos o rampas.
3. Podrán adosarse -sobre y bajo rasante- dos bloques de distintas parcelas cuando exista convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante

escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.

4. En caso de que la línea de fachada venga definida en el Plano de Ordenación correspondiente, regirá esta alineación sobre cualquier otra.
5. Se permite invadir con piscinas los retranqueos.

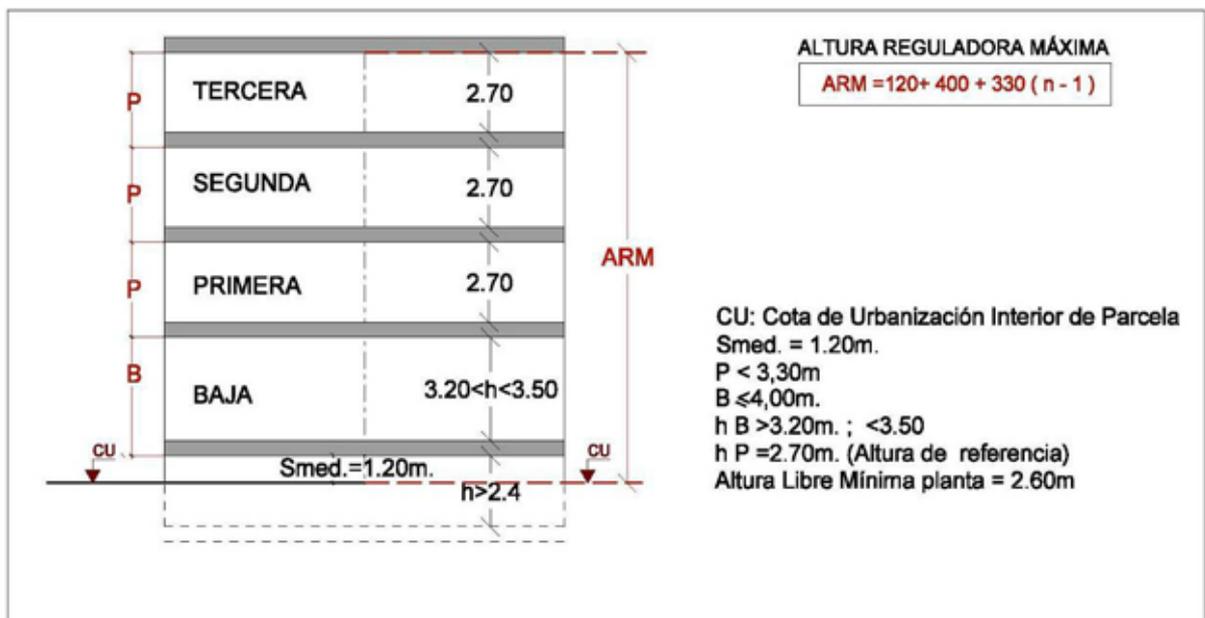
Art. 5.6.6. Altura Máxima de la Edificación.

1. Para cada parcela, el número máximo de plantas será el que venga definida en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión o en Convenio.
2. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
3. La altura reguladora máxima se deducirá de la fórmula:

$$\text{ARM (cm)} = 120 \text{ Zócalo} + 400 \text{ Pl. Baja} + 330 (n-1)$$

(Donde "n" es el número de plantas del edificio para edificaciones residenciales).

GRÁFICO 5.6.2



4. Se tomará como origen de medición de la altura, el terreno resultante de la urbanización interior de la parcela, según los criterios de acondicionamiento de parcela establecidos en este articulado.
5. La altura reguladora máxima se medirá en todas las fachadas desde la rasante del terreno urbanizado interior en cualquier punto inscrito en una franja de 3m perimetral a la edificación, hasta la cara inferior del último forjado permitido o techo de la última planta. Se seguirán los criterios de la *Ordenanza Gráfica-5.6.21*.
6. La altura del semisótano no superará en ningún punto 1,20m medida desde la cota de urbanización interior hasta el techo de este. En caso contrario tendrá a consideración de planta. Se seguirán los criterios de la *Ordenanza Gráfica-5.6.2*.
7. No se tendrán en cuenta a efecto de medición de la altura, el ámbito de las rampas de acceso garaje hasta 6m de ancho.
8. La altura máxima de coronación en cumbre con cubiertas inclinadas, incluidos los remates de cubierta, no superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido. Se

permite aumentar la altura del faldón de cubiertas, por encima de los 2m, dentro de la altura reguladora máxima.

9. Se podrá utilizar dobles alturas siempre que se computen como dos plantas.
10. Se posibilita en la última planta, en caso de que se resuelva con cubierta inclinada, vincular dicho espacio inclinado al volumen de la última planta, sin que cuente a efectos de altura reguladora máxima. En este caso la altura máxima interior será aquella que imposibilite la incorporación de altillos.
11. Los áticos solo se permitirán dentro de la altura reguladora máxima y de la edificabilidad asignada a la parcela.
12. Para edificaciones de más de 6 plantas de altura deberá disponerse de dos ascensores como mínimo en cada volumen independiente.
13. En calles en pendiente mayor del 15%, se permite escalonar con terrazas la cota de urbanización interior de la parcela en los frentes de parcela, dentro del ámbito del jardín delantero y con saltos máximos de 3m medidos desde la rasante de la acera. Estos saltos máximos podrán trasladarse al cerramiento de parcela cuando no se supere, en ningún punto de la acera, los 3,50m totales de altura entre bancal y cerramiento.
14. Se permite subir hasta 2,50m la altura del techo del semisótano en el frente parcela, desde la rasante de la acera y en el punto más bajo de la parcela para facilitar el acceso de vehículos a garajes. En Este caso, la cota máxima del jardín delantero y la altura máxima del cerramiento sobre la rasante de la acera, no deberán superar los 3.00m y 3.50m respectivamente.
15. Para el caso singular de edificaciones Dotacionales y Equipamientos, se posibilitarán alturas mayores mediante Estudio de Viabilidad, que deberán justificarse en relación a los usos y al acople con las edificaciones colindantes.

Art. 5.6.7. Altura entre Pisos (Ver Gráfico 5.6.2).

1. La altura libre máxima de la planta baja para usos no residenciales, no sobrepasarán los 3,50 m. de piso a techo como máximo y 3,20m como mínimo.
2. La altura máxima de la planta baja, no sobrepasarán los 4m entre forjados.
3. La altura libre mínima de las plantas tipo o superiores a la planta baja, no será inferior a 2,60m. Se medirá de piso a techo.
4. La altura libre mínima del sótano podrá reducirse hasta 2,40m. Se permiten alturas menores de hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
5. La altura libre de pisos en Edificaciones Dotacionales y Equipamientos podrá superar las máximas establecidas mediante Estudio de Viabilidad Previo.

Art. 5.6.8. Ordenación Singular de la Parcela y de la Edificación.

Para manzanas completas, parcelas de promoción unitaria, Dotacionales ó Equipamientos, el Ayuntamiento podrá permitir ordenaciones singulares de la parcela y del volumen mediante Estudio de Viabilidad previo; superando alturas y variando las condiciones de retranqueo, ocupación, vuelos, usos por plantas y adaptación topográfica. En ningún caso se podrá superar la edificabilidad asignada a la parcela.

Art. 5.6.9. Cubiertas y Construcciones por encima de la Altura.

1. Se permiten en Edificación Abierta las cubiertas inclinadas y las planas indistintamente.
2. Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima permitida, salvo las construcciones de cajas de escaleras y ascensores, y elementos técnicos de las

instalaciones, no pudiendo existir ninguna pieza vidiera. Las construcciones de cajas de escaleras y ascensores, deberán en cubierta retranquearse 3m de cualquier fachada.

3. Se permitirán los elementos técnicos de las edificaciones dispuestos en cubierta como depósitos, instalaciones de aire, etc. Deberán estar ocultos e integrados en la composición general del edificio mediante construcciones auxiliares fijas, ya sean ligeras o de obra (tipo marquesinas, aleros, celosías, etc.) dentro de las alturas máximas permitidas para antepechos de cubierta plana o alojadas en el interior de cubiertas inclinadas. Estas construcciones no computarán ocupación o edificabilidad.
4. En caso de contemplarse en el edificio usos distintos de Residencial, se permite mediante Estudio de Viabilidad, aumentar en cubierta la altura de los elementos técnicos de las instalaciones hasta 3,60m con retranqueos de 3m en todas las fachadas.
5. En la modalidad de cubierta inclinada, ésta deberá estar inscrita en un ángulo máximo de 30° apoyado en la línea de cornisa. y la altura máxima de coronación en cumbre no superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vidieras independientes sin computar edificabilidad, pero si incorporarse como volumen a la última planta.
6. En caso de cubierta plana, los antepechos medidos sobre piso de cubierta no superarán en ningún punto 1,10m; salvo en los tramos inevitables para resolver los elementos técnicos de la cubierta, en cuyo caso se podrá llegar a 1,80m. de altura.
7. La caja de escalera y ascensor sólo podrá sobresalir una planta y 3,60m. sobre el nivel de la cubierta.
8. Se permiten privatizar las cubiertas con los mismos criterios de ocupación referidos anteriormente.
9. Se permiten en Edificación Abierta los solariums y piscinas en cubierta. En estos casos se permiten en cubierta las pérgolas fijas diáfanos de hasta 2,50m de altura, retranqueadas 3m de cada fachada y hasta 50m² computables dentro de la edificabilidad asignada.
10. Con carácter general, se tenderá a colocar los paneles solares y fotovoltaicos en cubierta integrados en el volumen o en los faldones de cubierta inclinada.

Art. 5.6.10. Sótanos y Semisótanos.

1. No serán habitables y su altura libre mínima no será inferior a 2,40m. Se permite para el paso de instalaciones reducir la altura libre hasta 2,20m.
2. La ocupación en sótanos o semisótanos podrá ser hasta el 80% de la superficie de la parcela.
3. Se permite la ocupación en sótano de los retranqueos laterales y posteriores. deberán techarse a la cota del jardín, no computarán a efectos de edificabilidad, pero si de ocupación máxima bajo rasante.
4. Las rampas de acceso a garaje tendrán 3m mínimo de ancho para carril único, o 6m para doble carril; y como máximo un 20% de pendiente en tramos rectos, y un 15% en tramos curvos.

Art. 5.6.11. Separación entre bloques.

1. La distancia entre bloques en el interior de una misma parcela, nunca será menor de 6m.
2. En los testeros o fachadas sin huecos de piezas vidieras, podrá reducirse tal dimensión a 4m.

Art. 5.6.12. Cuerpos y Elementos Volados.

1. Se definen los *cuerpos volados como* los salientes transitables con o sin techar que sobresalen de la fachada. Podrán ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.
2. Se considerarán como *cuerpos volados cerrados* aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos de cualquier tipo.
3. Se considerarán como *cuerpos volados abiertos* aquellos que presenten al menos el cerramiento frontal abierto.
4. Se considerarán como *cuerpos volados diáfanos* aquellos que presenten además, todos los petos de protección calados y carentes de techo.
5. Serán computables a efectos de edificabilidad al 100% los cuerpos volados cuando sean cerrados y al 50% cuando sean abiertos o diáfanos.
6. Se considerarán como *elementos volados*, los salientes ornamentales o funcionales del edificio no transitables como aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, etc.
7. Se admiten los cuerpos o elementos volados incluidos dentro de la ocupación y la edificabilidad máxima de la parcela. Los retranqueos se medirán a partir de éstos, salvo en las fachadas a la vía pública o en elementos volados sobre los retranqueos laterales.
8. Solo se permite volar, invadiendo los ámbitos de los retranqueos, hasta 1,00m en el frente de parcela y hasta 0,60m únicamente con elementos volados en los retranqueos laterales o posteriores.
9. Dentro del área de movimiento de la edificación la distancia de vuelo será libre, si bien cuando esta exceda 1,50m, la superficie de planta bajo vuelo deberá computarse a efectos de edificabilidad al 100%. En "arquitecturas voladas" cuando el espacio bajo vuelo no sea susceptible de ser ocupado posteriormente, se permitirán soluciones singulares con planta diáfana sin computar edificabilidad mediante Estudio de Viabilidad y según los términos del *Artículo-5.6.3. Ordenación Singular de la Parcela y de la Edificación*. Estas plantas diáfanas computarán a efectos de número máximo de plantas.
10. No se permite ningún tipo de volado sobre el dominio público, incluyendo los carteles o similares.
11. Se considera que tienen capacidad de vuelo (cuerpos volados) los forjados habitables. No se consideran pues, los correspondientes a las azoteas o a las plantas bajas o semiplantas, debiéndose situar a más de 3,20m de la rasante de la calle o de la urbanización interior de la parcela en el punto más desfavorable.
12. Se prohíben expresamente los cerramientos acristalados no contemplados en el proyecto del edificio para obra nueva o antigua, salvo cuando se incorporen en el conjunto de la fachada mediante proyecto específico de obra mayor, computando al 100% y dentro de la edificabilidad máxima asignada a la parcela.

Art. 5.6.13. Instalaciones.

1. Todas las instalaciones deberán documentarse en el correspondiente proyecto siguiendo las instrucciones vigentes de obligado cumplimiento y lo establecido en el artículo correspondiente de la Normativa General de la Edificación de este Plan General.
2. Se prohíbe expresamente para nuevas edificaciones, sobreponer en fachadas la maquinaria de aire acondicionado tal y como se recoge en el citado artículo.

Art. 5.6.14. Jardines y Jardín Delantero.

1. Se consideran como Jardines, las superficies de la parcela no ocupada por la edificación.

2. Se considera como Jardín Delantero, el espacio privado comprendido entre la alineación a vial o a espacio público y la línea de fachada de la edificación, tendrá un ancho mínimo de 4 m.
3. En cualquier Ordenación de la Edificación Abierta, se mantendrá siempre con carácter obligatorio un mínimo de un 20% de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación como elemento común (jardín, piscina, deportivo, etc.), no pudiendo incluirse en esta proporción la zona destinada a acceso y/o aparcamiento en superficie. Esta superficie tendrá obligatoriamente que ser ajardinada y vegetada.
4. La rasante del jardín deberá ser sensiblemente análoga al terreno urbanizado interior de parcela.
5. Se exige la plantación y mantenimiento de árboles de porte y de sombra, cada 10m de perímetro de frente de parcela que deberá ser contemplado en los proyectos. Se podrán agrupar cuando así lo requiera el proyecto.

Art. 5.6.15. Uso y Ocupación de los Jardines.

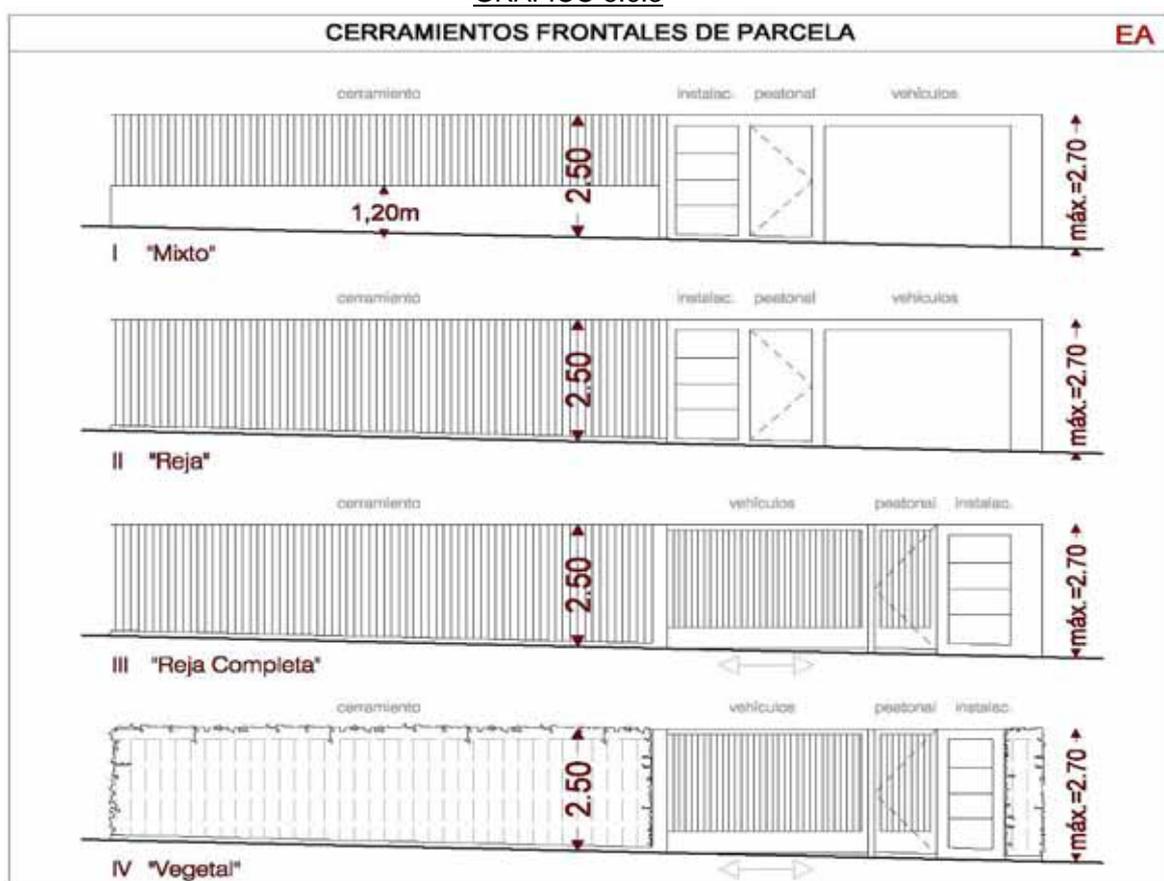
1. No se permiten en el ámbito del jardín delantero -sobre rasante- otros usos y ocupación del jardín delantero que los estrictamente de jardín, salvo los contemplados en los casos siguientes:
 - a. Se permiten las construcciones destinadas a albergar los contenedores de basura siempre y cuando se garanticen las condiciones establecidas en el CTE y aquellas que pueda establecer en su caso el Ayuntamiento. Se localizarán preferiblemente encastradas en los aterrazamientos del jardín en los frentes y su acabado se adecuará en materiales y volumen a la urbanización de los jardines.
 - b. Se permiten las marquesinas de entrada a la edificación y los dispositivos de superación de barreras arquitectónicas.
2. Se permiten otros usos y ocupación -bajo rasante- del jardín, en los siguientes casos:
 - a. Se permiten las conexiones de las redes de servicio, las arquetas de registro y demás instalaciones propias de la edificación.
 - b. Se permite localizar la fosa séptica y el pozo absorbente (caso de llevarlo) en el jardín delantero, cuando no exista otra alternativa de localización. Extremo éste que deberá justificarse técnicamente en el Proyecto.
 - c. Se permite la ocupación del espacio de los retranqueos laterales o posteriores en sótano para uso exclusivo de garaje o cuartos de instalaciones. Deberán techarse a la cota del jardín.
 - d. Se permite invadir los jardines delanteros o laterales con cuartos de instalaciones, accesos o rampas techadas a la cota del jardín.

Art. 5.6.16. Cerramientos de Parcela.

1. Como criterio general, se establece 4 tipos de cerramientos posibles para el frente de parcela según los esquemas del Gráfico 5.6.3 atendiendo al grado de calado del mismo. El caso I corresponde al cerramiento tipo "Mixto" y el IV al cerramiento "Vegetal".
2. La altura de los cerramientos del frente de parcela será de hasta 2,50m, si bien en calles con pendiente mayor del 10% se permite subir puntualmente una altura hasta 2.70m.
3. Si fuese necesario superar la altura del cerramiento frontal puntualmente por motivos de composición arquitectónica, de accesos a garajes, etc., ello se permitirá cuando se sigan los criterios establecidos en el Art. 5.6.6. *Altura Máxima de la Edificación, o bien cuando se trate de una solución adecuada al entorno, en cuyo caso se deberá tramitar previamente un Estudio de Viabilidad.*
4. Se exige el proyecto del cerramiento dentro del documento del Proyecto Técnico.

5. Para el caso de abancalamiento en el frente de parcela por la pendiente de la calle, se permite el peto de terraza macizo de 1m medidos sobre la cota de urbanización interior. No se sobrepasará en ningún punto, entre bancal y cerramiento, la altura máxima de 3,50m sobre la acera.
6. Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento frontal. Estos deberán tener un tratamiento integrado con el resto del cerramiento.
7. Las puertas peatonales y de vehículos deberán tener tratamiento acorde con el cerramiento en diseño y materiales, pudiendo ser opacas en toda su altura. Deberán situarse sobre la alineación de la parcela. Las puertas de garaje podrán reducirse hasta 2,60m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
8. En los linderos laterales los cerramientos se admitirán ciegos en toda su altura y de 2,50m máximo, debiéndose escalonar con la pendiente. Se tendrá en cuenta los niveles de parcelas colindantes a efectos de garantizar la privacidad entre parcelas, posibilitándose puntualmente alturas mayores con Estudio de Viabilidad.
9. Cuando los cerramientos laterales o posteriores en linderos, se sitúen sobre tramos de bancal o terraza de altura mayor a 3m, se limita la altura máxima de los cerramientos a 1,80m de cara a minimizar su impacto visual.

GRÁFICO 5.6.3



Art. 5.6.17. Construcciones Auxiliares en la Parcela.

1. Las construcciones auxiliares sobre rasante se considerarán incluidas dentro del volumen edificable de la parcela y habrán de cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos, salvo en los casos siguientes.
2. Se permite la construcción soterrada en los jardines delanteros -dentro de los espacios de retranqueo- de cuartos técnicos de instalaciones computando a efectos de edificabilidad. Las cubiertas de estos cuartos en este caso, deberán ser ajardinadas.

3. Para el caso de estas construcciones sobre rasante se permiten adosar a linderos laterales en fondo de parcela. La altura no superará una planta, ni los 2,50m. En ningún caso sus elementos constructivos superarán los 3,00m y computarán a efectos de edificabilidad.
4. Se permitirán asimismo pérgolas ligeras diáfanas tipo marquesinas, en accesos o retranqueos con un máximo de 30m², sin que computen a efectos de edificabilidad.

Art. 5.6.18. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras.

La urbanización interior de parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Con carácter general se tenderá a realizar los banales o terrazas con alturas medias no mayores de 3,00m. No podrá existir ningún banal interior de parcela o en lindero superior a 4,50m de altura aparente.
- b. En caso de superar dicha dimensión deberá escalonarse el banal con un ancho mínimo de 2,00 m.
- c. Todos los muros de contención en jardines, deberán rematarse con el mismo tipo de acabado acorde con la tipología de la edificación, prohibiéndose expresamente el gunitado.
- d. Para casos singulares se permitirá la realización de Estudio de Viabilidad, que examine la adecuada implantación en el entorno de las soluciones propuestas.

Art. 5.6.19. Condiciones Estéticas en Edificación Abierta

1. Los muros o pedraplenes que linden con cualquiera de las categorías de suelo rústico, se realizarán en toda su altura con piedra basáltica.
2. Se prohíbe adornar los muros de cerramientos con “empedrados de piedra” o similar.
3. No se permitirán los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares sobre fachadas exteriores. Deberán adaptarse al respecto, a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de esta Normativa.
4. Se prohíbe situar cartelería o anuncios fuera de las zonas contempladas para ello en el proyecto del cerramiento. No se permite volar con estos elementos o similares sobre el dominio público.
5. No se permite en áticos, para obra nueva o no, cerrar con ningún tipo de cerramiento o pérgola las terrazas. Solo se permiten los toldos retractiles e idénticos.

Art. 5.6.20 Aparcamiento Mínimo.

1. La Edificación Abierta tendrá la obligación de disponer de una plaza y media de aparcamiento por vivienda o una plaza y media por cada 100m² de edificación no residencial.
2. En usos comerciales de determinada dimensión, el ayuntamiento podrá exigir un mayor número de plazas de garaje en función de la intensidad de uso que genere.

Art. 5.6.21 Usos.

1. El uso característico en las zonas de Edificación Abierta es el Residencial Plurifamiliar.
2. Los usos pormenorizados, específicos y complementarios serán los que vienen recogidos en el *Título Sexto - Condiciones de los Usos* de la Normativa Pormenorizada de este Plan General.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN
EDIFICACIÓN ABIERTA

Agosto 2006

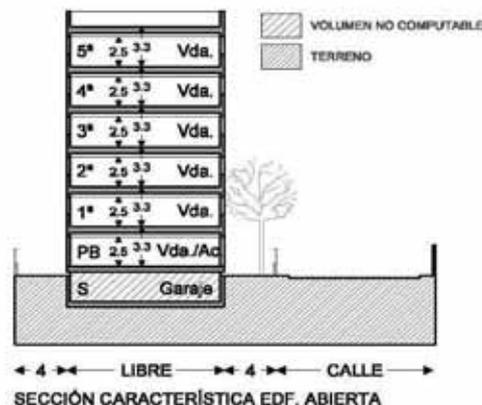
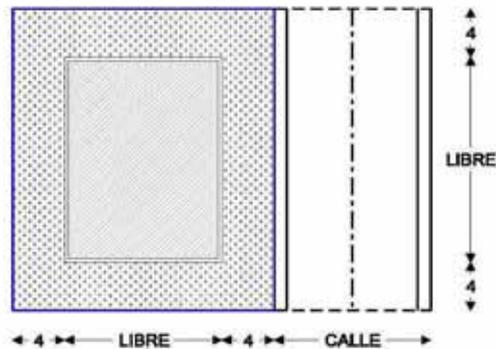


PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:		ABIERTA EA
Parcela mínima (m ²):	(según parcelario)	500 m ²
Frente mínimo de parcela (m):	(según parcelario)	15 m
Frente mínimo de vivienda:		4,5 m
Edificabilidad neta (m ² /m ²):	(Según Planos de Ordenación Detallada o Fichas de Ámbitos de gestión)	1-3 m²/m² m²/m²
Nº máximo de plantas:	(Según Planos de Ordenación Detallada o Fichas de Ámbitos de gestión)	pl.
Ocupación máx. de parcelas (%):	(en las condiciones que fija la ordenanza)	70%
Ocupación máx. de sótanos (%):	(en las condiciones que fija la ordenanza)	80%
Ocupación mínima de jardines (%):		20%
Retranqueos mínimos en frente y linderos:	4m (6m a partir de 4 plantas de altura)	
Separación mínima entre bloques:	6m (entre fachadas) - 4m (entre testeros)	
Adaptación Topográfica:	muros menores de 5m y separados como mínimo 2m	
Uso característico:		Residencial Plurifamiliar
Usos compatibles:	Comercial + Oficina (Ver Normativa Detallada de Usos)	
Ascensores mínimos (para edificios de mas de 6 plantas):	2uds. /cada volumen independiente	
Aparcamiento mínimo:	1,5Plz/Viv. 1plz/100m ² no residencial	
	Para usos comerciales intensos se aumentará suficientemente la dotación de plazas de aparcamiento	
Zona de aplicación:		La Costa

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA (Caso n = 3pl)

PLANTA CARACTERÍSTICA EDF. ABIERTA



CAPÍTULO 7. Normativa Aplicable a la Edificación Industrial-Comercial.

Art. 5.7.1. Definición y Generalidades.

1. Se entiende por edificación Industrial-Comercial **IC** la tipología de edificación cerrada que se emplaza en manzanas de fondo reducido con parcelario a calle anterior y posterior a distintos niveles. Se organiza en 2 plantas según se detalla en la ordenanza gráfica, destinadas fundamentalmente a albergar usos industriales, comerciales o de almacenamiento de pequeño tamaño para hacer frente a la demanda local.
2. Los ámbitos de localización de esta tipología **IC** son los Polígonos de Iserce y Lomo del Caballo situados sobre la Autopista, frente al Polígono Industrial de Güimar (Ver Plano 04 de Zonas de Ordenanza y Tipologías).

CUADRO 1	IC INDUSTRIAL CERRADA
PARCELA MINIMA:	600m ²
EDIFICABILIDAD NETA:	1,80m²/m²
OCUPACIÓN:	100%
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:	15m
Nº MÁXIMO DE PLANTAS:	2 PLANTAS
ALTURA MÁXIMA:	12,5m Ladera Arriba / (12,5-“X”) m Ladera Abajo.
RETRANQUEOS:	-
FRENTE MÍNIMO NAVE:	15m
USO PRINCIPAL:	INDUSTRIAL -COMERCIAL
USO COMPATIBLE:	OFICINAS
AMBITOS DE ORDENANZA:	POLIGINOS DE ISERCE Y LOMO DEL CABALLO

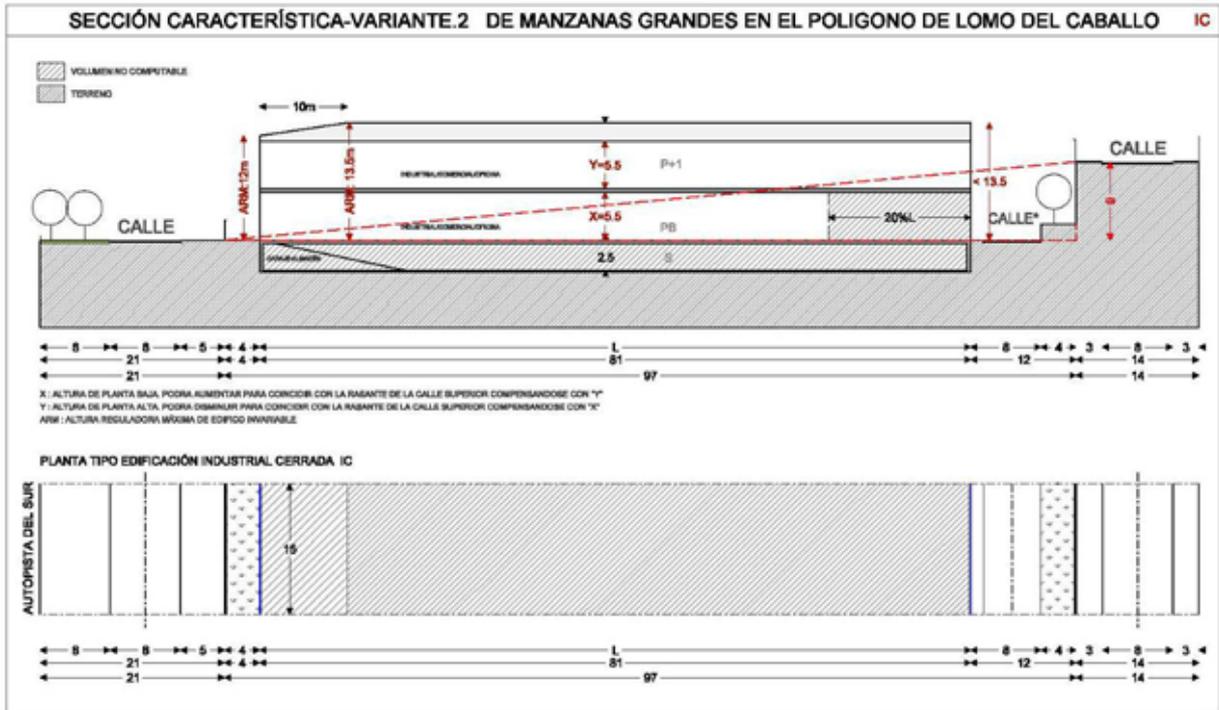
Art. 5.7.2. Condiciones de Parcela.

1. Se definen las siguientes condiciones mínimas que deben cumplir la parcela para ser edificable:

Industrial Cerrada IC (Ver Gráfico):

- ♦ La edificación tendrá frente a dos calles opuestas a niveles distintos y se adosará en los linderos.
 - ♦ En las manzanas de 40m de fondo tipo, la edificación ocupará obligatoriamente dicho fondo, y las fachadas se situarán sobre las alineaciones de finidas en los Planos de Ordenación Detallada, Fichas de Ámbitos e Gestión o en Convenio.
 - ♦ Parcela mínima: 600m².
 - ♦ Se permite la división horizontal entre plantas o a la mitad de la planta tipo. Las divisiones deberán ser en fondo completo abriendo siempre a fachada.
 - ♦ Frente mínimo de de parcela edificable: 15m.
 - ♦ Con carácter general solo se permite la agrupación de dos parcelas con proyecto conjunto.
 - ♦ En el caso de industrias que susciten interés municipal se permitirá la agrupación de más de dos parcelas con proyecto conjunto, previo informe municipal y convenio urbanístico.
2. Las manzanas con frente a la Autopista del Polígono Lomo del Caballo, cuando *no* se desarrollen de forma unitaria en la totalidad del ámbito de cada manzana, se ordenarán según la sección característica de la Ordenanza Gráfica 5.7.1. Se subdividirán ambas en

GRÁFICO 5.7.3



4. Cuando se incorpore viario interior, este deberá tener como máximo una pendiente del 15%.

Art. 5.7.3. Regulación de la Altura de la Edificación (Ver Gráfico).

1. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
2. El número máximo de plantas sobre rasante se medirá según lo establecido en la sección característica tipo de la ordenanza gráfica, ladera arriba y ladera abajo. Se admiten altillos dentro de la altura libre de cada planta en las condiciones de la Ordenanza Gráfica y sin que pueda aumentarse la edificabilidad asignada.
3. Las altura reguladoras máximas y la alturas libres de pisos serán las que se indican en la Ordenanzas Gráficas 5.7.1- 5.7.2 - 5.7.3 -5-7-4 y resumidas en el siguiente cuadro:

CUADRO 2 TIPOLOGÍA	Nº MÁX. PLANTAS	A.R.M. LADERA ARRIBA	A.R.M. LADERA ABAJO	ALTURA LIBRE MÍNIMA PL. BAJA	ALTURA LIBRE MÁXIMA PL. ALTA	ALTURA MÁXIMA CERCHA
IC CERRADA	2 PL	13m 2 PLANTAS SOBRE RASANTE	$= (13 - "X")m$ 1 PLANTA SOBRE RASANTE	"X" (PODRÁ VARIAR)	"Y" (PODRÁ VARIAR)	2,1m

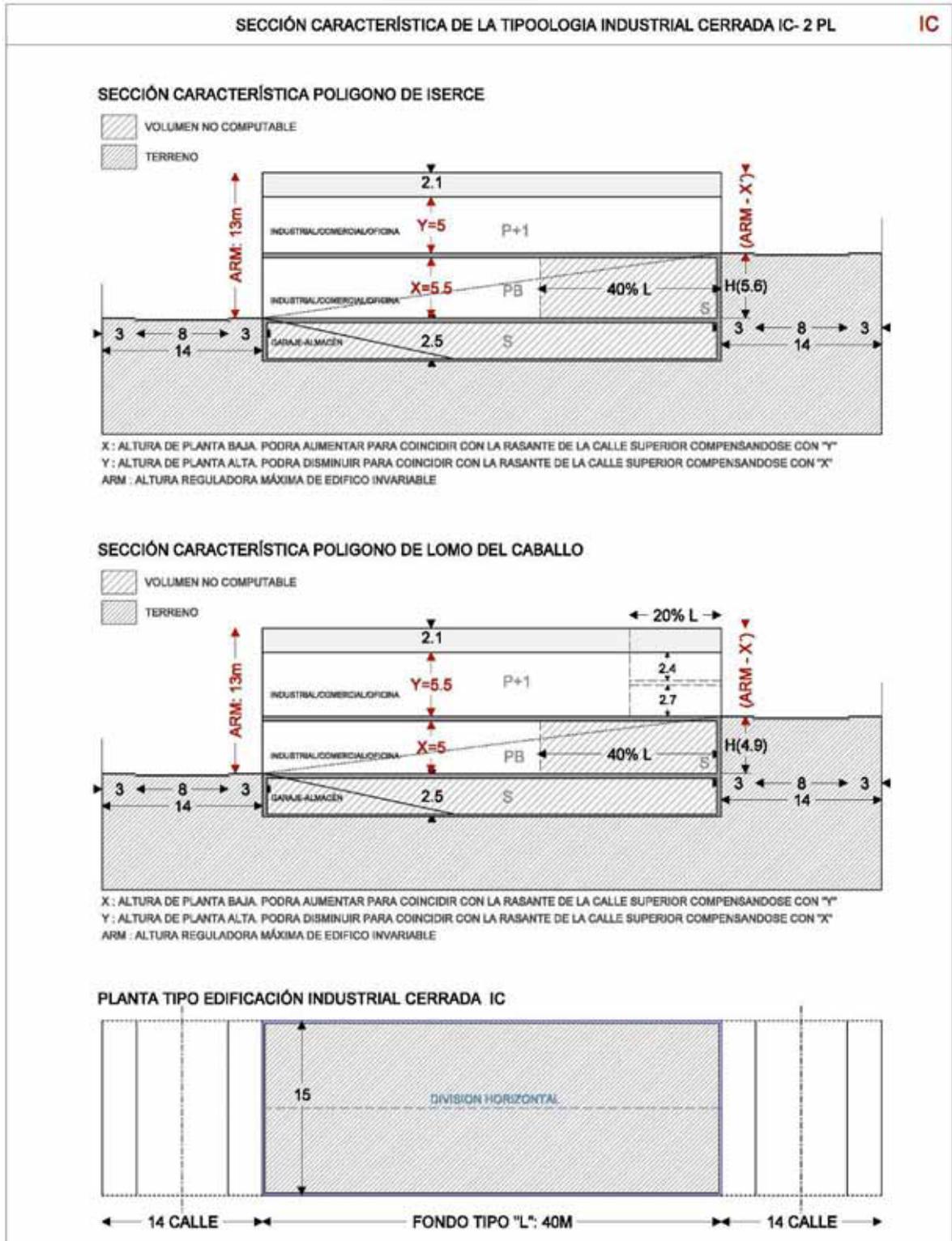
-“X” e “Y” podrán variar su altura para adaptarse a la rasante del vial superior dentro de la ARM

-En las dos manzanas situadas el frente de l Polígono de Lomo de Caballo, la ARM con nave completa en toda la manzana será de 13,5m, si bien en las fachadas a la autopista mantendrán una altura máxima de 12m, según las Ordenanzas Gráficas-5.7.1 y 5.7.2.

4. La altura reguladora máxima se medirá desde la rasante de la acera, a la parte superior de la cubierta plana o inclinada (incluidos petos de cubierta y cumbres). Se medirá en la vertical trazada en el centro de la fachada para desarrollos de ésta inferiores a 15m, y a 9m del punto más bajo para desarrollos de más de 15m. Para parcelas con frentes

- mayores de 30m, se permite medir la altura reguladora, igualmente sobre la rasante de la acera, por tramos de 15m y en la vertical trazada en el centro de cada tramo.
- 5. La planta baja no podrá situarse a más de 1m por debajo de la rasante de la acera en el punto mas bajo del frente.
- 6. Se admiten semisótanos dentro de la altura reguladora máxima en el punto de medición de la altura.
- 7. La altura semisótano desde la rasante de la acera a la cara inferior del forjado, no superará los 2,50 m. en el punto mas bajo para parcelas en pendiente.

GRÁFICO 5.7.4



8. Se permite la disposición libre en altura del forjado entre plantas y cumpliendo con altura libre mínima de 3,20m, en función del desnivel que exista entre la calle anterior y posterior (Ver Ordenanza Gráfica).
9. Cuando el nivel de la planta alta no coincida con la rasante de la calle posterior, se permitirá el acceso a este mediante rampas o forjados inclinados, o disponer de montacargas interior para comunicar ambos niveles.
10. En casos de industrias especiales que necesiten mayores alturas, estas se posibilitarán mediante Estudio de Detalle.

Art. 5.7.4. Altura entre Pisos.

1. La altura máxima de la planta, será la que desprende del cuadro anterior y de las secciones tipo de la Ordenanza Gráfica.
2. La altura libre mínima y máxima de cualquier planta de piso a techo o falso techo no será inferior de 3,20m o superior a 6,30m.
3. En el caso de empleo de altillos, estos no deberán tener una altura libre menor de 2,40m.
4. La altura libre mínima en sótanos o semisótanos no será inferior a 2,50m. Se permite reducir esta altura hasta 2,30m para el paso de instalaciones.

Art. 5.7.5. Ocupación de las Parcelas.

1. Se permite una ocupación máxima de las parcelas del 100%.
2. En Planta Alta y Planta Baja se permite una ocupación del 100% (Ver Ordenanza Gráfica 5.7.2).
3. Los Sótanos y Semisótanos tendrán la misma ocupación en planta que las plantas superiores.
4. Se admite la ocupación en subsuelo con sótanos para uso exclusivo del viario privado.
5. Se permite invadir los retranqueos con elementos volados hasta 0,50m.

Art. 5.7.6. Edificabilidad Máxima Permitida

1. La edificabilidad neta será 1,80m²/m² por parcela. Se repartirá entre planta baja y planta alta, según las secciones características de la Ordenanza Gráfica y en función del fondo de parcela edificable.
2. En Planta Baja no se considerará computable a efectos de edificabilidad los fondos de las naves señalados en la Ordenanzas Gráficas.
3. Se permite el empleo de altillos siguiendo los criterios de ocupación establecidos en las Ordenanzas Gráficas en planta alta o planta baja. Las superficies de los altillos deberán computarse dentro de la edificabilidad máxima permitida.
4. No computarán los sótanos o semisótanos, según se desprende de las secciones características de la ordenanza Grafica para cada tipología.

Art. 5.7.7. Sótanos y Semisótanos

1. No serán habitables y su altura mínima no será inferior a 2,50m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
2. La altura del techo del semisótano no superará los 1,20m dentro de la Altura Reguladora Máxima y sobre la rasante de la acera en el punto de medición de la altura. En caso contrario tendría la consideración de planta. En calles en pendiente se permite puntualmente subir esta altura hasta 2,50m en el punto de medición de la altura.

Art. 5.7.8. Cubierta.

1. Se permite la cubierta plana o inclinada, de forjado o cercha.
2. En la modalidad de cubierta plana, esta no será transitable.
3. Cualquier cercha, cubierta inclinada, forjado o elemento de cubierta deberá estar alojada dentro de la altura máxima reguladora establecida.

Art. 5.7.9. Construcciones en Cubierta.

1. Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima permitida, salvo los elementos técnicos de las instalaciones y aquellas instalaciones industriales que por sus propias características precisen mayor altura; extremo este que deberá ser convenientemente documentado.
2. En el caso de colocar elementos técnicos en cubierta estos no serán visibles desde el exterior debiendo cubrir su vista con elementos fijos o celosías adecuadas a la composición general del edificio.
3. Se permite puntualmente la colocación de elementos anunciadores tipo monolitos, de dimensiones no superiores a 4m² en planta y 4m de altura.
4. Se permite disponer en cubierta paneles solares o fotovoltaicos.

Art. 5.7.10. Condiciones Estéticas.

1. Las fachadas están obligadas a disponerse en las alineaciones marcadas en los planos de ordenación.
2. Las fachadas deberán tratarse con materiales nobles y durables, especificándose expresamente en los documentos de proyecto.
3. Las fachadas serán planas, permitiéndose únicamente elementos volados (aleros cornisas etc.) en una distancia de vuelo máxima de 0,80m.
4. La publicidad, los anuncios o las señalizaciones deberán situarse estrictamente en el ámbito de la fachada, pudiendo sobresalir del plano de la misma un máximo de 0,30m.
5. El proyecto de ejecución deberá destinar siempre el espacio preciso para la cartelería, integrándolo en la composición de la fachada, aunque el destino de la edificación industrial o comercial se desconozca.
6. En las edificaciones de parcelas Industriales-Comerciales, con frente a la Autopista, las fachadas deberán disponer de petos en cubierta, y en la medida de lo posible unificarán las cornisas del frente de manzana dentro de la altura reguladora máxima.
7. En el caso anterior de parcelas situadas en el frente de la autopista, la publicidad en fachada se restringe como criterio general, a la altura máxima de cercha de 2,10m. En casos singulares de parcelas con promoción conjunta o de parcela única en el frente, se permitirán soluciones distintas con propuesta previa al Ayuntamiento.
8. No se permitirán los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares no integrados en fachadas exteriores; deberán adaptarse a lo dispuesto al respecto en las Condiciones Generales de la Edificación de esta Normativa.

Art. 5.7.11. Muros Medianeros al Descubierta

Aquellos paramentos que por aplicación de las alturas del Plan General quedaran al descubierta, habrán de tratarse como fachadas.

Art. 5.7.12. Adaptación Topográfica y Movimientos de Tierra

En caso de precisarse la nivelación del terreno para la adaptación topográfica de la edificación deberá observarse:

1. Los muros vistos no deberán superar los 5m de altura y a partir de dicha dimensión se escalonarán uno de otro alejándose no menos de 2m. Deberá vegetarse dicho bancale.
2. En las manzanas grandes de frente a la autopista se permite desmontar la totalidad de la parcela, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Gráficas 5.7.2 y 5.7.3.

Art. 5.7.13. Cerramientos de Parcela.

1. La altura de los cerramientos de parcela será de hasta 2,50m, si bien en calles con pendiente mayor del 10% se permite subir la altura hasta 2,70m en el punto mas bajo de la parcela.
2. Los cerramientos deberán ser calados, y se permite una parte opaca inferior de hasta 1m desde la rasante de la acera.
3. Se exige dentro del Proyecto el detalle de los cerramientos, incluyendo materiales.
4. Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento frontal. Estos deberán tener un tratamiento integrado al resto del cerramiento.
5. Las puertas peatonales y de vehículos deberán tener tratamiento acorde con el cerramiento en diseño y materiales, pudiendo ser opacas en toda su altura.

Art. 5.7.14. Aparcamiento Mínimo.

1. La edificación industrial tendrá la obligación de disponer de una plaza de aparcamiento por cada 150m² de edificación industrial o de oficinas y dos plazas de aparcamiento por cada 150m² de edificación comercial.
2. Los sótanos deberán compartir entre ambas plantas la obligación de disponer de plazas de garaje en el interior de parcela.
3. Se permite el garaje en cualquiera de las plantas de esta tipología.
4. No se permite la localización exterior de estas plazas de aparcamiento, salvo para construcciones que tengan técnicamente invalidada dicha posibilidad.
5. Se permite el aparcamiento en el viario privado interior de la parcela, cuando sea compatible con el tráfico rodado necesario para el uso de las naves.
6. Para los usos singulares que conlleven mayor número de plazas, el ayuntamiento podrá exigir el dimensionamiento del aparcamiento mínimo.

Art. 5.7.15 Redes.

Será obligatorio para todas las Tipologías del Industrial, tanto en la urbanización como en la edificación, las redes separativas de aguas negras y pluviales. Las aguas contaminadas por el uso industrial deberán tratarse según la legislación sectorial de aplicación.

Art. 5.7.16 Usos.

1. El uso característico en las zonas de edificación industrial IC, es el Industrial-Comercial.
2. Los usos pormenorizados, específicos y complementarios serán los que vienen recogidos en el *Título Sexto - Condiciones de los Usos* de la Normativa Pormenorizada de este Plan General. Sin perjuicio de ello se detallan los usos pormenorizados permitidos principales:

-INDUSTRIALES:

- ◆ Taller Artesanal

- ◆ Industria Primaria Pequeña, Mediana y Grande.
- ◆ Industrias Ligeras Pequeñas (Mediana y Grande compatibles)
- ◆ Talleres Industriales Pequeño y Mediano (Grande Compatible)
- ◆ Almacenes Pequeño y Mediano (Grande Compatible)

-HOSTELERÍA (Todas Compatibles):

- ◆ Kiosco
- ◆ Bar Tradicional
- ◆ Bar Cafetería
- ◆ Pequeño Restaurante
- ◆ Restaurante
- ◆ Gran Restaurante
- ◆ Discoteca-Pub

-TERCIARIOS:

- ◆ Pequeño Comercio
- ◆ Comercio Medio
- ◆ Gran Comercio
- ◆ Gran Comercio Especializado
- ◆ Centro Comercial

OFICINAS:

- ◆ Despachos Profesionales (Compatibles)
- ◆ Local de Oficinas
- ◆ Agrupación de Oficinas
- ◆ Edificio de Oficinas

SERVICIOS:

- ◆ Tanatorio
- ◆ Gasolineras

3. Se excluyen en esta tipología la categoría Industrial Pesada.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN INDUSTRIAL COMERCIAL

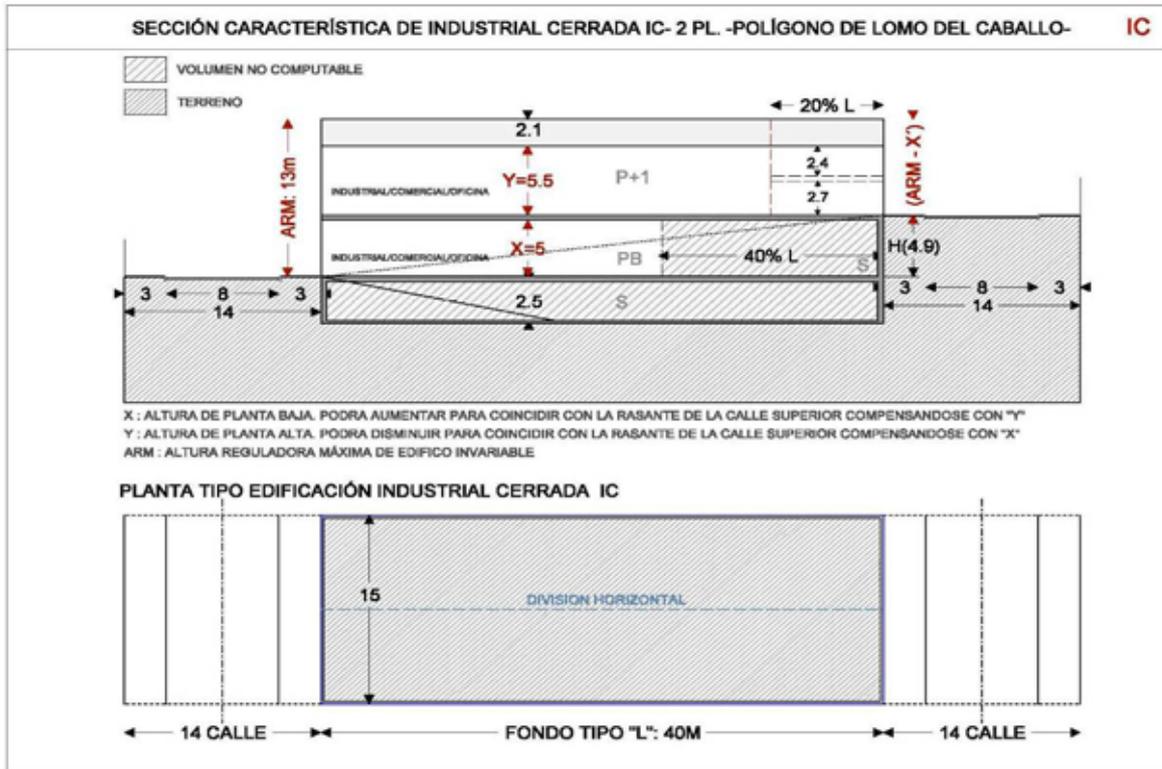
Noviembre 2006



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas):	INDUSTRIAL COMERCIAL (CERRADA)	IC
Parcela Mínima (m2):		600 m ²
Frente Mínimo de parcela (m):		15 m
Edificabilidad Neta Máxima (m2/m2):	(La que se indique los Planos de Ordenación Detallada)	1,80 m ² /m ²
Fondo No Computable Planta Baja (usable como planta):	40% de "L": Longitud en fondo de la Parcela	
Nº máximo de plantas (Según Ordenanza gráfica):		2 pl.
Altura Máxima de la Edificación (según ordenanzas gráficas):	13m anterior / (13-X)m posterior pl.	
Altura Máxima Edificación (Variantes 1 y 2 de Lomo del Caballo):	13,5m/ 12m frente autopista pl.	
Altura Libres Interiores "X"/"Y":	podrán variar para adecuarse a la pendiente según Ordenanza Gráfica pl.	
Pacios o Dobles espacios:	Deberán organizarse en el interior en función de la edificabilidad máxima materializable	
Atillos:	No se permiten fuera de la superficie computable máxima	
Ocupación de Parcelas (%):(salvo retranqueo de la edificación a la Autopista)		100 %
Ocupación de Sótanos (%):(salvo retranqueo de la edificación a la Autopista)		100 %
Semisótanos:	1,20m dentro de la altura máxima reguladora	
Cubiertas:	Plana o inclinada dentro de la altura máxima reguladora	
Uso característico:	Industrial (se prohíbe el Industrial Pesado) y Comercial	
Usos compatibles:	Oficinas y Otros (Ver Normativa Detallada de Usos)	
Aparcamiento mínimo:	Uso Industrial/Oficinas:	1 Plz/150m ²
	Uso Comercial:	2 Plz/150m ²
Zona de aplicación:	Polígonos de Iserce y Lomo del Caballo	

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA (Caso n = 3pl)

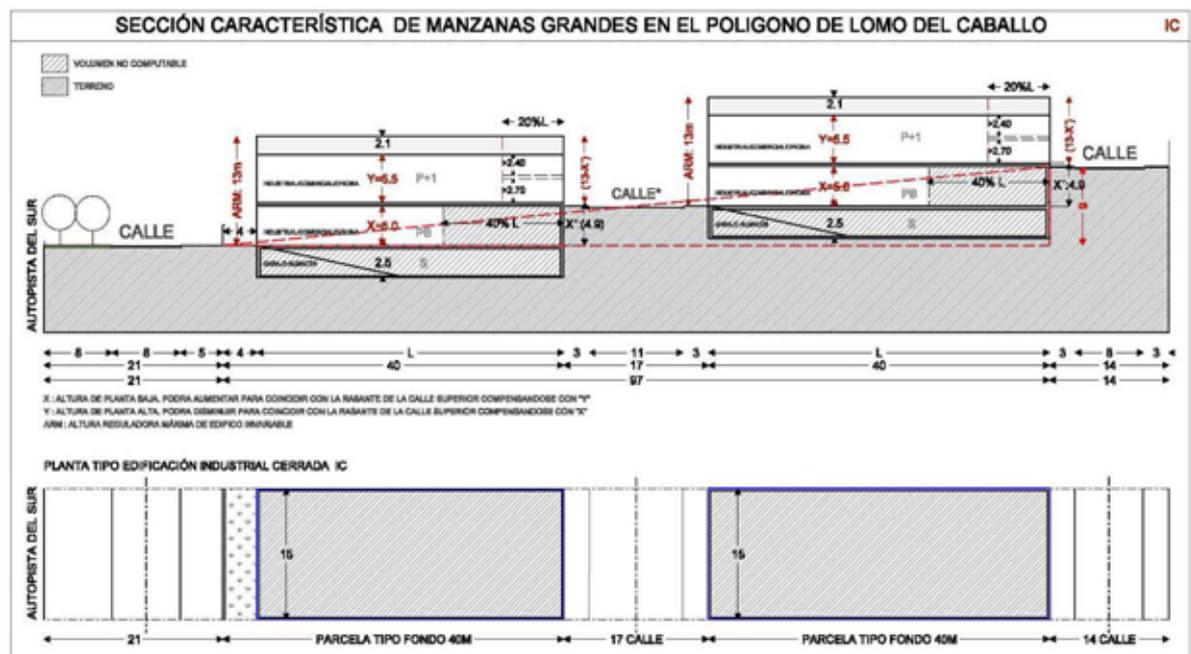
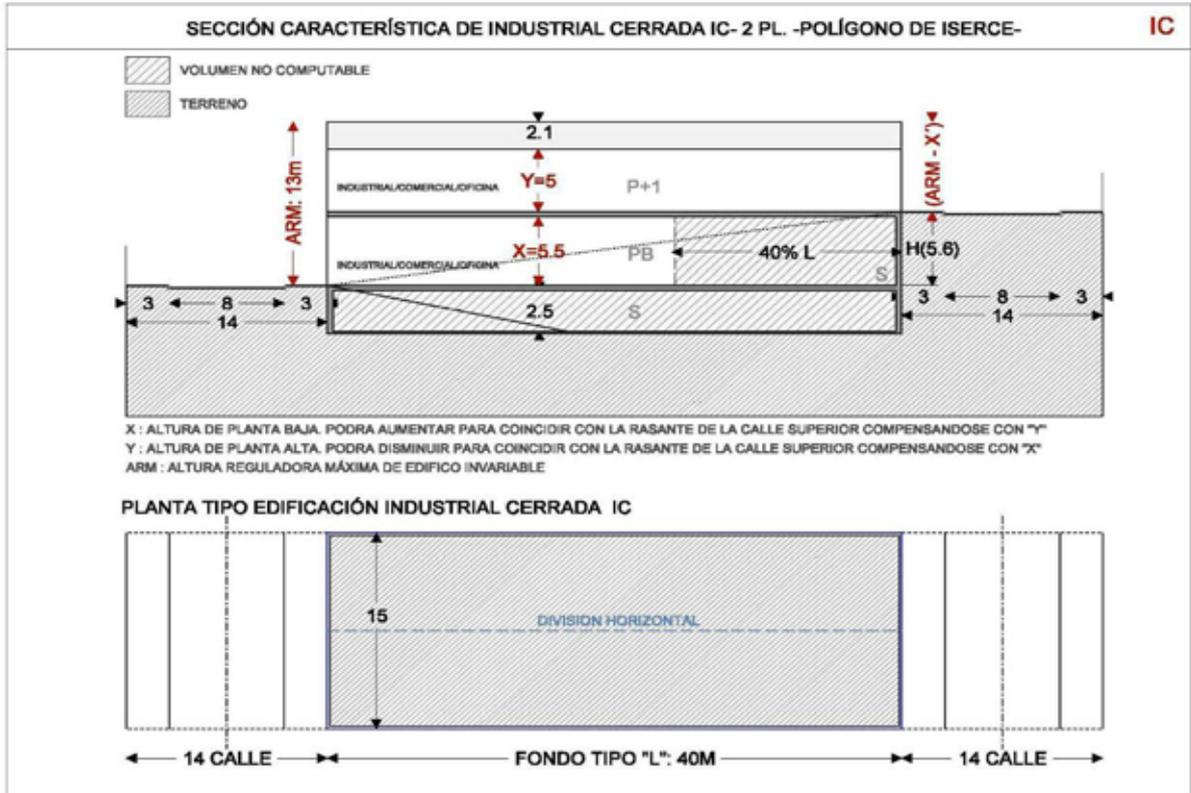


Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN
EDIFICACIÓN INDUSTRIAL COMERCIAL

Noviembre 2006



CAPÍTULO 8. Normativa Aplicable a la Edificación en el Asentamiento Rural

Art. 5.8.1. Definición y Generalidades.

1. Se entiende por Asentamiento Rural a los conjuntos de población existentes en el Suelo Rústico con mayor o menor grado de concentración, que mantienen cierto nivel de vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano. Es objetivo de este plan la conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural tanto a nivel paisajístico, arquitectónico, como de usos agrícolas.

El plan general establece además de su delimitación, que figura en los Planos de Clasificación y Categorización de suelo, su ordenación pormenorizada de forma análoga a la del suelo urbano, con la definición de alineaciones y las cesiones de suelo correspondientes.

La ordenación interior de los Asentamientos Rurales tiene carácter de ordenación detallada en todo lo que se refiere a los parámetros y condiciones urbanísticas reflejadas en el articulado de esta tipología edificatoria.

2. La edificación se dispondrá aislada en la parcela y con dos plantas en todos los asentamientos Rurales del municipio.
3. Se establecen dos subtipos AR1 y AR2 dentro de la tipología de edificación en Asentamiento Rural **AR**. Los parámetros básicos serán los siguientes:

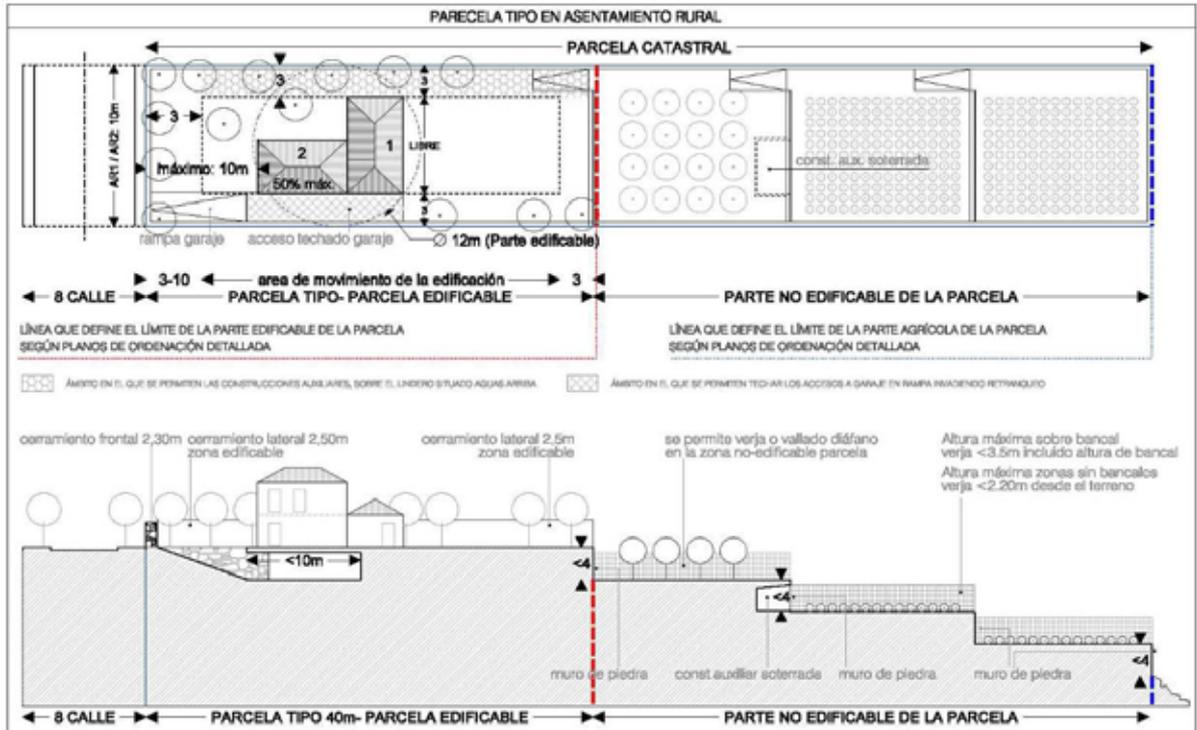
<i>CUADRO 1</i>		
ASENTAMIENTO RURAL	AR1	AR2
PARCELA MINIMA:	500m ²	300m ²
AGRUPACIONES POSIBLES:	AISLADA	AISLADA
Nº VIVIENDAS MÁXIMAS /PARCELA:	SE PERMITE 1 VIVIENDA MÁXIMO	SE PERMITE 1 VIVIENDA MÁXIMO
Nº MÁXIMO DE PLANTAS:	2 pl (50% máx. 2ª planta)	2 pl (50% máx. 2ª planta)
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA:	250 m²c	150 m²c
OCUPACIÓN PARCELA:	250 m ² s	150 m ² s
OCUPACIÓN SÓTANOS:	100% DE LA SUPERF. PLANTA BAJA	100% DE LA SUPERF. PLANTA BAJA
OCUPACIÓN SÓTANOS, LADERA ARRIBA >20%:	50% DE LA SUPERF. PLANTA BAJA	50% DE LA SUPERF. PLANTA BAJA
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:	10m; Circulo inscribible de 12m	10m; Circulo inscribible de 12m
FRENTE MÍNIMO VIVIENDA:	6m(c)	4,50m(c)
USO PRINCIPAL:	UNIFAMILIAR	UNIFAMILIAR

4. No se permite en estas áreas destinadas a la edificación rural, la existencia de granjas o cuadras en ninguna categoría, pero sí la ganadería de autoconsumo en la parte "agrícola" vinculada a la parcela catastral.

5. Las Dotaciones o Equipamientos en AR deberán cumplir las mismas condiciones edificatorias, pudiendo variar las condiciones de retranqueos, ocupación y adaptación topográfica establecidas para esta tipología.

Art. 5.8.2. Condiciones de Parcela (Ver Gráfico).

GRÁFICO 5.8.1



1. Las condiciones mínimas que debe cumplir la *parte edificable* de la parcela en la tipología **AR-1** para ser edificable, serán:
 - ♦ Parcela neta tipo de $AR1=500m^2$.
 - ♦ Solo se permite la construcción de una edificación por parcela y por persona física o jurídica en el ámbito del Asentamiento Rural.
 - ♦ Frente mínimo de parcela será: $AR1=10m$.
 - ♦ Circulo inscribible mínimo en la parcela será: $AR1=12m$.
 - ♦ La parcela tendrá carácter estrictamente unifamiliar.
 - ♦ Alejamiento máximo de la edificación respecto de la alineación a vial, será de 10m (Ver Ordenanza Gráfica 5.8.1).
2. Las condiciones mínimas que debe cumplir la *parte edificable* de la parcela en la tipología **AR-2** para ser edificable, serán:
 - ♦ Parcela neta tipo de $AR2=300m^2$.
 - ♦ Solo se permite la construcción de una edificación por parcela y por persona física o jurídica en el ámbito del Asentamiento Rural.
 - ♦ Frente mínimo de parcela será: $AR2=10m$.
 - ♦ Circulo inscribible mínimo en la parcela será: $AR2=12m$.
 - ♦ La parcela tendrá carácter estrictamente unifamiliar.
 - ♦ Alejamiento máximo de la edificación respecto de la alineación a vial, será de 10m (Ver Ordenanza Gráfica 5.8.1).

3. Podrán ser edificadas aquellas parcelas residuales, construidas a ambos lados o a un lado en caso de estar en esquina, que no cumplan con la parcela o frente mínimos. Deberán cumplir el resto de condiciones urbanísticas de este Plan General y las condiciones vigentes de habitabilidad de la Comunidad Autónoma. Se solicitará informe previo municipal.
4. El frente mínimo de vivienda no será inferior a 4,50m construidos en AR-2 y 6m en AR-1.
5. Las parcelas tendrán chaflán de 3m mínimo en esquinas con vial.
6. Cuando la tipología edificatoria propuesta por el Plan General sea AR, y la *edificación existente* en dicha parcela anterior a este se encuentre en Edificación Cerrada, se permite mantener dicha edificación, no obstante:
 - En el supuesto de *ampliación o remonta* de la edificación existente, deberá cumplirse los retranqueos, la parcela mínima y demás parámetros urbanísticos en la obra nueva; sin que en ningún caso, pueda superarse conjuntamente la edificabilidad máxima asignada a la parcela.
 - En caso de *sustitución o modificación sustancial* de la edificación existente, deberán cumplirse el conjunto de los parámetros urbanísticos de la tipología correspondiente del Asentamiento Rural.
 - Previamente a la licencia de edificación, deberá obtenerse certificación acreditativa de prescripción urbanística.
7. Para los casos de parcelas en tipología en AR, en las que exista una edificación construida con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General que invada parcial o totalmente alguno de los retranqueos incluido el delantero, se permitirá mantener dicha edificación con las salvedades y las condiciones fijadas en el artículo anterior.

En el resto de los retranqueos no invadidos por la *edificación anterior* referida, se cumplirán los parámetros generales de esta tipología. En ningún caso deberá superarse la edificabilidad máxima permitida.
8. Cuando exista una edificación en parcela colindante, construida con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, que presente medianera en el lindero, se permitirá adosarse a ella invadiendo el retranqueo para tapar la medianera, con el mismo número de plantas (hasta dos plantas) y solo en la longitud de esta.

Art. 5.8.3. Segregación de Parcelas.

1. Solo se permite una segregación cada periodo de cuatro años.
2. Se permite segregar según las condiciones de la parcela neta tipo en la parte edificable, vinculando obligatoriamente la *parte agrícola* de la parcela catastral a *la parte edificable* hasta la línea de segregación reflejada en los Planos de Ordenación. Dicha *parte agrícola* deberá necesariamente mantenerse en cultivo, a cuyo fin se presentará conjuntamente al proyecto de edificación un proyecto agrícola.
3. Para el caso específico de parcela en esquina, se permite segregar la parcela que de frente a la calle transversal siempre que cumpla las condiciones de parcela mínima, quedando esta vinculada a la parte agrícola de la finca catastral, según línea de segregación reflejada en los planos de ordenación.
4. Cuando se solicite licencia de edificación de una parcela y parte de la finca original esté calificada como dominio público por aplicación de este Plan General o de cualquier disposición sectorial, se podrá segregar esta segunda del resto de la finca.
5. Cuando se solicite licencia de edificación de una parcela y parte de la finca original quede situada en Suelo Rústico de algunas de las categorías de protección de valores ambientales, se podrá segregar esta segunda del resto de la finca.

6. Se permite agrupar parte de una finca adyacente cuando el objeto de ello sea completar la parcela mínima para hacerla edificable. Ambas deberán resultar edificables.

Art. 5.8.4. Ocupación Máxima.

1. La ocupación máxima de la edificación en la parcela se establece en la superficie máxima edificable en la parcela, según sea AR1 o AR2, de forma que pueda desarrollarse en una sola planta la totalidad de la edificabilidad.
2. La ocupación máxima en planta alta será del 50% de la planta baja. No se computan a estos efectos los espacios de relación (doble espacio con escalera) entre ambas plantas.
3. La ocupación máxima en sótanos se establece en el 100% de la planta baja, salvo en las parcelas en pendiente mayor el 20% -ladera arriba-, donde se limitará la ocupación máxima del sótano al 50% de la planta baja, a efectos de no desmontar el terreno significativamente.
4. No se permite la ocupación de los retranqueos -bajo rasante- con sótanos, salvo con los accesos o rampas a garaje no computables a estos efectos.
5. Se permite la ocupación de los retranqueos -sobre rasante- con porches o pérgolas ligeras sin cerramiento. Solo se permiten en la franja señalada en la Ordenanza Gráfica situada aguas arriba de la parcela según las condiciones establecidas para construcciones auxiliares.
6. Las construcciones auxiliares no computarán a efectos de ocupación.
7. Se permite solamente en parcelas cuya *parte agrícola* tenga una superficie mayor de 1000m², la construcción de un *cuarto de aperos* enterrado bajo bancal hasta una superficie máxima de 20m². Computarán a efectos de ocupación.

Art. 5.8.5. Retranqueos

1. La edificación quedará con fachada por todos sus lados y se retranqueará como mínimo 3m en el frente y 3m a linderos.
2. En caso de que estas líneas de retranqueo de fachada vengan definidas en el plano de ordenación correspondiente, regirán estas alineaciones sobre aquellas.
3. Podrán invadirse los retranqueos en los casos contemplados en el *Artículo-5.8.2 Condiciones de Parcela*, pudiendo la edificación disponerse adosada en el lindero.
4. Se permite invadir los retranqueos únicamente con los accesos o las rampas de garaje debiéndose techar a la cota del jardín. Los ámbitos techados de las rampas tendrán como máximo una longitud de 10m, según se desprende de la Ordenanza Gráfica.
5. Se permite invadir los retranqueos –sobre rasante- con construcciones auxiliares, solamente aguas arriba de la parcela, según las condiciones establecidas para estas.
6. No se permite invadir el jardín delantero bajo rasante con sótanos o semisótanos, en el caso permitido de abancalamiento en el frente –ladera arriba-.
7. Se permite invadir con piscinas los retranqueos.

Art. 5.8.6. Posición de la Edificación en la Parcela

1. La edificación en Asentamientos Rurales se situará en la parcela dentro de la *parte edificable* definida en los Planos de Ordenación Detallada y según el criterio de la Ordenanza Gráfica.-5.8.1.
2. La edificación se situará cumpliendo con un alejamiento máximo de la fachada frontal a la alineación no superior a los 10m según el criterio de la Ordenanza Gráfica.-5.8.1.

3. No se permite ningún tipo de edificación en la *parte agrícola* de la parcela, salvo el cuarto de aperos y en las condiciones que se fijan en el artículo *Art. 5.8.17. Construcciones Auxiliares en la Parcela*.

Art. 5.8.7. Superficie Edificable Máxima de la Parcela.

1. En los Asentamientos Rurales -AR1- de todo el municipio se fija la superficie edificable máxima en 250m², independientemente de la superficie de la parcela.
2. En los Asentamientos Rurales -AR2- de todo el municipio se fija la superficie edificable máxima en 150m², independientemente de la superficie de la parcela.
3. Se entenderá como superficie computable a efectos de superficie edificable máxima, la total superficie techada aparente, independientemente de que presente o no cerramiento.
4. No se entenderán como computables los dobles espacios interiores entre plantas, cuando la solución arquitectónica del volumen del edificio esté en relación al artículo 5.8.4 por el que se limita la ocupación de la segunda planta, y a efectos de posibilitar soluciones de continuidad en cubiertas similares a algunos modelos tradicionales, tal y como se ilustra en las Ordenanzas Gráficas. No se permitirán los espacios convertibles en altillos.
5. Las pérgolas y demás construcciones auxiliares computarán a estos efectos al 100% dentro de la superficie máxima edificable establecida para cada tipología según sea AR-1 o AR-2.
6. Los cuartos de aperos de la parte agrícola de la parcela, computarán igualmente al 100%, a efectos de superficie máxima edificable.

Art. 5.8.8. Cota Urbanización interior de la Parcela.

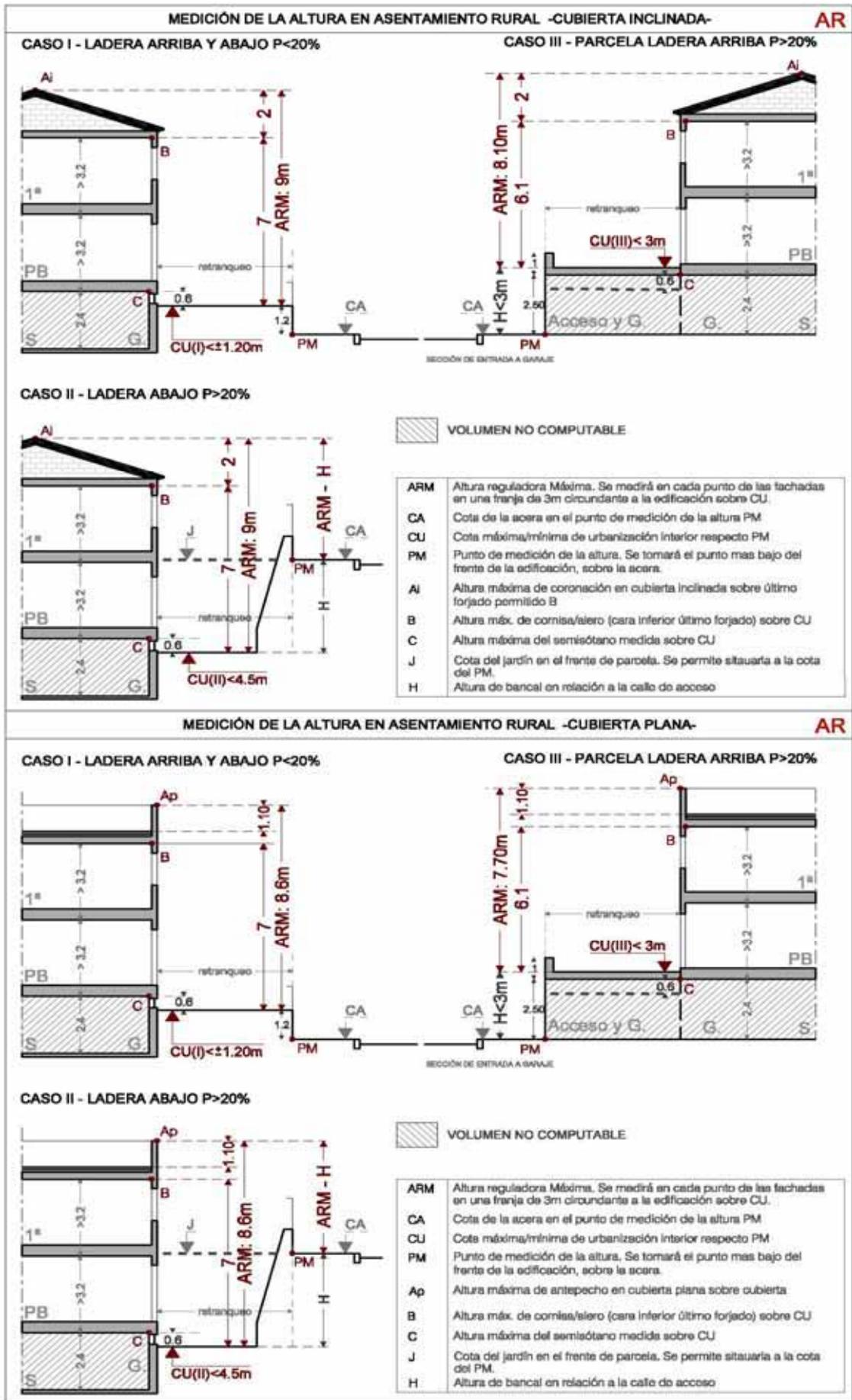
1. Se considerará Cota de Urbanización Interior de la parcela CU, la altura máxima o mínima de cada punto del terreno de una franja de 3m circundante a la edificación, y vinculada al punto de medición de la altura sobre rasante de la acera en el frente. Se medirá según la *Ordenanza Gráfica 5.8.2* y servirá de base para la medición de la altura en cada punto de las fachadas de la edificación.
2. La Cota de Urbanización Interior de la parcela, vendrá determinada por los criterios de implantación de la edificación establecidos en el *Art.-5.8.10- Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente*. A cada parcela le corresponderá en función de su pendiente en fondo y situación -ladera arriba- o -ladera abajo-, una sección característica tipo (*Casos S1 a S3*).

Art. 5.8.9. Altura Máxima de la Edificación.

1. La edificación en Asentamiento Rural cumplirá simultáneamente con la altura máxima reguladora y el número máximo de plantas.
2. El número máximo de plantas en AR1 y AR2 será de dos plantas (baja y primera) medidas sobre la Cota de Urbanización Interior correspondiente.
3. La Altura Reguladora Máxima se medirá en todas las fachadas, sobre la Cota de Urbanización Interior CU y en una franja de 3m circundante a la edificación.
4. La altura de la edificación y la cota de urbanización interior vendrán determinados por los criterios de implantación de la edificación establecidos en el artículo *Art.-5.8.10- Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente*. En la tipología de Asentamiento Rural se concretan tres secciones características tipo (**S1 a S3**).
5. El sistema de medición la altura se aplicará para cada sección característica siguiendo los criterios establecidos en la *Ordenanza Gráfica-5.8.2 (Casos I a III)*, según la pendiente. En cada uno de los casos se medirán los siguientes parámetros:

- **ARM:** Altura reguladora máxima de la edificación, medida sobre la CU.
 - **Ai:** Altura máxima de coronación en cubierta inclinada, medida sobre la CU.
 - **Ap:** Altura máxima de coronación en cubierta plana, medida sobre la CU.
 - **B:** Altura máxima del último forjado permitido o cornisa, medida sobre la CU.
 - **C:** Altura máxima del techo del semisótano, medida sobre la CU.
 - **CU:** Cota máxima o mínima de urbanización interior de la parcela, medida sobre el PM (Acera).
6. La Cota de Urbanización Interior -máxima o mínima- de la parcela **CU**, se medirá según los tres casos de la *Ordenanza Gráfica-5.8.2*, en relación a la rasante de la acera en el punto de medición de la altura PM.
 7. El punto de medición de la altura **PM**, se situará sobre la rasante de la acera en el punto mas bajo del frente de la edificación.
 8. En casos de parcelas en AR con topografías muy pronunciadas, con pendientes superiores al 35% -ladera arriba o abajo- (caso de riscos descolgados) donde el terreno natural se encuentre significativamente por encima o por debajo de la rasante de la calle, la altura reguladora se medirá sobre el terreno descolgado, en cada punto del terreno urbanizado y en una franja de 3m circundante a la edificación siguiendo los criterios del Caso I (Ladera arriba y Abajo, $P < 20\%$). Se deberá tramitar previamente un Estudio de Viabilidad a fin de garantizar la adecuada inserción de la edificación en el paisaje (Ver *Artículo-5.8.10*).
 9. La altura máxima permitida de semisótanos sobre la cota de urbanización interior CU hasta el techo del semisótano C, será de 0.60m como se indica en la Ordenanza Gráfica. En caso contrario tendrán la consideración de planta. Deberán alojarse dentro de la altura reguladora máxima establecida en cada caso.
 10. Se permite abancalar en el frente de parcela -ladera arriba- en el Caso **S3** del *Art.-5.5.9. Altura y Condiciones de Implantación a la Edificación en Parcelas con Pendiente*. Únicamente se permitirá ocupar el jardín delantero bajo el bancal, con los accesos o rampas. Estos no se considerarán computables a efectos de número de plantas, ocupación o edificabilidad.
 11. En los casos de parcelas con pendiente mayor del 20% -ladera abajo-, donde se obliga por razón de esta Normativa a enterrar la edificación una planta, se permite mantener la cota del jardín J en el frente de parcela a la rasante de la acera superior en el punto de medición de la altura, o rebajarla con patio inglés según los términos de la *Ordenanza Gráfica-5.9.2 Caso-II*. No podrá ocuparse, salvo con acceso o rampa a garaje, el espacio del retranqueo bajo rasante del jardín y la edificación no sobresaldrá, en ningún caso, más de una planta respecto de la calle o espacio público, según el sistema de medición de la altura.
 12. El escalonamiento máximo permitido de la edificación que se organice siguiendo las cotas de urbanización interior de cara a obtener una mejor adaptación topográfica, será de un solo salto y una planta máximo de altura. Tal escalonamiento deberá retrasarse como mínimo 5m de las *fachadas anterior y posterior* en el sentido de la pendiente, al objeto de no generar una altura aparente de 3 plantas. El Ayuntamiento podrá admitir extraordinariamente mediante Estudio de Viabilidad, un mayor número de saltos cuando la propuesta mejore la inserción paisajística de la edificación, garantizando una correcta relación de la edificación escalonada con el sitio, la topografía, las edificaciones colindantes y el entorno rural.
 13. La altura libre mínima en Planta Baja y en Planta Primera será de 2.50m. Se medirá de piso a techo. Bajo cubierta inclinada, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,30m en la zona de menor altura.
 14. En Sótanos y semisótanos, la altura libre mínima se establece en 2.40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
 15. No se limitan las alturas libres máximas de plantas dentro de la altura reguladora.

GRÁFICO 5.8.2



16. Se permite aumentar la altura del faldón de cubiertas por encima de los 2m, dentro de la altura reguladora máxima.
17. No se tendrá en cuenta a efectos de medición de la altura de la edificación o del cerramiento de parcela, los ámbitos de las rampas de acceso a garaje en todo su recorrido en un ancho máximo de 3m.
18. En casos excepcionales de parcelas en donde sea de difícil aplicación los criterios de medición de la altura establecidos en este artículo (condiciones topográficas accidentadas, preexistencia de bancales significativos, condiciones edificatorias previas de colindantes, etc.), se posibilitarán otras soluciones similares que tengan en cuenta la mejor inserción paisajística de la edificación, muros y terrazas; siguiendo el criterio que establezca en cada caso la oficina técnica municipal y mediante tramitación previa de un Estudio de Viabilidad.
19. Los garajes, almacenes, accesos o cualquier otro uso permitido que se dispongan en alguna de las plantas distintas de semisótanos o sótanos, computarán a efectos de edificabilidad, ocupación y número de plantas. La planta abancalada en el frente -ladera arriba- del caso S3, no computará a tales efectos.

Art. 5.8.10. Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente. (Ver Gráfico).

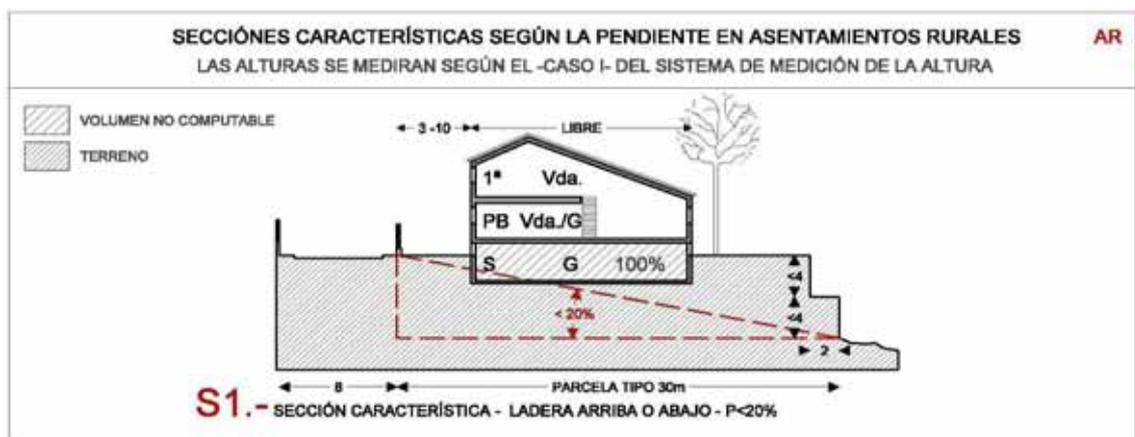
La necesidad de ordenar la inserción de la edificación en territorios de ladera, determina la regulación de los casos principales de implantación en relación a la pendiente.

1. Se establecen en Asentamiento Rural tres tipos de implantación de la edificación y de la urbanización interior de la parcela en relación a la calle de acceso. A cada parcela le corresponderá en función de la "pendiente urbanística", uno de las tres secciones características que se ilustran en la Ordenanza Gráfica adjunta (Casos **S1-S3**). Para cada una de ellas se indica el correspondiente sistema de medición de la altura.

S1.-Parcelas con pendiente inferior al 20% -Ladera arriba o ladera abajo-:

- a. La Planta Baja de la edificación deberá situarse a nivel de la rasante de la calle.
- b. Las alturas de la edificación en este caso, se medirán como determina el *Artículo 5.8.9- Altura Máxima de la Edificación* –Caso I- y la Ordenanza Gráfica correspondiente.
- c. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.8.3* adjunta. El garaje podrá disponerse en Planta Baja o Sótano
- d. Los muros en el fondo de parcela deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

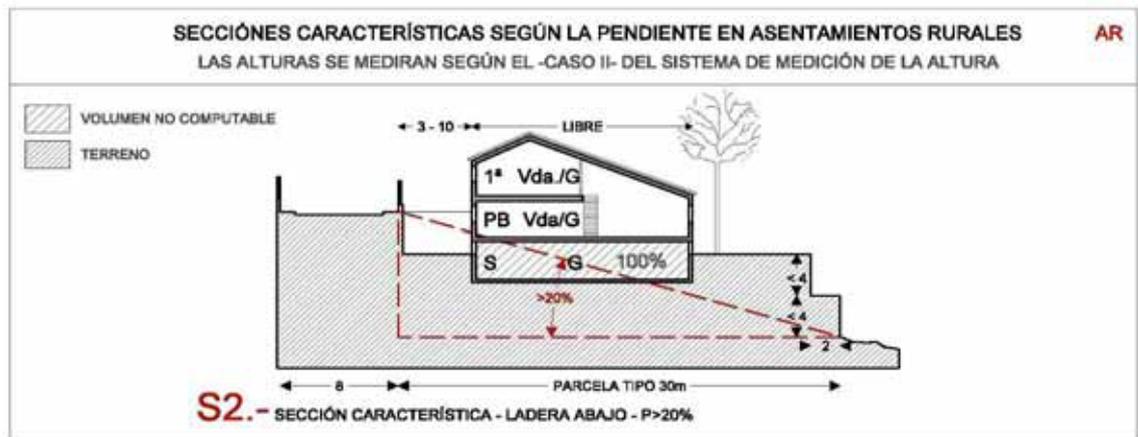
GRÁFICO 5.8.3



S2.-Parcelas con pendiente superior al 20% - Ladera abajo:-

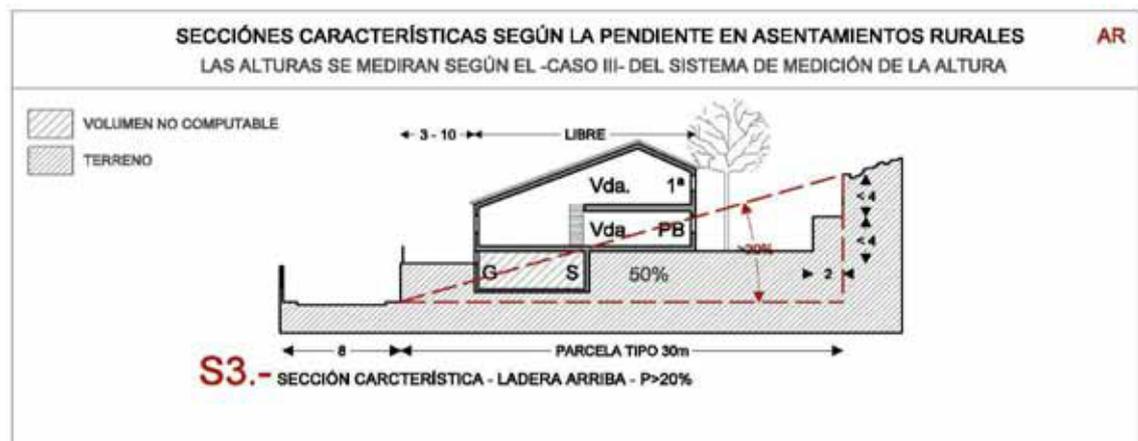
- La Planta Baja de la edificación deberá situarse como mínimo una planta por debajo de la rasante de la calle.
- Las alturas de la edificación en este caso, se medirán como determina el *Artículo 5.8.9- Altura Máxima de la Edificación –Caso II-* y la Ordenanza Gráfica correspondiente.
- Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.8.4* adjunta. El garaje podrá disponerse en cualquier planta.
- Los muros en el fondo de parcela deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

GRÁFICO 5.8.4

**S3.-Parcelas con pendiente superior al 20% - Ladera arriba:-**

- La parcela -ladera arriba- se abancalará en el frente según las condiciones de la ordenanza gráfica. No podrá ocuparse el retranqueo del frente -bajo bancal- salvo con los accesos.
- La edificación se colocará a partir de este nivel, retranqueada y con dos plantas.
- Las alturas de la edificación en este caso, se medirán como determina el *Artículo 5.8.9- Altura Máxima de la Edificación –Caso III-* y la Ordenanza Gráfica correspondiente.
- Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.8.5* adjunta. El garaje podrá disponerse en Planta Baja o Sótano
- Los muros en el fondo de parcela deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

GRÁFICO 5.8.5



2. En casos de parcelas en AR con topografías muy pronunciadas a los que se refiere el artículo anterior, con pendientes superiores al 35% -ladera arriba o abajo- (caso de riscos descolgados), donde el terreno natural se encuentre significativamente por encima o por debajo de la rasante de la calle, la edificación podrá situarse excepcionalmente desligada de la rasante de la calle para evitar grandes alteraciones del perfil natural del terreno, y en la zona de la parcela de menor impacto visual y paisajístico. Se permitirá en este caso justificadamente alejar la edificación mas de 10m del vial, midiéndose la altura desde la cota del terreno urbanizado a ese nivel, cuando implique una mejor inserción de la edificación en le paisaje. Estos casos requerirán la tramitación previa de un Estudio de Viabilidad a fin de garantizar su correcta implantación.

Art. 5.8.11. Sótanos y Semisótanos

1. La ocupación máxima en sótanos se establece en el 100% de la planta baja, salvo en las parcelas en pendiente mayor el 20% -ladera arriba-, donde se limitará la ocupación máxima del sótano al 50% de la planta alta, a efectos de no desmontar el terreno significativamente.
2. No serán habitables y su altura mínima no será inferior a 2,40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
3. La altura del techo del semisótano no superará los 0.60m sobre cualquier punto del terreno urbanizado circundante. En caso contrario tendrá la consideración de planta computable a todos los efectos.
4. La ocupación de sótano no podrá invadir ningún retranqueo ni superar la superficie de la planta baja de la edificación, salvo en la zona de la rampa y acceso a garaje. Se permite techar esta franja a la cota del jardín hasta 10ml máximo sin que compute.
5. En parcelas ladera arriba en las que se permite abancalar el frente, no se admite invadir los retranqueos con sótano pero si techar los accesos en ancho máximo de 3m aprovechando el desnivel de la parcela. No se computará este volumen a efectos de superficie edificable máxima u ocupación.

Art. 5.8.12. Cubierta y Construcciones por Encima de la Altura

1. Las cubiertas de edificaciones en cualquiera de los Asentamientos Rurales del municipio serán inclinadas, al menos, en el 50% de la superficie de estas. El resto podrá ser cubierta plana. En la ficha tipológica de los Asentamientos Rurales se ilustran algunos modelos basados en la arquitectura tradicional, no limitativos de otras arquitecturas integradas en el paisaje.
2. Se permite la casa "bancal" con "Cubierta Verde" (plana o inclinada), en toda la superficie de la vivienda, de forma tal que la edificación se integre en el aterrazamiento de paisaje agrícola.
3. En cubiertas inclinadas la altura máxima de coronación en cumbre no superará los 2m medidos desde la parte inferior de último forjado como se indica en la Ordenanza Gráfica 5.8.2. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras independientes sin computar superficie edificable máxima, pero si incorporarse como volumen a la planta alta.
4. En caso de cubierta plana los antepechos medidos sobre piso de cubierta no superarán en ningún punto 1,10m de altura dentro de la altura reguladora máxima.
5. Se prohíben expresamente en todo el municipio sobresalir en cubierta con las construcciones de cajas de escalera o de ascensor, o con cualquier otro tipo de construcción.
6. Se permitirán los elementos técnicos de las edificaciones dispuestos en cubierta como depósitos, instalaciones de aire, etc. Deberán estar ocultos e integradas en la composición general del edificio mediante construcciones auxiliares fijas, ya sean ligeras o

de obra (tipo marquesinas, aleros, celosías, etc.) dentro de las alturas máximas permitidas para antepechos de cubierta plana o alojadas en el interior de cubiertas inclinadas. Estas construcciones no computarán ocupación o edificabilidad.

7. Las antenas de telecomunicaciones u otros elementos similares, deberán localizarse en aquellas zonas de la edificación o de la parcela menos distorcionadoras del paisaje rural.
8. Los paneles solares o fotovoltaicos, deberán situarse preferentemente en el interior de la parcela minimizando su presencia en el entorno e integrados en el paisaje circundante. En parcelas reducidas, cuando esto no sea posible y deban situarse en cubierta, deberán integrarse tras los antepechos o en el faldón de las mismas. Se permiten igualmente sobre pérgolas.

Art. 5.8.13. Cuerpos y Elementos Volados.

1. Se definen los *cuerpos volados como* los salientes transitables con o sin techar que sobresalen de la fachada. Podrán ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.
2. Se considerarán como *cuerpos volados cerrados*, aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos de cualquier tipo.
3. Se considerarán como *cuerpos volados abiertos*, aquellos que presenten al menos el cerramiento frontal abierto.
4. Se considerarán como *cuerpos volados diáfanos*, aquellos que presenten además, todos los petos de protección calados y carentes de techo.
5. Se considerarán como *elementos volados*, los salientes ornamentales o funcionales del edificio no transitables como aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, etc.
6. Serán computables a efectos de superficie edificable máxima al 100% todos los cuerpos volados descritos.
7. Se admiten los volados incluidos dentro de la ocupación y la superficie edificable máxima de la parcela. Los retranqueos se medirán a partir de éstos.
8. La distancia frontal de vuelo no podrá ser superior a 120cm. Se permitirán soluciones arquitectónicas con vuelos mayores mediante Estudio de Viabilidad previo, cuando las soluciones propuestas mejoren la adaptación al paisaje de la edificación sin aumentar en ningún caso la superficie edificable máxima u ocupación permitidas.

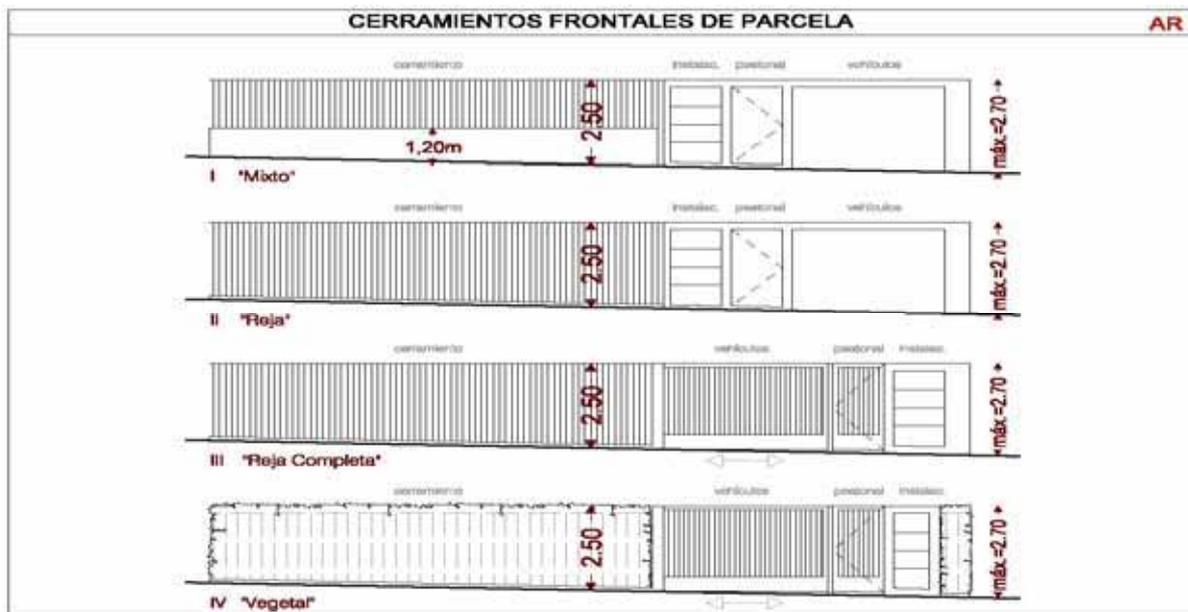
Art. 5.8.14. Cerramientos de la Parcela.

1. Como criterio general, se establece 4 tipos de cerramientos posibles para el frente de parcela según los esquemas del Gráfico 5.8.6. atendiendo al grado de calado del mismo. El caso I corresponde al cerramiento tipo "Mixto" y el IV al cerramiento "Vegetal".
2. Se exige el proyecto de los cerramientos de la parcela dentro del documento del Proyecto Técnico y de la Propuesta Previa.
3. La línea de fachada del cerramiento deberá ser continua y coincidir con la alineación definida en los Planos de Ordenación Detallada, salvo en las calles inferiores de 8m donde podrá retranquearse la zona de la puerta del garaje hacia el interior en un máximo de 3m para facilitar el acceso de vehículos. Para casos de dificultad topográfica, podrá realizarse análogamente dicha solución con informe previo de la Oficina Técnica Municipal.
4. La altura de los cerramientos del frente de parcela será de hasta 2,50m, si bien en calles con pendiente mayor del 10% se permite subir puntualmente una altura hasta 2,70m.
5. Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento frontal. Estos deberán tener un tratamiento integrado al resto del cerramiento.
6. En los linderos laterales de la *parte edificable* de la parcela los cerramientos serán como máximo de 2,20m de altura, debiéndose escalonar con la pendiente y podrán ser ciegos.

Se tendrá en cuenta los niveles de parcelas colindantes a efectos de garantizar la privacidad entre parcelas, posibilitándose puntualmente alturas mayores con Estudio de Viabilidad cuando no supongan una alteración paisajística del entorno.

7. Los cerramientos de la *parte no-edificable* o *parte agrícola* de la parcela (Ver Gráfico 5.8.1), deberán realizarse diáfanos con verja galvanizada o similar. Su altura no será mayor de 2,20 hasta el terreno o de 3,50m totales en el caso de situarse sobre terrazas o bancales.

GRÁFICO 5.8.6



8. Se prohíben expresamente en los todos los cerramientos los acabados en piedra tipo almadrado, los chapados con laja de piedra artificial, la fábrica de bloque de hormigón visto o similares, que desvirtúan la naturaleza de estas construcciones en el entorno rural.
9. Se admiten las soluciones de vallado cuando estos se realicen con materiales y diseño integrables en el paisaje. Podrán ser incluso, de madera natural barnizada o pintada, o de acero oxidado. Se prohíben las soluciones prefabricadas de madera cuperizada, de paneles conformados con resinas, de aluminio o cualquier otro material ajeno a este objetivo.

Art. 5.8.15. Tratamiento de Parcela.

1. La parcela tendrá en su tratamiento el carácter propio de paisaje agrícola en el que se inserte, permitiéndose el uso de su superficie como jardines parcial o totalmente.
2. Se exigirá incluido en el Proyecto, un levantamiento topográfico del estado actual de la parcela, donde se reflejen los muros, la vegetación, u otros elementos existentes del paisaje agrícola. (eras, estanques, etc.).
3. En el caso de existencia de bancales, estos se mantendrán o repondrán integrándose en el diseño del conjunto de la parcela.
4. Se mantendrá la vegetación existente de porte y se deberá plantar un árbol de porte cada 100m² de superficie en la zona edificable de la parcela.
5. En la parte agrícola de la parcela se exige el mantenimiento de la agricultura de autoconsumo, a cuyo fin se presentará con el Proyecto de Ejecución de la edificación, el correspondiente Proyecto Agrícola.
6. Se permitirá localizar la fosa séptica y el pozo absorbente (caso de llevarlo) en el sitio más idóneo de la parcela, previéndose las conexiones del sistema con la red pública aunque esta no exista. El Informe de Alineaciones y Rasantes deberá precisar la obligación de realizar consulta al Consejo Insular de Aguas en el caso de no existir red de saneamiento en el asentamiento correspondiente.

7. Se permite ocupar el jardín delantero con la rampa de hasta un 20% de pendiente para acceso al garaje con ancho máximo de 3 metros, debiéndose diseñar su acople con el plano de jardín.
8. La cota del jardín deberá ser sensiblemente análoga a la de la calle, no permitiéndose diferencias en más o en menos superiores a 1,20m, salvo que el terreno natural esté descolgado en más de una planta de la rasante de la calle, en cuyo caso se permite situarla a 3m como máximo sobre la rasante de la calle o a 4,5m por debajo de esta.
9. En el caso de abancalamiento frontal -Caso III-, se permite igualmente situar el jardín una planta por encima de la rasante de la acera, según la condiciones del artículo relativo a la medición de la altura.
10. Cuando por condiciones de la topografía de la parcela en relación a la urbanización de sus calles de acceso, aparezca excavada la franja del jardín delantero, ésta no podrá ser ocupada en sótano.

Art. 5.8.16. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras

En caso de que se precise la nivelación del terreno en terrazas para la adaptación de la edificación a la topografía, deberá cumplirse:

- a. Con carácter general se tenderá a realizar los bancales con alturas medias no mayores de 3m. No podrá existir ningún bancel interior de parcela o en lindero superior a 4,00m de altura.
- b. Caso de superar dicha dimensión deberá escalonarse, con un ancho mínimo de bancel de 2m.
- c. Se realizarán con muros de piedra.
- d. La longitud máxima de fondo de bancel no superará los 20m, salvo en aquellos existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General.
- e. Al objeto de propiciar un mejor acople con las parcelas abancaladas colindantes, no se podrá superar entre bancales contiguos los 4,00m de altura máxima conjunta entre bancel y cerramientos.
- f. En parcelas donde persistan terrazas agrícolas de entidad, se permitirá mantener el perfil del terreno existente, pudiéndose situar las dos plantas de la edificación sobre la cota del aterramiento previo. En estos casos se deberá contar con informe previo de la oficina técnica municipal de cara a garantizar su correcta aplicación e inserción en el entorno.

Art. 5.8.17. Construcciones Auxiliares en la Parcela

1. Se entiende como construcciones auxiliares en Asentamientos Rurales cualquier tipo de construcción adicional a la edificación, incluidas las pérgolas o porches.
2. Se considerarán incluidas dentro del volumen edificable de la parcela al 100% y habrán de cumplir los retranqueos. Podrán situarse invadiendo el retranqueo lateral, únicamente aguas arriba, y en la franja reservada para ello que se indica en la *Ordenanza Gráfica-5.8.1*. Cuando existan o prevean bancales, las construcciones auxiliares se integrarán preferentemente en estos, permitiéndose adosarlas.
3. La superficie máxima permitida de las construcciones auxiliares es de 30m² se considerarán incluidas dentro de la superficie edificable máxima de la parcela y no computarán a efectos de ocupación.
4. No superarán una planta, ni 2,50m. de altura. En ningún caso sus elementos constructivos superarán los 3,0m de altura. En cubierta inclinada, la parte mas alta no superará los 3m.
5. Las cubiertas de las construcciones auxiliares podrán ser indistintamente planas o inclinadas.
6. Se permite solamente en parcelas cuya *parte agrícola* sea mayor de 1000m², la construcción de cuarto de aperos cuando se inserte en la estructura de bancales bajo

rasante y con cubierta vegetal. No excederá una altura de 2.50m máxima, ni de una superficie de 20m². Será computable a efectos de superficie edificable y ocupación.

7. Podrán simultanearse, el cuarto de aperos en la parte agrícola (hasta 20m²) y la construcción auxiliar de la parte edificable de la parcela (hasta 30m²), ambas computables.
8. En el caso que existan construcciones auxiliares en una parcela, con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, se permitirán las mismas cuando su altura no supere los 3m y computen a efectos de edificabilidad.

Art. 5.8.18. Aparcamiento Mínimo.

1. La edificación en asentamientos tendrá la obligación de disponer de dos plazas de aparcamiento por vivienda.
2. En el caso permitido de uso como Bar-Restaurante en carreteras, será obligatorio disponer plazas de aparcamiento suficientes en el interior de la parcela.

Art. 5.8.19. Condiciones Estéticas.

1. Con carácter general se seguirán las pautas de la arquitectura doméstica tradicional, sin que ello implique necesariamente mimetismo o imposibilidad de una relectura moderna de esta.
2. Los materiales de acabado de cubiertas inclinadas podrán ser indistintamente de teja cerámica plana o árabe. Con carácter secundario se permite rematarla en madera o con cubierta vegetal.
3. En cubiertas, se deberán integrar en la composición arquitectónica de la edificación las soluciones constructivas de remate de faldones, aleros, cornisas, petos en cubierta, etc. Evitando utilizaciones tergiversadas del concepto "rústico", con embellecimientos que desvirtúan la arquitectura rural.
4. Los acabados de paramentos de fachadas exteriores solo se permitirán con materiales propios del sitio y en colores tradicionales: blanco, amarillo, gofio, almagre o azul añil, debiéndose elegir tonos que no sean excesivamente chillones o llamativos. Se permiten asimismo los paramentos de mampostería de piedra basáltica o de piedra basáltica de corte.
5. Se prohíben expresamente en fachadas de cualquier construcción, los revestimientos en piedra tipo "almendrado", los chapados con laja de piedra artificial, los paneles conformados, los acabados artificiosos, etc.; que desvirtúen la naturaleza de estas construcciones en el entorno rural. Se prohíben todos los cerramientos de balcones o terrazas, no contemplados en proyecto de obra mayor para obra nueva o existente.
6. No se permitirán en ningún caso los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares sobre la fachada o cubierta inclinada. Deberán estar incorporados dentro de los huecos o cerramientos del edificio.
7. Los bancales deberán rematarse en piedra natural en todos sus frentes.
8. Se permite con Estudio de Viabilidad, el uso de materiales no comunes como el acero oxidado, tanto en fachadas como encerramientos de parcela, cuando el resultado arquitectónico mejore la adaptación al paisaje.

Art. 5.8.20. Casas Prefabricadas de Madera

1. Se permiten las casas prefabricadas de madera en los Asentamientos Rurales del municipio.
2. Deberán cumplir las mismas condiciones urbanísticas, técnicas y administrativas que el resto de las edificaciones, incluyendo el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

Art. 5.8.21. Usos.

1. El uso característico en las zonas de Asentamiento Rural es el Residencial Unifamiliar.
2. Los usos pormenorizados, específicos y complementarios serán los que vienen recogidos en el *Título Sexto - Condiciones de los Usos* de la Normativa Pormenorizada de este Plan General.
3. Además de lo referido en el punto anterior, son usos compatibles la casa de turismo rural, el taller de artesanía, la venta de productos del campo, el despacho-estudio ligado a vivienda, el pequeño restaurante de carácter rural.
4. El uso agropecuario es compatible en las condiciones y características que le sean de aplicación en el fondo de parcela agrícola.
5. Se permiten las industrias primarias de pequeño tamaño ligadas a usos primarios en planta baja, sin exceder de los 250m² de superficie.
6. Se permite la bodega tradicional con las mismas condiciones urbanísticas que la vivienda.
7. La admisibilidad de usos que no estén permitidos expresamente por este Plan General, y que no estén prohibidos, requerirá la tramitación del correspondiente instrumento de ordenación territorial.

Art. 5.8.22. Gestión y Ejecución en el Suelo Rústico del Asentamiento Rural.

1. Para que las parcelas en Suelo Rústico en Asentamiento Rural alcancen la condición de edificables, el propietario debe asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones:
 - a. Acceso por vía pública pavimentada,
 - b. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente,
 - c. Evacuación de aguas residuales con conexión a red, depuradora o fosa séptica;Deberá aportar garantía en materia suficiente para cubrir el coste de la urbanización y podrá realizar simultáneamente la urbanización y la edificación. Deberá pagar el canon correspondiente en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento, que podrá ser satisfecho en metálico o mediante cesión de suelo.
2. La totalidad del ámbito del Asentamiento Rural está sujeto a la Actuación Urbanística Aislada, pudiéndose optar por los siguientes sistemas de gestión:
 - a. Para Urbanizar el Viario:
 - Gestión Pública*, para la urbanización de todo o parte del viario del asentamiento con cesión gratuita del viario y urbanización del mismo por contribuciones especiales a los propietarios afectados.
 - Gestión Privada*, para la urbanización de todo o partes del viario que se considere con cesión gratuita y urbanización del mismo por los propietarios afectados según contribución paritaria.
 - b. Para la Cesión y Urbanización de la Zona Verde:
 - Gestión Pública*, para la cesión de la Zona Verde mediante expropiación, ocupación directa y en su caso contribuciones especiales.
 - Gestión Privada*, para la cesión y urbanización de la Zona Verde mediante contribución paritaria del conjunto de los propietarios del asentamiento.
3. En Asentamientos Rurales, la parte de ampliación del viario en el frente de la parcela se cederá gratuitamente.
4. En Asentamientos Rurales con carácter transitorio, mientras no exista gestión pública o privada de la urbanización del viario, cada propietario de parcela urbanizará su frente y los correspondientes tramos de redes según criterio municipal (siempre que exista disponibilidad de suelo de la vía de acceso), para viabilizar la licencia de edificación.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN
EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL AR1

Noviembre 2006



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	ASENTAMIENTO RURAL AR-1	
Parcela mínima (m ²):	AR-1=500 m²	
Nº máximo de viviendas por parcela:		1 viv./uds.
Frente mínimo de parcela (m):	AR-1=10 (m)	
Círculo mínimo inscribible en la parcela:	AR-1= 12m (m)	
Superficie edificable máxima de la parcela (m ² c):	AR-1=250 m²c	
Nº máximo de plantas:	2 pl. (50 % máximo en pl. alta) pl.	
Altura máxima reguladora:	Según Ordenanzas Gráficas	
Nº máximo de plantas P<20% (S.R. / B.R.):	(P=pendiente de la parcela)	2pl SR / sótano BR
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:		2pl + Sotano SR
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta)	1pl SR / 1pl + Sotano BR
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Arriba y Abajo-:	Se permite escalonar la edificación un solo salto de una planta a distancia mayor o igual a 5 m del frente edificado.	
Ocupación de parcelas (%):		250m ² s
Ocupación de sótanos (%):	100% de Pl. Baja, salvo P>20% -Ladera Arriba- donde se reduce al 50% de Pl. Baja	
Retranqueos (no se permite ocupación alguna):	3m a lindero; 3m jardín delantero-máximo alejamiento 10m	
Cubiertas:	Inclinadas en al menos el 50% superficie de cubierta. Se prohíbe cualquier construcción sobre cubierta	
Remates de cubierta y aleros:	Se ejecutarán siguiendo los modelos tradicionales o de buena construcción	
Cons. auxiliares:	computarán, a efectos de edificabilidad (100%), máximo 30m ²	
Cerramiento de parcelas:	según la altura máxima, ciegos o calados hasta 2,30 mts.	
Cerramiento laterales de parcelas -zona edificable-:	según la altura máxima, ciegos o calados hasta 2,50 mts.	
Cerramiento laterales de parcelas -zona no edificable-:	según la altura máxima, calados de reja hasta 2,20 mts.	
Acondicionamiento de parcela:	Bancales de altura inferior a 4m y separación mínima 2m, acabados en piedra	
Casas prefabricadas de madera:	Se permiten en las mismas condiciones técnicas exigibles a toda edificación	
Aparcamiento mínimo:		2 Plz/Viv.
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar Aislada	
Usos compatibles:	(Ver Normativa Detallada de Usos) Despacho ligado a vivienda, casa turismo rural, taller de artesanía, bodega tradicional, bar-restaurante tradicional, ganadería de autoconsumo.	
Zona de aplicación:	Todos los asentamientos rurales del municipio	



Plan General de Ordenación de Candelaria

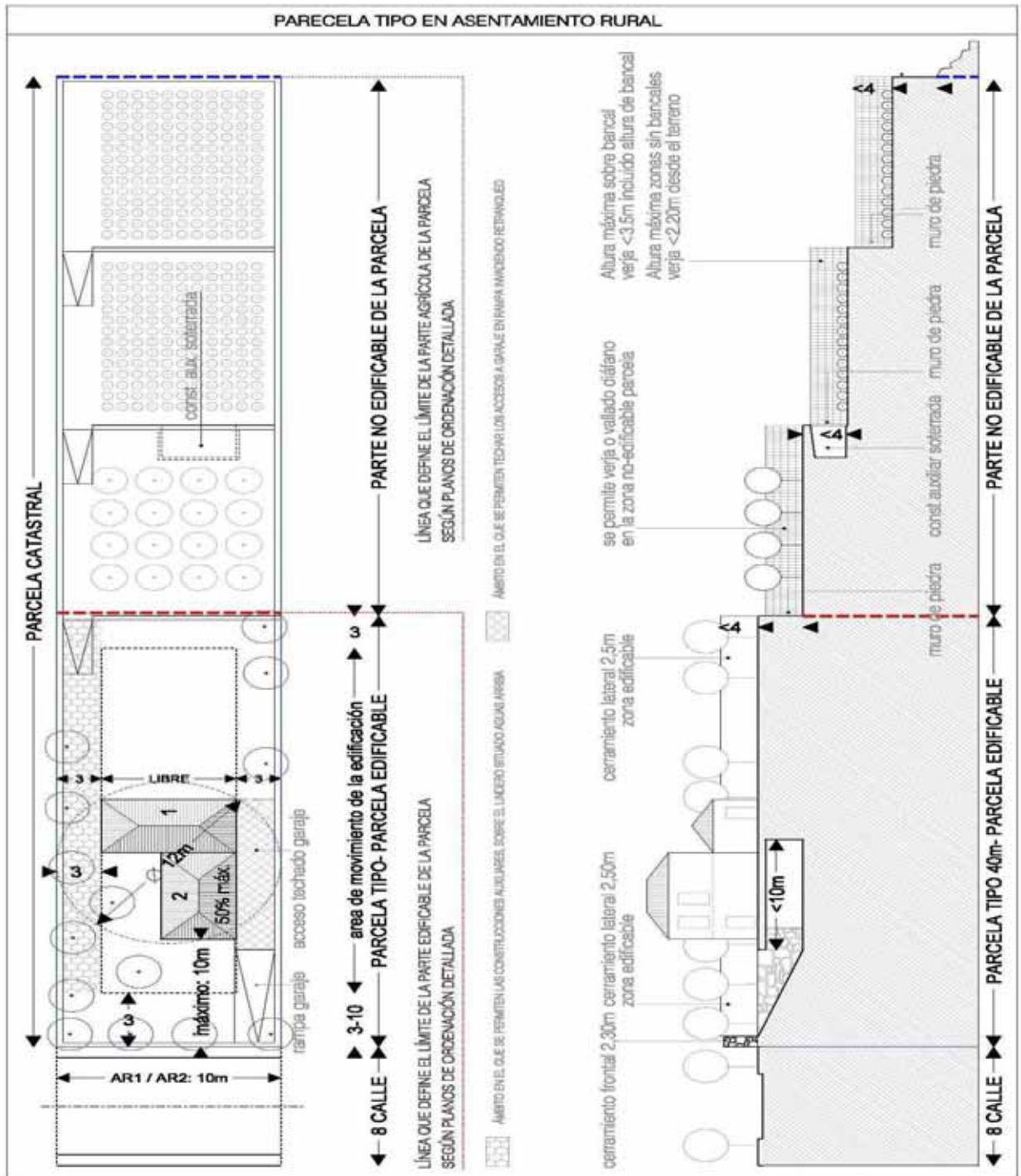
Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN
EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL AR1

Noviembre 2006



PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN
EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL AR1

Noviembre 2006



ALGUNOS MODELOS ORIENTATIVOS DE ORGANIZACIÓN TIPOLOGICA

El objetivo de esta relación de modelos posibles y no excluyentes es ilustrar orientativamente la idea perseguida en relación a la edificación en los asentamientos rurales. Se pretenden modelos adecuados al paisaje, y respetuosos con el entorno tradicional agrícola. Se posibilitará cualquier otra arquitectura de similares objetivos. Los detalles constructivos se adecuarán a este objetivo, evitándose falseos o embellecimientos que devalúan la arquitectura tradicional, y que no respondan a la buena construcción.



Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

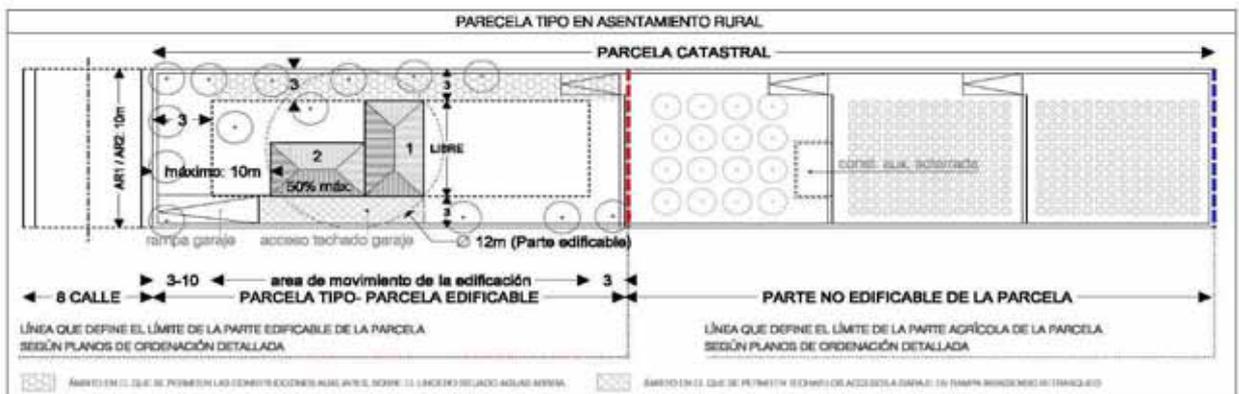
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN
EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL AR2

Noviembre 2006



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	ASENTAMIENTO RURAL AR-2	
Parcela mínima (m ²):	AR-2= 300 m²	1 viv./uds.
Nº máximo de viviendas por parcela:	AR-2= 10 (m)	
Frente mínimo de parcela (m):	AR-2= 12m (m)	
Circulo mínimo inscribible en la parcela:	AR-2= 150 m²c	
Superficie edificable máxima de la parcela (m ² c):	2 pl. (50 % máximo en pl. alta) pl.	
Nº máximo de plantas:	Según Ordenanzas Gráficas	
Altura máxima reguladora:	(P=pendiente de la parcela)	2pl SR / sótano BR
Nº máximo de plantas P<20% (S.R. / B.R.):		2pl + Sotano SR
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	(se enterrará la edificación una planta)	1pl SR / 1pl + Sotano BR
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:		150m ² s
Ocupación de parcelas (%):	100% de Pl. Baja, salvo P>20% -Ladera Arriba- donde se reduce al 50% de Pl. Baja	
Ocupación de sótanos (%):	3m a lindero; 3m jardín delantero-máximo alejamiento 10m	
Retranqueos (no se permite ocupación alguna):	Inclinadas en al menos el 50% superficie de cubierta. Se prohíbe cualquier construcción sobre cubierta	
Cubiertas:	Remates de cubierta y aleros: Se ejecutarán siguiendo los modelos tradicionales o de buena construcción	
Remates de cubierta y aleros:	Cons. auxiliares: computarán, a efectos de edificabilidad (100%), máximo 30m ²	
Cons. auxiliares:	Cerramiento de parcelas: según la altura máxima, ciegos o calados hasta 2,30 mts.	
Cerramiento de parcelas:	Cerramiento laterales de parcelas -zona edificable-: según la altura máxima, ciegos o calados hasta 2,50 mts.	
Cerramiento laterales de parcelas -zona no edificable-:	según la altura máxima, calados de reja hasta 2,20 mts.	
Acondicionamiento de parcela:	Bancales de altura inferior a 4m y separación mínima 2m, acabados en piedra	
Casas prefabricadas de madera:	Se permiten en las mismas condiciones técnicas exigibles a toda edificación	
Aparcamiento mínimo:	2 Plz/Viv.	
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar Aislada	
Usos compatibles:	(Ver Normativa Detallada de Usos) Despacho ligado a vivienda, casa turismo rural, taller de artesanía, bodega tradicional, bar-restaurante tradicional, ganadería de autoconsumo.	
Zona de aplicación:	Todos los asentamientos rurales de el municipio	



Plan General de Ordenación de Candelaria

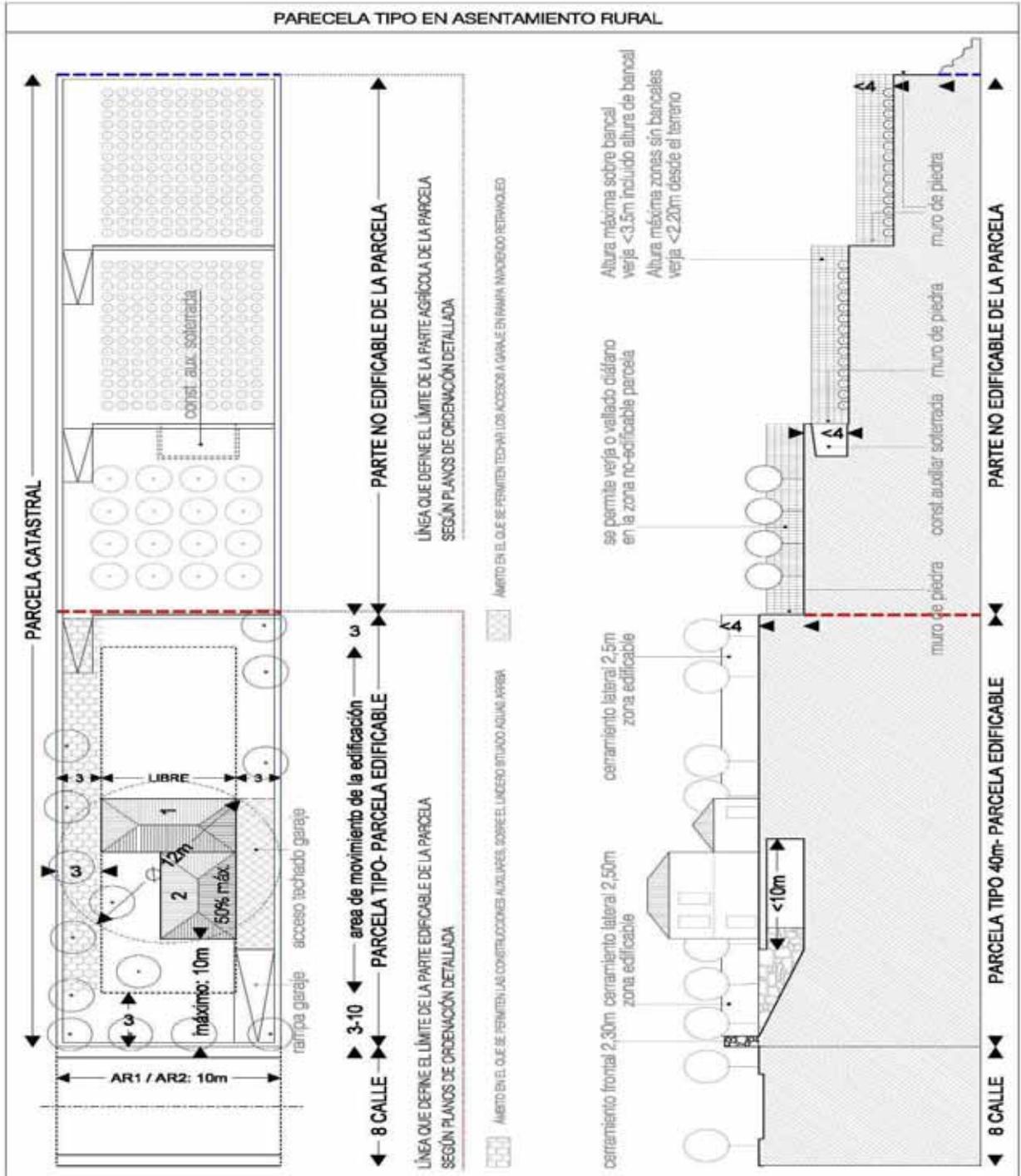
Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN
EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL AR2

Noviembre 2006



PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL AR2

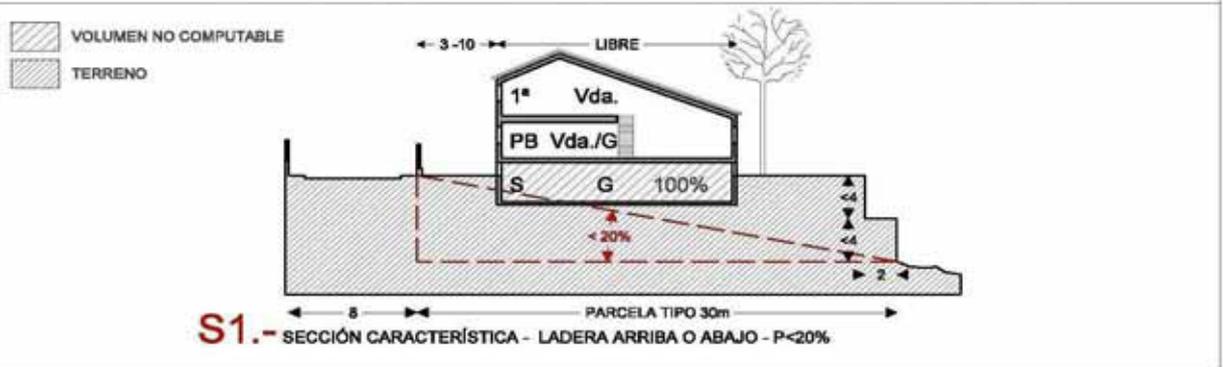
Noviembre 2006



SECCIÓN CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS CON PENDIENTE

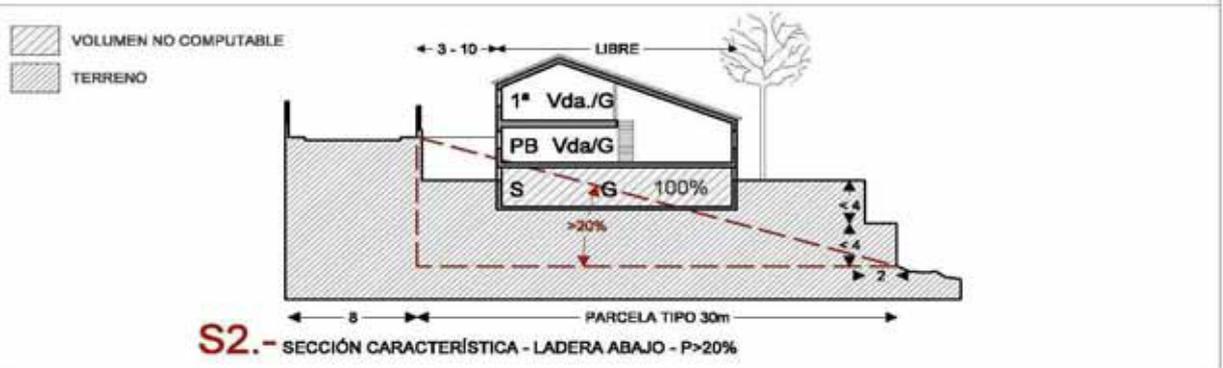
SECCIONES CARACTERÍSTICAS SEGÚN LA PENDIENTE EN ASENTAMIENTOS RURALES
LAS ALTURAS SE MEDIRAN SEGÚN EL -CASO I- DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA

AR



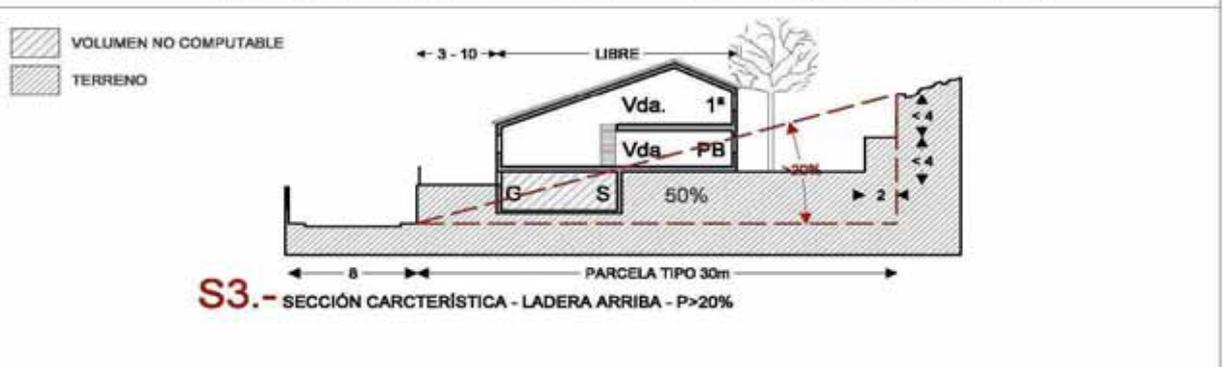
SECCIONES CARACTERÍSTICAS SEGÚN LA PENDIENTE EN ASENTAMIENTOS RURALES
LAS ALTURAS SE MEDIRAN SEGÚN EL -CASO II- DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA

AR



SECCIONES CARACTERÍSTICAS SEGÚN LA PENDIENTE EN ASENTAMIENTOS RURALES
LAS ALTURAS SE MEDIRAN SEGÚN EL -CASO III- DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA

AR



Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN
EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL AR2

Noviembre 2006



ALGUNOS MODELOS ORIENTATIVOS DE ORGANIZACIÓN TIPOLOGICA

El objetivo de esta relación de modelos posibles y no excluyentes es ilustrar orientativamente la idea perseguida en relación a la edificación en los asentamientos rurales. Se pretenden modelos adecuados al paisaje, y respetuosos con el entorno tradicional agrícola. Se posibilitará cualquier otra arquitectura de similares objetivos. Los detalles constructivos se adecuarán a este objetivo, evitándose falsetes o embellecimientos que devalúan la arquitectura tradicional, y que no respondan a la buena construcción.



CAPÍTULO 9. Normativa Aplicable a la Edificación en Caserío Tradicional.

Art. 5.9.1. Definición, Ámbito y Aplicación.

1. Se entiende por Edificación en Caserío Tradicional “T”, la tipología de edificación que se organiza en dos plantas de altura a través de espacios libres privados tipo patio o corredor, con cubiertas de teja, reproduciendo las características de la tipología tradicional de la zona.
2. Esta tipología hace referencia exclusiva a la regulación normativa del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo de Acoroma en la parte alta de Igueste de Candelaria.
3. La normativa tiene carácter “transitorio” mientras no se apruebe definitivamente el PEPR de la Jiménez.
4. Será preceptivo presentar una Propuesta Previa al Ayuntamiento antes de la redacción del Proyecto de Ejecución. La propuesta previa deberá contener la siguiente información:

Documentos de información:

- a. Localización de la parcela en Plano Catastral
- b. Localización de la parcela en cartografía oficial.
- c. Fotos del estado actual de la parcela, y de las construcciones que puedan existir en ella.
- d. Fotos del estado actual de las parcelas y edificaciones colindantes con localización sobre plano.
- e. Levantamiento de las parcelas colindantes que permitan evaluar la correcta integración de la propuesta volumétrica y de cubiertas.
- f. Levantamiento topográfico del área con señalización expresa de bancales, tapias, construcciones existentes, ruinas, etc; así como de árboles o palmeras existentes.

Documentos de propuesta:

- a. Propuesta volumétrica
- b. Propuesta de cubiertas
- c. Alzados, Secciones y fachadas referidos al emplazamiento con referencias a colindantes.
- d. Materiales de acabado de fachadas, carpinterías, cubiertas y cerramientos de parcela.

5. Los parámetros básicos de la edificación en esta tipología son los siguientes:

Edificación Aislada Tradicional.	T
PARCELA MINIMA:	100m ²
Nº VIVIENDAS MÁXIMAS /PARCELA:	SE PERMITE 1 VIVIENDA MÁXIMO POR PERSONA FÍSICA O JURÍDICA
Nº MÁXIMO DE PLANTAS:	2 Plantas
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA:	150 m ² c (una única vivienda)
OCUPACIÓN DE LA PARCELA:	70%
OCUPACIÓN EN PLANTA ALTA:	50% máximo de la Planta Baja
OCUPACIÓN EN SÓTANOS:	50% máximo de la Planta Baja
USO PRINCIPAL:	VIVIENDA UNIFAMILIAR

6. Las Dotaciones y Equipamientos en la tipología “T”, podrán variar mediante Estudio de Viabilidad las condiciones de altura reguladora, volumen y posición de la edificación, altura de pisos, retranqueos y adaptación topográfica, establecidas para esta tipología. Cumplirán la condición de superficie edificable máxima aparente para esta tipología.

Art. 5.9.2. Condiciones de Parcela.

1. Deberá mantenerse la estructura parcelaria original en la medida de lo posible, vinculando la *parte agrícola* a la *parte edificable* de la parcela.
2. La parcela mínima tipo será de 100m², pudiéndose edificar aquellas parcelas originales menores existentes.
3. Aquellas parcelas que superen los 400m² podrán segregar únicamente una parcela de 100m² como mínimo de la parcela matriz y las que superen los 800m² dos parcelas.
4. No podrán agruparse más de dos parcelas respecto de la estructura catastral existente en el momento de la entrada en vigor de esta norma.
5. El frente mínimo de vivienda y parcela se establece en 4,50m construidos. En caso de imposibilidad física de alcanzar este frente en parcelas originales, se permitirán edificar cuando sea posible cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad.
6. La parcela tendrá carácter unifamiliar.

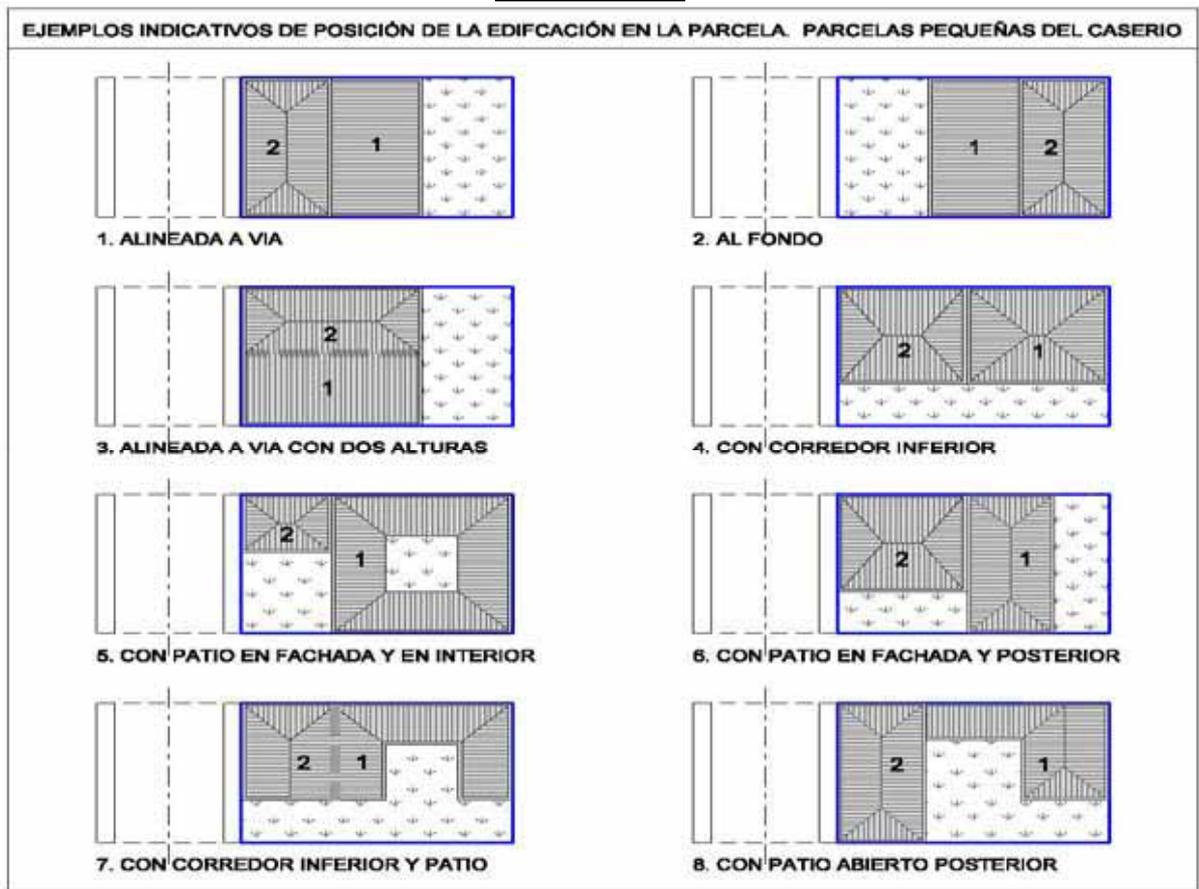
Art. 5.9.3. Unidades de Promoción.

1. Dado el carácter rural de la zona, solo se podrá promover más que una vivienda por persona física o jurídica.

Art. 5.9.4. Posición de la Edificación en la Parcela.

1. En esta tipología edificatoria aislada se pretende “interpretar” la arquitectura doméstica tradicional, conformada por volúmenes independientes, organizados en torno a patios o espacios libres privados aterrizados, a los cuales se les han ido agregando cuerpos complementarios en el tiempo.
2. La nueva edificación o las reconstrucciones, siguiendo el principio formulado en el punto anterior de este artículo, deberá organizarse abriendo fachadas a patios o a corredores (interiores o abiertos a los frentes de la parcela) y dispuesta sobre terrazas adaptadas a la topografía.
3. La edificación podrá adosarse a los linderos o retranquearse libremente buscando la mejor adaptación topográfica o arquitectónica en el conjunto en cada caso. No se establecen retranqueos obligatorios.
4. En los linderos sobre los que se abra fachada deberá mantenerse un mínimo de 3m de separación de estos.
5. La edificación podrá indistintamente en el frente de parcela, alinearse con la calle o bien dejar jardín delantero; en cuyo caso el cerramiento exterior tendrá carácter de vallado o tapia a la manera tradicional.
6. Toda parcela de frente de parcela mayor de 8m y superficie mayor de 100m², deberá mantener como espacio libre el lindero lateral inferior con 3m de ancho mínimo al objeto de mejorar paisajísticamente la inserción de la edificación en ladera. Cuando se planteen soluciones distintas de mejor inserción volumétrica en el contexto de las edificaciones tradicionales colindantes, esta se permitirá con Estudio de Viabilidad previo.

GRÁFICO 5.9.1



Art. 5.9.5. Ocupación de la Edificación en la Parcela.

1. Las parcelas ya ocupadas por la edificación mantendrán su ocupación actual, pudiendo aumentar de volumen únicamente para completar las condiciones mínimas de habitabilidad dentro de la superficie edificable máxima correspondiente.
2. Para las nuevas construcciones, sólo podrá ocuparse el 70% de la superficie de la parcela y nunca más de 100m² en planta baja. El 30% de superficie restante se dedicará a jardines o terrazas vegetadas.
3. La ocupación máxima en planta alta será de 50m² y nunca superior al 50% de la superficie ocupada en planta baja. No se computan a estos efectos los dobles espacios con escalera destinados a relacionar ambas plantas.
4. Se posibilita asimismo desarrollar toda la vivienda en planta baja.
5. En parcelas donde, por aplicación de distintos parámetros urbanísticos de esta norma, no sea posible materializar la superficie edificable permitida, se admite aumentar la superficie edificada en planta alta hasta un máximo del 60% de la planta baja.
6. Se permite la ocupación de los espacios libres de la parcela o retranqueos en una superficie máxima de 30m² con construcciones auxiliares ligeras tipo pérgola sin cerramiento destinadas a aparcamiento, computando a efectos de superficie edificable al 100%.
7. Se permite invadir con piscinas los retranqueos laterales o posteriores.

Art. 5.9.6. Volumen y Superficie Edificable Máxima de la Parcela.

1. En esta tipología edificatoria se pretende "interpretar" la arquitectura doméstica tradicional, conformada por volúmenes independientes, organizados en torno a patios o espacios

libres privados aterrizados, a los cuales se le van agregando añadidos, debiendo la nueva edificación seguir este principio.

2. La superficie edificable máxima será la que se desprenda de la aplicación de la ocupación máxima permitida en planta baja y planta segunda, y siempre con un máximo de superficie edificable de 150m² construidos.
3. No se entenderán como computables los dobles espacios interiores con escaleras a los que se refiere el artículo anterior.
4. Las pérgolas y demás construcciones auxiliares computarán a estos efectos al 100%.
5. En zonas abancaladas dentro de la parte edificable de la parcela, incluido el bancal en el jardín delantero –Caso III. Ladera arriba-, se permitirá adicionalmente una superficie máxima de 50m² sin ser computable cuando se disponga insertada bajo bancal con cubierta vegetal. La solución propuesta de volumetría y de accesos no deberá alterar en ningún caso el carácter del conjunto protegido o imposibilitar la obligación de plantar un árbol de porte. Se permitirá en estas condiciones su uso para garaje, cuarto de aperos, bodega o similar.

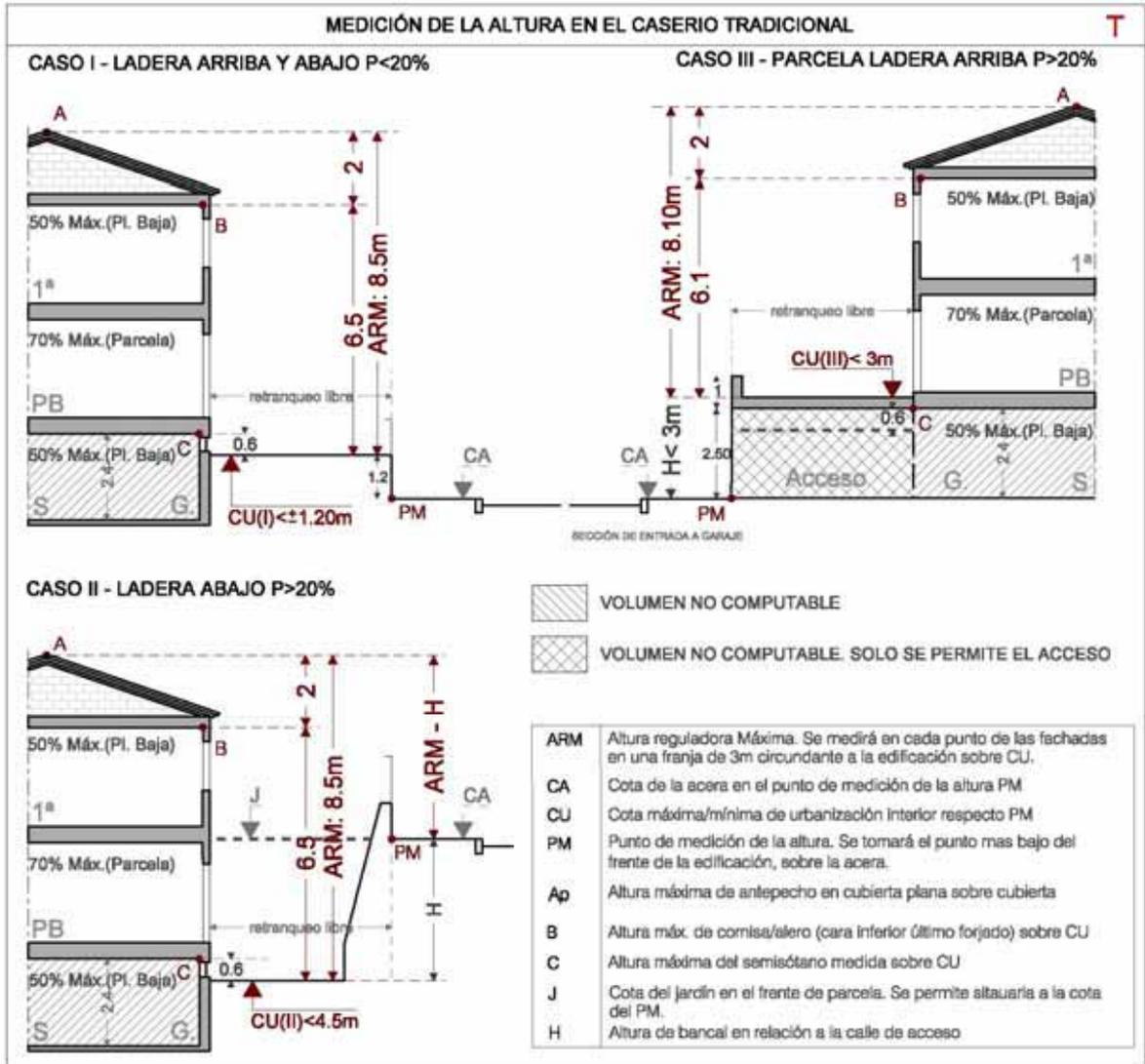
Art. 5.9.7. Cota Urbanización Interior de la Parcela.

1. Se considerará Cota de Urbanización Interior de la parcela CU, la altura máxima o mínima de cada punto del terreno de una franja de 3m circundante a la edificación, y vinculada al punto de medición de la altura sobre rasante de la acera en el frente. Se medirá según la *Ordenanza Gráfica 5.9.2* y servirá de base para la medición de la altura en cada punto de las fachadas de la edificación.
2. La Cota de Urbanización Interior de la parcela, vendrá determinada por los criterios de implantación de la edificación establecidos en el *Art.-5.9.9- Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente*. A cada parcela le corresponderá en función de su pendiente en fondo y situación -ladera arriba- o -ladera abajo-, una sección característica tipo (*Casos S1 a S3*).

Art. 5.9.8. Altura Máxima de la Edificación.

1. La edificación en Caserío Tradicional cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
2. El número máximo de plantas será de dos plantas (baja y primera), medidas sobre la Cota de Urbanización Interior correspondiente.
3. La Altura Reguladora Máxima se medirá se en todas las fachadas, sobre la Cota de Urbanización Interior CU y en una franja de 3m circundante a la edificación.
4. La altura de la edificación y la cota de urbanización interior vendrán determinados por los criterios de implantación de la edificación establecidos en el artículo *Art.-5.9.9- Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente*. En la tipología de Caserío Tradicional se concretan tres secciones características tipo (**S1 a S3**).
5. El sistema de medición la altura se aplicará para cada sección característica siguiendo los criterios establecidos en la *Ordenanza Gráfica-5.9.2 (Casos I a III)*, según la pendiente. En cada uno de los casos se medirán los siguientes parámetros:
 - **ARM:** Altura reguladora máxima de la edificación, medida sobre la CU.
 - **A:** Altura máxima de coronación en cubierta, medida sobre la CU.
 - **B:** Altura máxima del último forjado permitido o cornisa, medida sobre la CU.
 - **C:** Altura máxima del techo del semisótano, medida sobre la CU.
 - **CU:** Cota máxima o mínima de urbanización interior de la parcela, medida sobre el PM (Acera).

GRÁFICO 5.9.2



- La Cota de Urbanización Interior -máxima o mínima- de la parcela **CU**, se medirá según los tres casos de la *Ordenanza Gráfica-5.9.2*, en relación a la rasante de la acera en el punto de medición de la altura **PM**. Salvo en los casos de consolidación de la estructura de bancales existentes.
- El punto de medición de la altura **PM**, se situará sobre la rasante de la acera en el punto mas bajo del frente de la edificación.
- En los casos de parcelas con bancales existentes a conservar, sobre los que se plantee la nueva edificación o adaptación de la edificación existente, la medición de la altura se realizará sobre la cota de estas terrazas.
- La altura máxima permitida de semisótanos sobre la cota de urbanización interior **CU** hasta el techo del semisótano **C**, será de 0.60m como se indica en la Ordenanza Gráfica. En caso contrario tendrán la consideración de planta. Deberán alojarse dentro de la altura reguladora máxima establecida en cada caso.
- Se permite abancalar en el frente de parcela –ladera arriba- en el Casos **S3** del *Art.-5.9.9.- Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente*. Únicamente se permitirá ocupar el jardín delantero bajo el bancal, con los accesos o rampas. Estos no se considerarán computables a efectos de número de plantas, ocupación o edificabilidad.
- En calles de pendiente superior al 15% se permite abancalar en el frente de parcela con bancal (preferentemente de piedra) que no supere los 2,50m en el punto más bajo a

efectos de no dejar la planta baja de la edificación por debajo de la rasante de la calle. La altura reguladora se medirá en este caso sobre el terreno urbanizado según la *Ordenanza Gráfica-5.9.3*.

GRÁFICO 5.9.3



12. Las alturas libres de piso máxima y mínima respectivamente serán 2,70m y 2,50m en plantas alta y baja. Se medirán de piso a techo. Bajo cubierta inclinada, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,30m en la zona de menor altura.
13. Se permite aumentar la altura del faldón de cubiertas por encima de los 2m, dentro de la altura reguladora máxima.
14. Los garajes, almacenes, accesos o cualquier otro uso permitido que se dispongan en alguna de las plantas distintas de semisótanos o sótanos, computarán a efectos de edificabilidad, ocupación y número de plantas. La planta abancalada en el frente -ladera arriba- del caso S3, no computará a tales efectos.

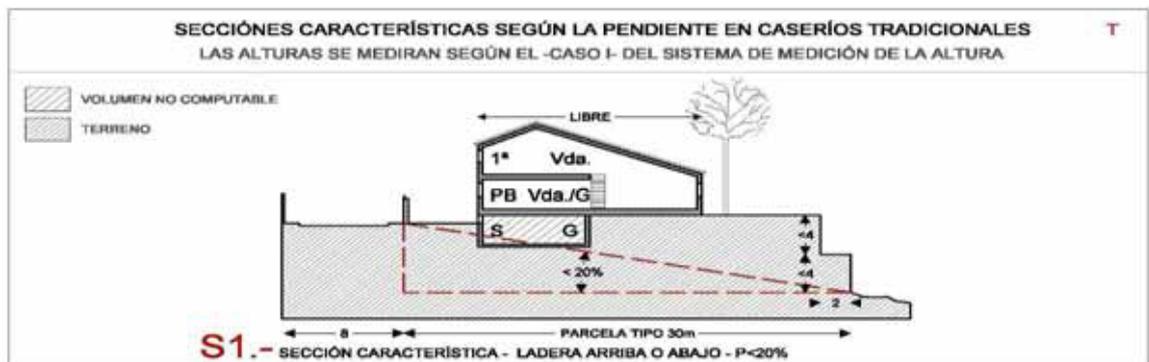
Art. 5.9.9. Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente.

La necesidad de ordenar la inserción de la edificación en territorios de ladera, determina la regulación de los casos principales de implantación en relación a la pendiente.

1. Se establecen en el caserío Tradicional tres tipos de implantación de la edificación y de la urbanización interior de la parcela en relación a la calle de acceso. A cada parcela le corresponderá en función de la "pendiente urbanística", uno de las tres secciones características que se ilustran en la Ordenanza Gráfica adjunta (Casos **S1-S3**). Para cada una de ellas se indica el sistema de medición de la altura correspondiente.

S1.-Parcelas con pendiente inferior al 20% -Ladera arriba o ladera abajo-:

GRÁFICO 5.9.4



- c. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.9.6* adjunta. El garaje podrá disponerse en Planta Baja o Sótano
- d. Las alturas se medirán según el *Artículo-5.9.8* y el *Caso III de la Ordenanza Gráfica-5.9.2*.
- e. Los banales de la parcela deberán ser escalonados, no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

Art. 5.9.10. Sótanos y Semisótanos.

1. Con carácter general e indicativo, se tenderá a evitar el sótano como tal, pudiéndose resolver la plaza de aparcamiento en la parte libre de la parcela, bajo pérgola ligera.
2. Se permitirán los sótanos cuando la solución propuesta de volumetría y de accesos no desvirtúe el carácter del conjunto protegido. No serán habitables y su altura mínima libre no será inferior a 2,40m.
3. La altura del techo del semisótano no superará los 0,60m. sobre cualquier punto del terreno urbanizado circundante. En caso contrario tendrá la consideración de planta y computará a los efectos como tal.
4. La ocupación del sótano podrá ser como máximo del 50% de la de planta baja, sin contar accesos a este.
5. Se admite la apertura de un acceso a garaje de 3m máximo de ancho, aprovechando el desnivel de la parcela no contabilizándose la misma como planta. No serán computables a efectos de ocupación o superficie edificable.
6. La disposición de sótanos -ladera arriba- o -ladera abajo- en casos de parcelas en pendiente se regulan específicamente según las secciones características de la *Ordenanza Gráfica-5.9.4, 5.9.5 y 5.9.6*.
7. Cualquier paramento de sótano visible se tratará como banal y estará acabado en piedra natural.

Art. 5.9.11. Cubierta y Construcciones por Encima de la Altura

1. Todas las cubiertas se rematarán con cubiertas inclinadas de teja, preferiblemente la cubierta principal a 4 aguas y las secundarias a 1, 2 ó 3 aguas. En el artículo referente a condiciones estéticas de la edificación de esta tipología se detallan los materiales permitidos en cubiertas.
2. Se permite la casa "banal" con "Cubierta Verde" en toda la superficie de la vivienda, de forma tal que la edificación se integre en el aterrazamiento de paisaje agrícola. Computará igualmente a efectos de superficie edificable.
3. La altura máxima en cumbrera no superará los 2m medidos desde la parte inferior de último forjado hasta la cumbrera. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras independientes sin computar superficie edificable máxima, pero si incorporarse como volumen a la planta alta.
4. Se prohíben expresamente sobresalir en cubierta con la caja de escalera o de ascensor, o con cualquier otro tipo de construcción. Se permitirán depósitos u otros elementos auxiliares de la edificación en buhardillas de alto no superior a 1,80m y que queden amparadas por la altura máxima reguladora.
5. Se prohíbe expresamente la ocupación de las cubiertas con antenas de telecomunicaciones u otros elementos distorcionadores del carácter rural, que deberán localizarse en otros lugares alternativos de la parcela (muros de cerramiento, etc.).
6. Los paneles solares deberán situarse preferentemente en el interior de la parcela minimizando su presencia en el entorno del caserío protegido e integrados en el paisaje circundante. En parcelas reducidas, cuando esto no sea posible y deban situarse en

cubierta, deberán estar integrados en el faldón de la misma. En edificaciones catalogadas no será posible situar los paneles solares en cubierta.

Art. 5.9.12. Volados.

1. Mantendrán el carácter de la arquitectura tradicional del lugar, pudiéndose realizar elementos volados añadidos al volumen principal, como balcones, porches, aleros, pérgolas, etc., que se ejecutarán con madera natural y remate de teja.
2. Los volados computarán siempre a efectos de superficie edificable máxima sean abiertos o cerrados.
3. El vuelo máximo frontal de los elementos será de 0,80m y de los cuerpos volados de 1m.

Art. 5.9.13. Cerramiento de la Parcela.

1. Caso de ser preciso “cerrar” la parcela al objeto de asegurar su control y seguridad se propone cerramiento a base de “tapia”, bien con muro de mampostería de piedra o bien enfoscado y pintado, no pudiendo sobrepasar los 2,30m de altura en el punto de medición de la altura.
2. Se admiten las soluciones de vallado cuando estos se realicen con materiales y diseño integrables en el paisaje. Podrán ser incluso, de madera natural barnizada o pintada, o de acero oxidado. Se prohíben las soluciones prefabricadas de madera cuperizada, de paneles conformados con resinas, de aluminio o cualquier otro material ajeno a este objetivo.
3. Se prohíben expresamente en los todos los cerramientos los acabados en piedra tipo almendrado, los chapados con laja de piedra no basáltica, la fábrica de bloque de hormigón o similares, que desvirtúan la naturaleza de estas construcciones en el entorno rural.
4. Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento frontal. Estos deberán tener un tratamiento integrado al resto del cerramiento.
5. En los linderos laterales los cerramientos podrán ser ciegos de 2,50m. Se realizarán de piedra e integrados con el paisaje cuando el cerramiento linde con suelo no edificable.
6. Los cerramientos de la parte no-edificable de la parcela (zona agrícola), deberán realizarse diáfanos con verja galvanizada o similar.
7. Se prohíben expresamente los balaustres.
8. Se exige el proyecto de los cerramientos de la parcela dentro del documento del Proyecto Técnico cuando la parcela este destinada a vallarse. Se permite en terrenos abancalados donde se inserte la edificación no colocar cerramientos.

Art. 5.9.14. Protección Edificatoria y Adaptación al Lugar.

1. Se mantendrán obligatoriamente todas las edificaciones tradicionales existentes de interés -señaladas en los planos de ordenación detallada-, que deberán ser rehabilitadas y/o reconstruidas, pudiéndose ampliar según los criterios de ocupación, superficie edificable máxima y criterios estético-formales establecidos.
2. Dichas construcciones tradicionales se rehabilitarán según las características constructivas originales, evitando la aparición de elementos o materiales que desvirtúen el tipo originario (cubiertas, acabados exteriores, carpinterías, etc.).
3. Las edificaciones existentes no acordes con la normativa de protección, deberán adaptarse a la misma en la medida de lo posible.
4. Se deberá mantener con carácter general la estructura de bancales existentes en el momento de aprobación del presente Plan General y dentro del ámbito definido del

PEPRI, tanto en lo que se refiere a parcelas edificables como a parcelas agrícolas. La nueva edificación deberá adaptarse a ellos y mantenerlos o reconstruirlos a la manera tradicional.

5. La parcela tendrá en su tratamiento el carácter propio de paisaje agrícola en el que se inserte, permitiéndose el uso en su superficie de jardines parcial o totalmente. Se mantendrá asimismo la vegetación propia de la zona o la que tiene tradición con la arquitectura doméstica del lugar, plantándose al menos un árbol de porte por parcela. En la parte abancalada ligada a la parcela se mantendrán los cultivos tradicionales, a cuyo fin tal extremo se justificará expresamente en el proyecto.
6. Se permitirá localizar la fosa séptica y el pozo absorbente (caso de llevarlo) en el jardín delantero o en los laterales. Extremo éste que deberá justificarse técnicamente en el Proyecto. El acta de Alineaciones y Rasantes deberá precisar la obligación de solicitar informe al Consejo Insular de Aguas en los casos en que no exista red de alcantarillado.
7. Se permite ocupar el jardín delantero, caso de optarse por el, sólo con la rampa de acceso al garaje con pendiente máxima del 10% y ancho máximo de 3 metros, debiéndose diseñar su acople con el plano de jardín.
8. La rasante del jardín debe ser sensiblemente análoga a la de la calle, no permitiéndose diferencias en más o en menos superiores a 1m, salvo que el terreno natural esté descolgado en más de una planta de la rasante de la calle, en cuyo caso se permite situarla a 3 m. como máximo.
9. En el caso de abancalamiento frontal, se permite igualmente situar el jardín una planta por encima de la rasante de la acera, según la condiciones del artículo relativo a la medición de la altura.
10. Cuando por condiciones de la topografía de la parcela en relación a la urbanización de sus calles de acceso, aparezca excavada la franja del jardín delantero, ésta no podrá ser ocupada en sótano.

Art. 5.9.15. Condiciones Estéticas y Formales.

1. Con carácter general se seguirán las pautas de la arquitectura doméstica tradicional: volúmenes sólidos aislados con cubiertas de teja preferiblemente la cubierta principal a 4 aguas y las secundarias a 1, 2 ó 3 aguas. En construcciones de *nueva planta* se recomienda en la medida de lo posible, la arquitectura integrada en bancale con fachada de piedra y "cubierta vegetal".
2. Los materiales de acabado de cubiertas podrán ser indistintamente de teja cerámica plana o árabe. Con carácter secundario se permite rematarla en madera o con cubierta vegetal.
3. En cubiertas, se deberán adecuar las soluciones constructivas de remate de faldones, aleros, cornisas, petos en cubierta, etc, a la construcción tradicional de la zona. Evitando soluciones espontáneas que desvirtúan el carácter rural de las edificaciones.
4. Los acabados de paramentos de fachadas exteriores solo se permitirán con los colores tradicionales del sitio: blanco, amarillo, gofio, almagre o azul añil, debiéndose elegir tonos que no sean excesivamente chillones o llamativos. Se permiten asimismo los paramentos de mampostería de piedra basáltica o de piedra basáltica de corte.
5. Se prohíben expresamente en fachadas de cualquier construcción, los acabados en piedra tipo almendrado, los chapados con laja de piedra no basáltica, o similares, que desvirtúen la naturaleza de estas construcciones en el entorno rural.
6. Las carpinterías vistas se realizarán en madera natural pintada o barnizada.

7. Con propuesta previa justificada, se podrán admitir soluciones alternativas de carácter no industrial para las carpinterías, pudiéndose acabar con materiales tipo corten o similar los huecos, balcones, vallados, cerramientos, contraventanas, remates de cubierta, etc.
8. Cuando se contemple el garaje en planta baja, este se resolverá de la forma menos distorsionada del conjunto arquitectónico y paisajístico, bien bajo techo en el interior del volumen o bien bajo pérgola ligera sin cerramientos dentro de la superficie libre de la parcela. Las puertas de garaje mecanizadas deberán acomodarse con idéntico propósito en sus detalles y acabados.
9. Las instalaciones de la edificación, incluido el aire acondicionado, deberán colocarse ocultas de las vistas. No se permitirán *sobre* cubiertas o fachadas, pero si integradas en ambas.
10. Las antenas, placas solares, placas fotovoltaicas o similares, deberán situarse en la parte menos visible de la parcela, de cara a minimizar su impacto sobre el entorno protegido.

Art. 5.9.16. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras

En caso de que se precise el abancalamiento del suelo en terrazas para la adaptación de la casa al terreno, estas se realizarán con muros preferiblemente de piedra, pedraplenes o taludes ajardinados. Deberá cumplirse además:

1. Con carácter general se tenderá a realizar los banales o terrazas con alturas medias no mayores de 3,00m. No podrá existir ningún banal interior de parcela o en lindero superior a 4,00m. de altura aparente.
2. En caso de superar dicha dimensión deberá escalonarse el banal con un ancho mínimo de 2,00 metros.
3. La longitud máxima de fondo de banal no podrá superar los 15m.
4. Al objeto de propiciar un mejor acople con parcelas abancaladas colindantes, no se podrá superar entre banales contiguos los 4,00m.
5. En parcelas donde persistan terrazas agrícolas relevantes, se permitirá mantener el perfil del terreno existente, pudiéndose situar las dos plantas de la edificación sobre la cota del abancalamiento previo. En estos casos se deberá contar con Estudio de Viabilidad de cara a garantizar su correcta inserción en el entorno y con las parcelas colindantes.

Art. 5.9.17. Construcciones Auxiliares

1. Se permiten en los espacios libres de la parcela, las construcciones tipo -pérgolas o porches ligeros- computables al 100% a efectos de superficie edificable máxima y nunca con una superficie mayor de 30m².
2. Deberán ser diáfanos sin cerramientos laterales. No superarán 2,50m de altura. En ningún caso sus elementos constructivos o de cubierta inclinada superarán los 3,00m de altura.
3. Cuando las construcciones auxiliares sean exentas, se rematarán con cubierta inclinada.
4. Podrán insertarse encajadas dentro de los banales con cubierta vegetal.
5. En el caso que existan construcciones auxiliares en una parcela, con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, se permitirán las mismas cuando su altura no supere los 3m y cumplan con el punto 2 de este artículo.
6. Se proponen soluciones vegetales "tipo parral" o similares como las mas adecuadas al medio, y se desaconseja el uso de estructuras prefabricadas.
7. No se permiten construcciones auxiliares tipo cuarto de aperos, en la parte agrícola de la parcela. Deberán incluirse, en caso de llevarlo, en la edificación permitida.

Art. 5.9.18. Casas Prefabricadas de Madera.

No se permiten en el ámbito de finido del PEPRI, las casas prefabricadas de madera.

Art. 5.9.19. Aparcamiento Mínimo

1. Será obligatorio para parcelas de mas de 100m² de superficie, no edificadas con anterioridad a este Plan General, contar con una plaza aparcamiento en su interior.

Art. 5.9.20. Usos

1. El uso característico en las zonas de Caserío Tradicional es el Residencial Unifamiliar y sus usos propios de servicio (garaje, almacén, bodega, etc.).
2. Los usos pormenorizados, específicos y complementarios serán los que vienen recogidos en el *Título Sexto - Condiciones de los Usos* de la Normativa Pormenorizada de este Plan General.
3. Además de lo referido en el punto anterior, son usos compatibles la casa de turismo rural, el taller de artesanía, la venta de productos del campo o tienda de barrio, el despacho ligado a vivienda. Se permite el pequeño bar-restaurante de carácter rural.
4. El uso agropecuario es compatible en las condiciones y características que le sean de aplicación en el fondo de parcela agrícola.
5. En los bancales anexos a la parcela catastral dentro del ámbito delimitado del PEPRI, deberá mantenerse los usos agrícolas.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN
EDIFICACIÓN EN CASERÍO TRADICIONAL

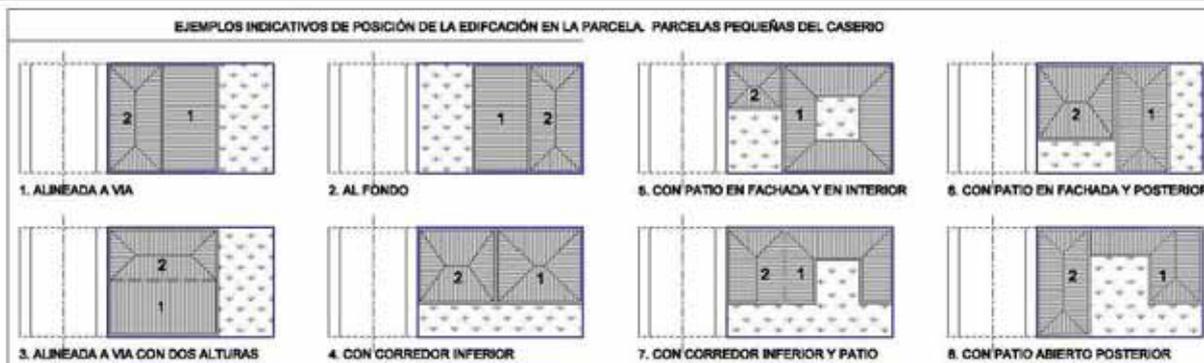
Noviembre 2006



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	CASERÍO TRADICIONAL T
Tipología:	
Parcela mínima (m2):	100 m²
Nº máximo de viviendas por parcela:	1 viv./uds.
Frente mínimo de parcela (m):	4,5 m ²
Unidades máximas de promoción:	1 Vda./persona física o jurídica (m)
Superficie edificable máxima (máxima 150 m2c):	(máx.100m ²) P.Baja / (máx.50m ²) P.Baja m ² /m ²
Nº máximo de plantas:	2 pl. (50 % máximo en pl. alta) pl.
Altura máxima reguladora:	Según Ordenanza Detallada para cada una de las tres seccion característica:
Nº máximo de plantas P<20% (S.R. / B.R.):	(P=pendiente de la parcela) 2pl SR / sótano BR
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	2pl + Sotano SR
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta) 1pl SR / 1pl + Sotano BR
Ocupación máxima de parcelas (%):	70%
Ocupación máxima de Planta Baja (%):	70% de la parcela
Ocupación máxima de Planta Alta (%):	50% de la Pl.Baja(hasta el 60% según normativa)
Ocupación máxima de Sótanos (%):	50% de la Pl.Baja
Cubiertas:	Inclinadas de teja cerámica árabe o plana. Se prohíbe cualquier construcción sobre cubierta
Remates de cubierta y aleros:	Se ejecutarán siguiendo los modelos tradicionales o de buena construcción
Cons. auxiliares:	se permiten en el ámbito de los retranqueos ligeras y diáfanas hasta 30m ² , y computarán a efectos de edificabilidad (100%) siempre.
Cerramiento de parcelas:	según la altura máxima, ciegos o calados hasta 2,30 mts.
Cerramiento laterales de parcelas -zona edificable-:	según la altura máxima, ciegos o calados hasta 2,50 mts.
Cerramiento laterales de parcelas -zona no edificable-:	según la altura máxima, calados de reja hasta 2,50 mts.
Fachadas:	con materiales y colores tradicionales de la zona. De piedra vista, encalados o enfoscados -pintados Se prohíben embellecimientos tipo almadrado
Carpinterías:	de madera natural pintada o barnizada o de acero tipo corten
Escaleras, Balcones, Artesonados, Barandillas (Exteriores):	de madera natural pintada o barnizada
Vallados:	de madera natural pintada o barnizada o de acero tipo corten
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar Aislada + Agrícola (resto de parcela no edificable)
Usos compatibles:	(Ver Normativa Detallada de Usos) Despacho ligado a vivienda, Casa Turismo Rural, Taller de artesanal. Bar-restaurante tradicional. Se permite la ganadería de autoconsumo.
Acondicionamiento de parcela:	Muros de altura inferior a 4m y separación mínima 2m, acabados en piedra
Casas prefabricadas de madera:	No se permiten en el ámbito del PEPR1
Aparcamiento mínimo:	1 Plz/Viv.
Zona de aplicación:	Ámbito delimitado del PEPR1 en La Jimenez, La Sabinita y Lomo de Acoroma

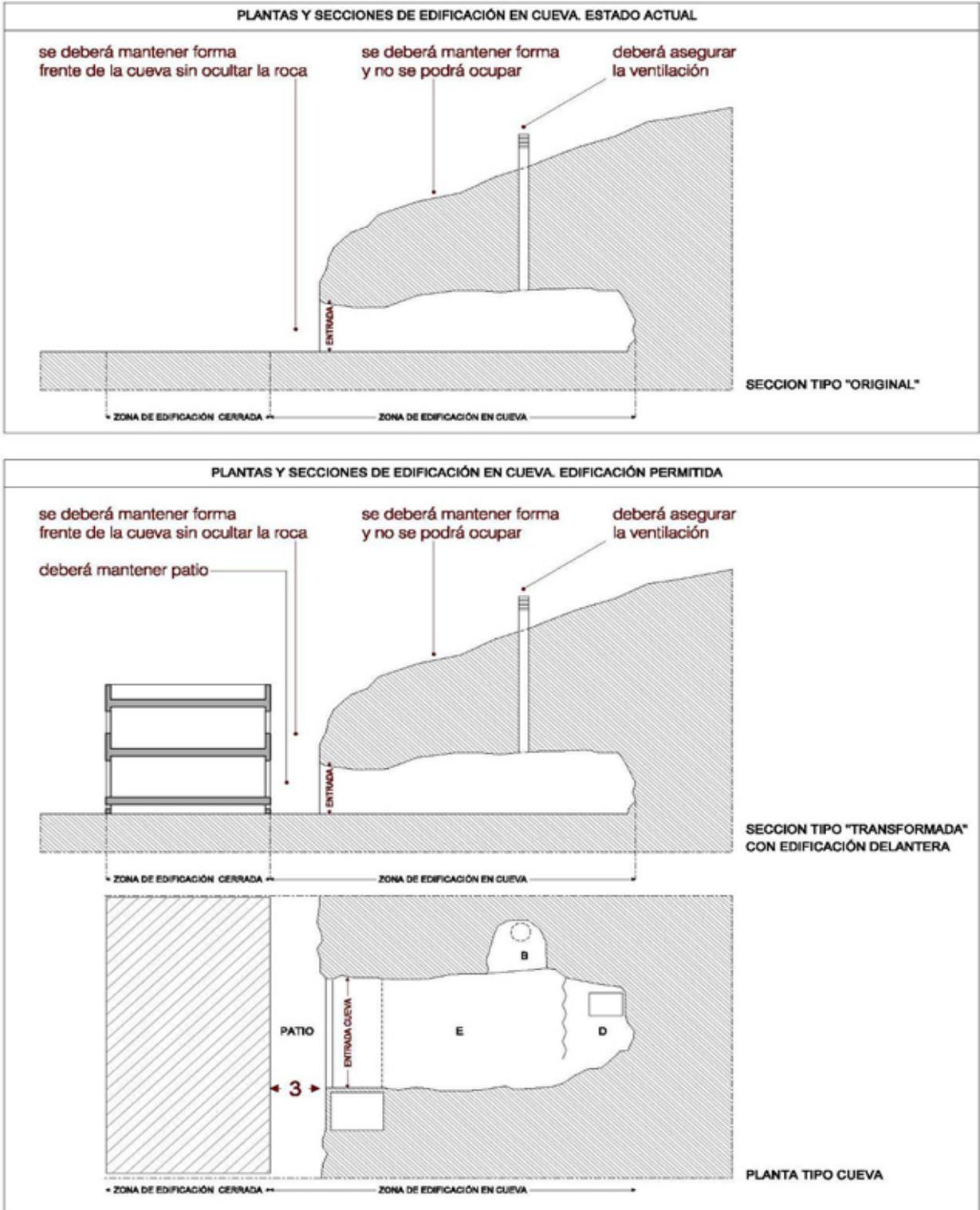
PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



CAPÍTULO 10. Normativa Aplicable a la Edificación en Cueva.

Art. 5.10.1. Definición, Ámbito y Aplicación.

GRÁFICO 5.10.1



1. Se entiende por Edificación en Cueva "EC", la edificación que se organiza excavada en la roca en el ámbito de la Playa de la Viuda en sus dos variantes:
 - a. Cueva Tipo "Original" donde aparece únicamente el habitáculo de la cueva.

- b. Cueva Tipo “Transformada” en la que se ha añadido un cuerpo edificado en edificación cerrada.
2. Esta tipología hace referencia exclusiva a la regulación normativa de estas edificaciones en la zona mencionada, donde se pretende proteger y potenciar esta singular tipología arquitectónica de interés etnográfico.

Art. 5.10.2. Condiciones de Parcela.

1. Con carácter general se deberá mantener la estructura catastral de la Playa de la Viuda en el momento de aprobación de este Plan General.
2. No se podrá segregarse parcelas ni en frente ni en fondo.
3. Solo podrán agruparse dos parcelas respecto de la estructura catastral existente en el momento de la entrada en vigor de esta norma.
4. La parcela mínima edificable es de 50m² y aquellas parcelas residuales sin posibilidad de reparcelarse.
5. La parcela tendrá carácter estrictamente residencial unifamiliar.

Art. 5.10.3. Posición de la Edificación en la Parcela.

1. En los casos donde la parcela aparece vinculada a la edificación cerrada, los nuevos cuerpos edificados anexos a la cueva o las reconstrucciones, siguiendo el principio formulado en el punto primero de este artículo, deberá organizarse abriendo fachadas a patios o a corredores (interiores o abiertos a los frentes de la parcela) dejando libre sin edificar el frente de la cueva y la roca superior.

Art. 5.10.4. Condiciones de Seguridad.

1. El proyecto técnico de legalización o ampliación de la cueva, o el proyecto de la de nueva creación, deberá garantizar las condiciones de seguridad de la misma, al objeto de que el ancho máximo de la crujía y la altura de techo de la bóveda aseguren la estabilidad del estrato superior.

Art. 5.10.5. Cubierta de la Cueva y Construcciones por Encima de la Altura

1. Se prohíbe cualquier tipo de construcción encima de la cueva, excepto los elementos técnicos de ventilación de la misma.
2. Todas las superficies del terreno que definen las cubiertas de las cuevas, se impermeabilizarán con los materiales tradicionales, evitando los gunitados de cemento.

Art. 5.10.6. Usos

1. El uso característico en las zonas tipológicas de Cuevas es el Residencial Unifamiliar y sus usos propios de servicio (garaje, almacén, bodega, etc.).
2. No se permiten usos complementarios.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN
EDIFICACIÓN EN CUEVA

Noviembre 2006



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	CUEVA EC
Parcela mínima (m2):	50 (deberá mantenerse la estructura catastral existente) m ²
Nº máximo de viviendas por parcela:	1 viv./uds.
Seguridad:	Todo proyecto de ampliación, legalización o nueva construcción deberá garantizar mediante estudio técnico las condiciones de seguridad/estabilidad de la cueva.
Cubiertas:	Se prohíbe cualquier tipo de construcción encima de la cueva, excepto los elementos técnicos de ventilación de la misma. Todas las superficies del terreno que definen las cubiertas de las cuevas, se impermeabilizarán con los materiales tradicionales, evitando los gunitados de cemento.
Fachadas:	Se deberá mantener libre de construcción el frente de la cueva con el estrato superior visto. La fachada o cerramiento deberá colocarse dentro del ámbito de la cueva. Cuando la parcela esté asociada a la Edificación Cerrada y se construya delante de la cueva, deberá retranquearse con patio o corredor mayor de 3m.
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar y sus usos propios (garaje, almacén, bodega,...)
Usos compatibles:	No se permiten usos complementarios
Aparcamiento mínimo:	No se exige Plz/Viv.
Zona de aplicación:	Playa de La Viuda

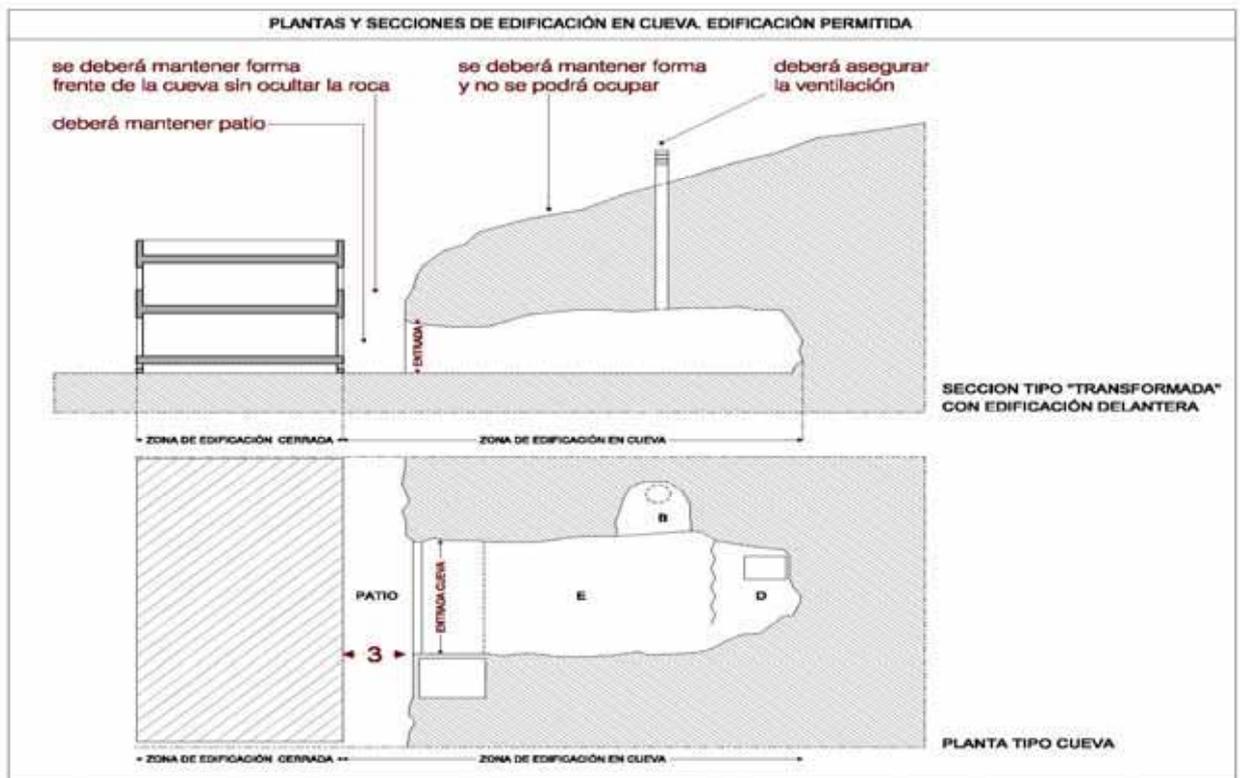
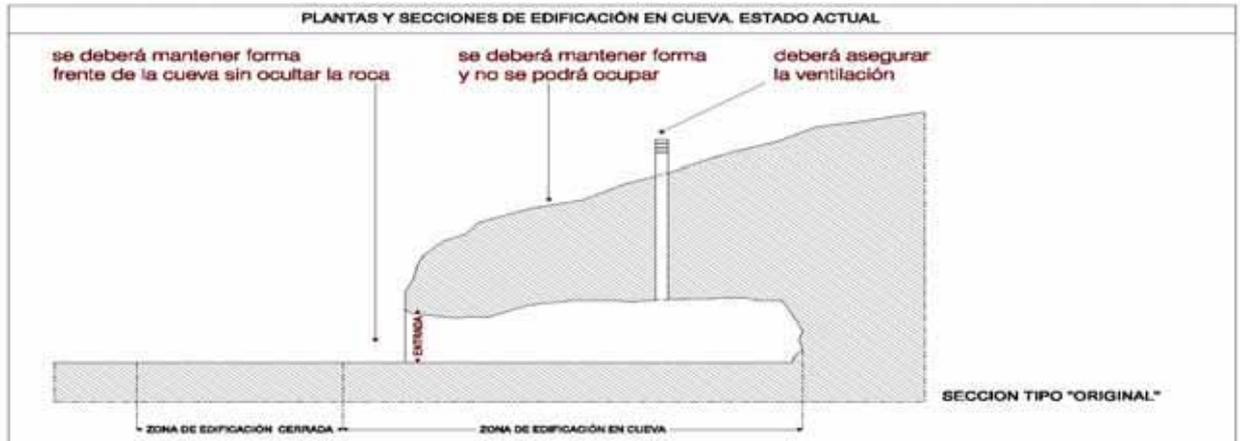
PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN EDIFICACIÓN EN CUEVA

Noviembre 2006



CAPÍTULO 11. Normativa Aplicable a la Edificación en Zonas de Servicio.

Art. 5.11.1. Definición, Ámbito y Aplicación.

1. Hace referencia al suelo urbano de servicios situado en los enlaces de la autopista TF-1. Se localiza esta tipología ZS en Barranco Hondo, Las Caletillas y Candelaria.
2. Aparecen ordenadas en los Planos de Ordenación Detallada.

Art. 5.11.2. Condiciones de Parcela.

1. En Zonas de servicios de Las Caletillas y Candelaria se establece una parcela mínima de 500m².
2. En el caso de la zona de servicio de Barranco Hondo reflejada en los planos de Ordenación, la parcela es única e indivisible, teniendo una parte edificable y otra parte calificada como Espacio Libre Privado cuyo uso está ligado al conjunto.

Art. 5.11.3. Tipologías Edificatorias.

1. La zona de servicio de barranco Hondo se desarrollará en Edificación Cerrada con dos plantas de altura. Una planta hacia la rasante superior de la vía, y otra planta hacia el Espacio Libre Privado. Cumplimentará las condiciones urbanísticas de la Edificación Cerrada, debiendo abrir fachada en todas sus caras.
2. Las zonas de servicios de Las Caletillas y Candelaria se desarrollarán en Edificación Abierta con dos plantas de altura, cumplimentando las condiciones urbanísticas de dicha tipología con una Edificabilidad Máxima de 0,50m²/m².
3. Para el uso concreto de gasolinera se posibilitan las marquesinas dentro de la altura reguladora correspondiente.

Art. 5.11.4. Condiciones Estéticas.

1. Las zonas de servicio deberán rematar los bordes de la parcela hacia la autopista TF-1 con muros de piedra basáltica. Deberán igualmente ajardinarse en toda su longitud estos bordes.

Art. 5.11.5. Usos

1. El uso principal en zonas de servicio es el de gasolinera si bien se posibilitan usos complementarios de comercial (Pequeño Comercio o Comercio Mediano), restauración (Bar, Restaurante), o el Local de Oficina y el Pequeño Almacén.

TITULO SEXTO. CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. Determinaciones Generales.

Art. 6.1.1. Ordenación y Regulación de los Usos.

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones comprendidas en un determinado ámbito es el destino que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar una actividad.
2. En el desarrollo de las funciones de ordenación urbanística que le son propias y de acuerdo a la capacidad competencial que legalmente le corresponde, este Plan General determina en el presente Título, los usos de los ámbitos urbanísticos que delimita en Áreas de Ordenación de Suelo Urbano, Sectores de Suelo Urbanizable, Suelo Rústico de Asentamiento Rural y de otras categorías de Suelo Rústico (donde se pretenden implantar usos Dotacionales o Comunitarios y Usos de Infraestructuras).
3. Dentro del mismo marco competencial, este Título establece el régimen y las determinaciones generales de los usos. Cuando se ha considerado necesario, también se regulan condiciones sobre los actos o intervenciones de transformación de los terrenos, la implantación de las edificaciones e incluso sobre el ejercicio de la actividad, respecto a los diferentes usos contemplados.

Art. 6.1.2. Aplicación de la Regulación de los Usos.

1. En el desarrollo de las anteriores determinaciones de planeamiento, para los ámbitos con ordenación pormenorizada, en los planos correspondientes a dicha ordenación se determina el uso característico de las parcelas, espacios o edificaciones. En las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos de Gestión.
2. En los ámbitos de Ordenación Remitida o en las Anexas de los Sectorizados Ordenados serán de aplicación las determinaciones reguladoras de los usos que contenga el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, salvo que en las fichas de ámbitos de gestión se introduzcan otras determinaciones, en cuyo caso prevalecerán sobre las que contenga el planeamiento remitido. En cualquier caso, será de aplicación subsidiaria lo contenido en estas Normas
3. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, el instrumento que desarrolle su ordenación pormenorizada podrá proponer nuevos usos específicos y pormenorizados, respecto a los regulados en estas Normas, siempre que lo justifique suficientemente y no se contradiga o desvirtúe con ello la clasificación sistemática que se desarrolla en el presente Título, que será de aplicación subsidiaria a la normativa que incorpore el planeamiento de desarrollo.
4. Los usos principales y complementarios se especifican en detalle en el cuadro de usos referido a las diferentes zonas de usos del municipio, con referencia expresa a la admisibilidad del mismo (permitido, compatible o prohibido).
5. La regulación y las condiciones de los usos son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en un terreno, en una parcela, o en una edificación, por lo que se deberán cumplir simultáneamente las referidas a cada una de las actividades, en relación con el espacio que ocupen sus instalaciones o que esté afectado por el uso de que se trate, con independencia del carácter secundario que puedan tener respecto al destino principal del terreno o la edificación.
6. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle, según lo contenido en estas Normas. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones legales que correspondan según el uso o los ámbitos

sobre los que incida la regulación que contengan, en su caso, las correspondientes Ordenanzas Municipales.

Art. 6.1.3. Ordenanza Municipal sobre Actividades Clasificadas.

1. En cumplimiento de la legislación sectorial, el Ayuntamiento tramitará y aprobará – previos los trámites pertinentes – una Ordenanza Municipal específica que desarrolle y concrete la regulación contenida en estas Normas respecto los usos o actividades clasificadas como molestas, insalubres nocivas o peligrosas por dicha legislación, entre las permitidas por el Plan General. Tal Ordenanza Municipal contendrá también los aspectos de carácter ambiental que deban ser regulados, y será complementaria a las presente Normas Urbanísticas, debiendo formularse de conformidad a lo establecido en ellas y no podrán contradecir sus determinaciones, salvo por causa expresamente justificada.
2. En relación a lo anterior, el Ayuntamiento deberá aprobar también una Ordenanza Municipal de Hostelería y Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, que contempla expresamente tal competencia municipal.

Art. 6.1.4. Clasificación Sistemática de los Usos.

1. Para facilitar la identificación y comprensión de la sistemática empleada para la definición y clasificación de los usos, éstos se diferencian en tres niveles: **característicos o principales, pormenorizados y específicos**. Por tanto, los usos permitidos por estas Normas, en los ámbitos y en las condiciones que se determinan, son exclusivamente los que se corresponden con alguna de las categorías contenidas en tal clasificación sistemática. En los artículos siguientes y en los capítulos de este Título que se corresponden con cada uno de los usos característicos contemplados, se contienen las pertinentes definiciones de los mismos y de sus categorías específicas y pormenorizadas, desarrollándose su regulación y condiciones de admisibilidad y compatibilidad.

Art. 6.1.5. Usos Característicos, Pormenorizados y Específicos.

1. Los **usos característicos o principales** son los de carácter global, utilizados principalmente para determinar – dentro del contenido de la estructura general del planeamiento – el uso predominante al que se destinan los ámbitos urbanísticos de primer orden en los que se dividen o pueden dividirse los terrenos de cada clase de suelo por áreas de ordenación.
2. Los **usos pormenorizados** son las categorías en la que se pueden dividir los de carácter global, dependiendo de las características de las actividades que éstos comprenden, y son utilizados principalmente para determinar el uso principal de los ámbitos que se delimitan a través de la ordenación pormenorizada (parcelas, espacios y edificaciones).
3. Los **usos específicos** son aquellos en los que, a su vez, pueden dividirse los pormenorizados, cuando resulta necesario por comprenderse dentro de éstos actividades individualizables. Tal especificación permite determinar los usos más concretos y precisos de la ordenación pormenorizada (locales, plantas o partes de una misma edificación o de un mismo terreno) y alcanzar una regulación que abarque lo más ampliamente posible la compleja interrelación y casuística de la compatibilidad entre unos usos y otros. Además, este tercer nivel resulta en ocasiones indispensable para lograr la necesaria relación de equivalencia entre los usos previstos en este Plan General y las actividades reguladas en las diferentes legislaciones sectoriales.

Art. 6.1.6. Usos Complementarios.

1. Además de los usos característicos y de sus categorías de usos pormenorizados y específicos, existen otros usos de carácter complementario que pueden coexistir con los anteriores sin que constituyan una categoría adscribible a ninguno de ellos. En el presente Título se incluyen determinaciones concretas para dichos usos complementarios en los supuestos en que resulta necesario establecer una regulación de los mismos, sin perjuicio de lo establecido en el número siguiente de este artículo.
2. Los usos complementarios de jardines, espacios libres privados y garajes, se adscriben al uso de la edificación o de parcela a la que están vinculados, aunque deberán respetar las condiciones establecidas para ellos en estas Normas, según los diferentes supuestos regulados.

Art. 6.1.7. Esquema Básico de Clasificación de los Usos.

1. El esquema de la clasificación sistemática de los tres niveles que corresponden a los usos característicos, pormenorizados y específicos, es el que aparece en el cuadro anexo.

Art. 6.1.8. Condiciones Generales de Admisibilidad de Usos.

1. En el Suelo Urbano o Urbanizable residencial y en los Asentamientos Rurales solamente podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten admisibles según lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable, debiendo satisfacer – en todo caso – las condiciones particulares que se establecen en estas Normas Urbanísticas para el uso de que se trate.
2. Se consideran usos prohibidos los así definidos expresamente o los no admitidos como permitidos o autorizables por este Plan General, según lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en las fichas contenidas en el Fichero de Ámbitos de Gestión, en el Cuadro de Usos o en los instrumentos de desarrollo. Además se consideran usos prohibidos, en cada caso, los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la tipología edificatoria o a la clase de suelo donde pretendan implantarse.
3. Para admitir la existencia de diferentes usos en un mismo edificio deberán ser compatibles entre sí, según lo dispuesto en los capítulos siguientes de este Título, tanto la parte de la edificación en la que se desarrolla el uso principal como la que esté destinada a usos secundarios que deberán cumplir las condiciones que sean de aplicación en cada caso.
4. Los usos Dotacionales se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas de cesión obligatoria, salvo que se determine expresamente el carácter privado de los mismos y sin perjuicio de que el servicio pueda realizarse o gestionarse por empresas privadas a través de los procedimientos administrativos pertinentes, según su carácter y relevancia.
5. Las condiciones de admisibilidad de cada uso se encuentran también limitadas por la correspondiente legislación sectorial de la actividad en la que se materialice y – en su caso – por la legislación urbanística, con independencia del ámbito concreto donde se implante o ejerza. Al propio tiempo, el planeamiento insular también es competente para definir condiciones que inciden en la admisibilidad y compatibilidad de los usos, con referencia a determinados ámbitos o respecto a actividades con relevancia insular. Por tanto, las condiciones de admisibilidad señaladas en este Título deben entenderse como complementarias de las que puedan resultar aplicables según la legislación sectorial y urbanística y el planeamiento insular.
6. En relación a la admisibilidad de usos se distinguen los siguientes niveles, así:

- **Uso permitido**, es el que corresponde específicamente al uso propuesto para cada zona de uso.
- **Uso compatible**, sin ser el propio de la zona, es un uso posible por no tener contraindicaciones con el uso permitido en la zona de uso, o requiera determinadas condiciones de localización.
- **Uso prohibido** por ser contrario al uso permitido en la zona de uso.

USOS CARACTERÍSTICOS, PORMENORIZADOS Y ESPECÍFICOS

CARACTERÍSTICOS	PORMENORIZADOS		ESPECÍFICOS		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	U			
	PLURIFAMILIAR	P			
	VIVIENDA DE PROTECCIÓN	VP			
	RURAL UNIFAMILIAR	RU			
TURÍSTICO	TURISMO RURAL	TR	CASA RURAL	CR	
			HOTEL RURAL	HR	
	TURISMO HOTELERO	TH	HOTEL DE CIUDAD	HC	
			PENSIONES	P	
CAMPAMENTO TURISMO		CT			
TERCIARIO	COMERCIAL	CO	PUESTO DE VENTA	PV	
			MERCADILLO	M	
			FARMACIA - PARAFARMAC	FA	
			PEQUEÑO COMERCIO	PC	
			COMERCIO MEDIC	CM	
			GRAN COMERCIO	GCo	
			GALERIA COMERCIAL	GC	
			GRAN COMERCIO ESPECIALIZAD	GCE	
			CENTRO COMERCIAL	CC	
	HOSTELERÍA	H	KIOSCO - TERRAZA	K	
			BAR TRADICIONAL	BT	
			BARES - CAFETERÍAS	BC	
			PEQUEÑOS RESTAURANTES	CR	
			RESTAURANTES	R	
			GRANDES RESTAURANTES	GR	
	OFICINAS	O	SALAS DE FIESTAS, DISCOTECAS Y DISCO PU	DP	
			DESPACHO PROFESIONALES	DPr	
			LOCAL DE OFICINA	LO	
		AGRUPOCIÓN DE OFICINA	AO		
		EDIFICIO DE OFICINAS	EO		
INDUSTRIAL	TALLERES ARTESANALES Ó DOMÉSTICOS	TA			
	INDUSTRIA PRIMARIA	Ipr			
	INDUSTRIA LIGERA	IL			
	INDUSTRIA PESADA	IP			
	TALLERES INDUSTRIALES	TI			
	ALMACENES	A			
	PARGUE TECNOLÓGICO	PT			
DOTACIONAL O COMUNITARIO	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		DOCENTE O ESCOLAR	E	
			SANITARIO	S	
			GERIATRICO	GE	
			SOCIAL ASISTENCIAL	AS	
			DEPORTIVO	DE	
			CULTURAL	CU	
			ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	AD	
			DEFENSA Y SEGURIDAD	DS	
			MEDIOAMBIENTAL	MA	
			CEMENTERIO	CE	
			TANATORIOS	TA	
			RELIGIOSO	RE	
			MERCADO	ME	
			RECREATIVO	RC	
			INVESTIGACIÓN	IN	
			EQUIPAMIENTO LITORAL	EII	
	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES			PARQUE URBANO	PU
				PLAZA	PZ
				JARDÍN	J
				ESPACIO LIBRE	EL
				RAMBLA - PEATONAL	R-P
				APARCAMIENTO	AP
				MIRADOR	M
INFRAESTRUCTURAS	HIDRÁULICAS	IH			
			SANEAMIENTO	IS	
			ENERGÍA	IE	
			TELECOMUNICACIONES	IT	
			DE RESIDUOS	IR	
	VIARIAS	IV		AUTOPISTA	AU
				CARRETERAS	CR
				VIAS URBANAS ESTRUCTURALES	VU
				CALLES URBANAS	CU
				PEATONALES	P
				VIAS DE TRAFICO ESPECIALIZAD	VTE
				VIARIO AGRICOLA PRINCIPAL	V1
				VIARIO AGRICOLA SECUNDARI	V2
				SENDEROS	S
				PUERTO DEPORTIVO - PESQUEROS	PD
	PORTUARIAS	IP		VARADEROS Ó EMBARCADERO	VA - EM
	MARÍTIMAS	IM		ACCESO AL MAR	AM
				CHARCOS DE PLEAMAR	CM
				MIRADOR LITORAL	ML
				PLAZA LITORAL	PZL
				PARQUE LITORAL	PUL
SENDERO LITORAL				SL	
PASEO MARÍTIMO				PM	
RESTAURACIÓN LITORAL				RL	
DE TRANSPORTE	ITR		ACONDICIONAMIENTO PLAYA	APL	
			ESTACIÓN DE SERVICIO	ES	
			ESTACIÓN DE TRANSPORTE	ET	
			RED TREN DEL SUR	TS	
			ESTACIÓN DEL TREN	EF	

CAPÍTULO 2. Uso Residencial.

Art. 6.2.1. Definición del Uso Residencial.

1. El uso residencial es el que tiene como fin proporcionar alojamiento permanente a las personas, en régimen de propiedad y/o alquiler, comprendiendo la actividad propia de vivienda y entendiendo ésta como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana de las personas que lo habiten.

Art. 6.2.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Residencial.

1. El uso residencial se desarrolla, en cuanto a los usos pormenorizados o del segundo nivel, en las siguientes categorías:
 - **Unifamiliar U:** Cuando la residencia se realiza en un edificio o parcela individualizada que coincide totalmente con una única vivienda.
 - **Colectivo o Plurifamiliar P:** Cuando la residencia se realiza en un edificio o parcela donde se disponen varias viviendas, dividiéndose horizontalmente la propiedad del inmueble en fincas independientes.
 - **Rural Unifamiliar RU:** Cuando la residencia se realiza en viviendas ubicadas en asentamientos rurales en suelo rústico, que mantienen las características propias de la edificación residencial en el medio rural.
 - **Vivienda de Protección VP:** similar a la Plurifamiliar pero referida a viviendas de promoción pública o promoción privada.

Art. 6.2.3. El Uso de Viviendas de Protección.

1. El uso residencial podrá estar referido como categoría a Viviendas de Protección (VP), pudiendo calificarse expresamente desde el Planeamiento General o el Planeamiento de desarrollo que una determinada parcela se destine o esté sujeta obligatoriamente a la construcción de Viviendas de Protección. En las fichas correspondientes de los sectores de Suelo Urbanizable Residencial y de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado se expresa la instrucción vinculante de establecer un mínimo obligatorio de la superficie edificable sujeta a esta condición.

Art. 6.2.4. Condiciones de admisibilidad del Uso Residencial.

1. Toda vivienda o edificación residencial cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación, así como el Código Técnico de la Edificación recientemente aprobado.
2. En las fichas correspondientes a determinados ámbitos para los que este Plan General determina el uso residencial como característico (por ser el predominante o porque se derive del modelo de ordenación territorial), se establecen instrucciones específicas para los desarrollos y actuaciones del uso residencial.
3. Los instrumentos de desarrollo de la ordenación pormenorizada de los sectores del Suelo Urbanizable No Ordenado cuyo uso característico sea el residencial deberán incorporar las determinaciones y condiciones necesarias para una implantación adecuada del citado uso en el ámbito de que se trate, de conformidad con las instrucciones – en su caso – que se hayan establecido en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos de Gestión.

Art. 6.2.5. Compatibilidad de los Usos con el Residencial.

1. Los usos compatibles con el residencial son los establecidos en los números siguientes de este artículo, respecto a los usos pormenorizados o específicos, y en su caso en relación con la tipología edificatoria en que se desarrolla la residencia, salvo que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos de Gestión, en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, o en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. Con la categoría de uso **Residencial Unifamiliar (U)**, sólo se admiten como compatibles los siguientes usos:
 - **Turismo Rural**, en las áreas de suelo urbano, siempre con las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística.
 - **Despacho profesional** anexo a la vivienda del titular.
 - **Talleres domésticos o artesanales**, siempre que se cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, especialmente la que regula las actividades clasificadas, así como la Ordenanza Municipal que las desarrolle.
 - **Dotaciones Públicas y Equipamientos** cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal de Residencia Unifamiliar.
 - El uso complementario de **garaje y almacén** se admite en la planta baja y en las de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas en las diferentes tipologías edificatorias.
 - En Ciudad Jardín y Edificación Cerrada se admite el **comercial pequeño, el bar y el restaurante** en planta baja ligado al frente de las Carreteras Insulares, y el Viario Estructurante insular y comarcal.
3. En la categoría específica de **Residencial Plurifamiliar (P)** se determinan como compatibles los siguientes usos:
 - **Residencial Unifamiliar.**
 - **Turismo Rural** en las áreas de suelo urbano, siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística.
 - **Oficinas** en la categoría de Despachos Profesionales, sólo admitidos en la planta baja o superior primera de la edificación, salvo que sean anejos a la vivienda de su titular, en cuyo caso se permiten en todas las plantas.
 - El uso complementario de **garaje y almacén** se admite en la planta baja y en las plantas de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.
 - Los usos de **Equipamientos y Dotaciones Públicas** podrán ubicarse en las plantas bajas y superior primera de las edificaciones con tipología Cerrada y en las plantas bajas de la Edificación Abierta cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal.
 - En Edificación Cerrada y Ciudad Jardín se admite **el comercial pequeño, el bar y el restaurante** en planta baja ligado al frente de las Carreteras Insulares y al Viario Estructurante, insular, comarcal y local.
4. Con la categoría de Uso **Residencial Rural Unifamiliar (RU)**, referido a los Asentamientos Rurales se admiten como compatibles los usos reseñados para la residencia unifamiliar, y, además los siguientes:

- **Hostelería**, en las categorías de kioscos o terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes, en las Carreteras Insulares y Viario Estructurante comarcal y local.
- La casa de **turismo rural** con las condiciones establecidas en el Reglamento que regula dicha actividad.
- El **taller de artesanía** y la venta de productos del campo.
- **Usos primarios** de agricultura tradicional, en las condiciones y con las limitaciones que determinan estas Normas, la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal que regule tales actividades.
- La **bodega tradicional**, con las mismas condiciones urbanísticas que la vivienda.
- Para el caso concreto de la **vivienda rural** existente en Suelo Rústico de Protección Agrícola aparte de mantener el uso principal residencial se permite el despacho profesional, el pequeño comercio, y el bar ligado a la explotación agrícola.

Art. 6.2.6. Sustitución del Uso Residencial.

1. El Uso Residencial de una parcela o de un edificio podrá ser sustituido por el de cualquier uso Dotacional Público o de Equipamiento que resulte viable en tal ubicación, cuando se realice sobre un edificio o una parcela y siempre que se emita por los Servicios Técnicos Municipales informe justificativo de la necesidad o idoneidad de dicha sustitución. Este cambio de uso no requiere modificación puntual del planeamiento general ni de los instrumentos que lo desarrollan, pero si aprobación de pleno municipal.

CAPÍTULO 3. Uso Turístico.

Art. 6.3.1. Definición del Uso Turístico.

1. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.
2. En aplicación de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003 de Directrices que desclasificaba aquellos terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para urbanizar con destino total o parcialmente turístico que no tuviera Plan Parcial aprobado definitivamente, se procedió a tramitar una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Candelaria para eliminar el uso turístico, documento que fue aprobado definitivamente por la COTMAT.
3. A su vez al aprobarse definitivamente el Plan Territorial Especial para la Actividad Turística de Tenerife, las posibilidades turísticas del Municipio quedan reducidas a los siguientes:
 - a. Se posibilita el desarrollo del Turismo Rural en aplicación del Decreto de referencia, tanto los existentes, como los que están en tramitación, o los nuevos en aplicación del PTEOATT.
 - b. Se posibilita asimismo el “Hotel Ciudad” de 3, 4 ó 5 estrellas en desarrollo asimismo del PTEOATT.

Art. 6.3.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Turístico.

1. El uso turístico se puede desarrollar, en cuanto a los usos pormenorizados o del segundo nivel y según las características de la explotación, en las siguientes categorías:
 - **Turismo Hotelero (TH):** Edificios o edificaciones con acceso exclusivo para dicho uso y excluyente para otros, ocupando la totalidad o una parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo.
 - **Turismo Rural (TR):** Se considera turismo rural todo inmueble de uso turístico que cumpla con las condiciones establecidas reglamentariamente para ser considerado como tal.
 - **Campamento Turístico (CT):** Es el espacio de terreno delimitado, dotado y acondicionado para su ocupación temporal con capacidad para más de diez personas que pretenden hacer vida al aire libre, con fines vacacionales o turísticos y utilizando como residencia albergues móviles (tiendas de campaña, casetas, caravanas u otros elementos fácilmente transportables), y en el que sólo caben edificaciones que puedan satisfacer necesidades colectivas de los acampados, tales como botiquín de primeros auxilios, supermercados, duchas, lavabos, etc.

Se adaptará a las previsiones del correspondiente Plan Territorial Especial.

Art. 6.3.3. Categorías Específicas del Uso Turístico.

1. El uso de turismo hotelero puede presentarse en las siguientes categorías específicas, según los productos turísticos y las definiciones que de los mismos contiene la normativa turística que las regula:
 - Casa Rural (CR)
 - Hotel Rural (HR)
 - Hotel de Ciudad (**HC**) (Según PTEOATT)
 - Pensiones (**P**) (las existentes)
2. El uso de turismo rural puede presentarse en cuanto a los usos específicos o del tercer nivel, en las siguientes categorías de productos turísticos, según las características físicas y de forma de uso de los inmuebles:
 - **Casa Rural (CR):**

Establecimiento consistente en un edificio principal y – en su caso – otros secundarios dependientes del primero, en los que se presta servicio de alojamiento en régimen extrahotelero, coincidiendo la unidad de explotación con la totalidad del inmueble, que deberá tener las características establecidas por la legislación sectorial.

Esta categoría podrá estar conformada por un conjunto de Casas Rurales que, con independencia de su titularidad, tienen concertada una fórmula de gestión común, a fin de caracterizar unitariamente la oferta y optimizar los recursos turísticos disponibles.

Además, las Casas Rurales admiten varias formas de interrelación entre las distintas unidades alojativas y sus servicios complementarios. Según tales relaciones, estos establecimientos se distinguen en alguna de las siguientes modalidades:

 - **De uso exclusivo:** cuando el edificio está dividido en partes independientes con todos los servicios exigidos y acceso independiente desde el exterior, de tal modo que cada cliente dispone de una unidad alojativa completa, sin necesidad de compartir servicios incluidos en el contenido de la oferta contratada.

- **De uso compartido:** cuando determinados servicios y espacios que forman parte del contenido mínimo exigido a la explotación son compartidos con los propietarios u ocupantes legítimos o con otros usuarios turísticos.
- **Hotel Rural (HR):**

Establecimiento constituido por un edificio y, en su caso, sus correspondientes anejos situados en la misma parcela o finca y en el que se prestan servicios de alojamiento turísticos en régimen hotelero, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial.

Art. 6.3.4. Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Turístico.

1. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, así como con lo establecido por este Plan General.
2. Con carácter general se propone el mantenimiento y mejora de las instalaciones turísticas existentes, no existiendo ningún nuevo sector urbanizable con destino turístico.
3. Se admite expresamente el turismo rural en el Asentamiento Rural y en la Ciudad Jardín de las medianías del municipio.

Art. 6.3.5. Condiciones Particulares de Admisibilidad de Turismo Rural.

1. La implantación y puesta en explotación de establecimientos de turismo rural se vincula a la recuperación de un patrimonio edificado situado en núcleos, asentamientos o entornos de carácter rural y a la consiguiente revitalización económica mediante actividades de servicios que complementan las tradicionales.
2. Sólo se admitirá la puesta en explotación de establecimientos de turismo rural o la ejecución de intervenciones dirigidas a tal finalidad, en los supuestos y situaciones que expresamente se permiten en la normativa sectorial de este uso específico, siempre que se cumplan las condiciones de estas Normas.

Art. 6.3.6. Compatibilidad de Usos con el Turístico.

1. Los usos compatibles con el uso turístico son los que se establecen en los siguientes números de este artículo, salvo que se determinen expresamente otras referencias en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos y sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior o en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. Se consideran compatibles las categorías comerciales de puestos de venta, pequeño comercio, en la planta baja de la edificación rural.
3. El uso de oficina sólo es compatible en aquellos locales donde se lleve la administración de las empresas que exploten los productos turísticos y en la planta baja de la edificación cerrada.
4. Los usos de hostelería se admiten en todas sus categorías, con las mismas condiciones y limitaciones señaladas para su compatibilidad con los usos residenciales.
5. Se admitirán los usos recreativos en cualquiera de sus categorías, bien como uso principal de parcelas o de manzanas – admitiéndose en este caso incluso la sustitución del uso turístico – o bien formando parte de otro producto turístico o implantando en su mismo ámbito.
6. Se admitirán todos los usos dotacionales y de infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio del área turística, debiendo cumplir las condiciones de

admisibilidad de los mismos y las que se establecen en estas Normas o en las fichas correspondientes. En cualquier caso, en las áreas turísticas no se dispondrán dotaciones o infraestructuras que presten servicio exclusivamente a usuarios exteriores, salvo justificación de su conveniencia y de que su uso no interferirá con las actividades turísticas.

7. Quedan prohibidos expresamente los usos industriales, y primarios, salvo cuando éstos se vinculen al turismo rural o especializado; así como el uso residencial, con la excepción y las condiciones establecidas en el apartado anterior.
8. El uso de garaje y almacén se admite en la planta baja y en las plantas sótano, según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.

Art. 6.3.7. Condiciones Generales de los Establecimientos Turísticos.

1. Salvo que se establezcan condiciones más restrictivas en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario, en el planeamiento insular, deberán cumplir con las condiciones generales que se establecen en los artículos siguientes y con las particulares que se señalan en los correspondientes a la tipología en la que se desarrollen, o lo que se exprese en el instrumento de ordenación remitida, en su caso.

Art. 6.3.8. Condiciones Particulares de los Establecimientos de Turismo Rural.

1. Los proyectos de turismo rural deberán contener y desarrollar acciones concretas de rehabilitación o reutilización de inmuebles de especiales características arquitectónicas o de localización, de construcción anterior a 1950, así como medidas de recuperación socioeconómicas del ámbito en el que inciden, y de inserción funcional en el modelo de ordenación del asentamiento o ámbito rural, cumpliendo las condiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas Estructurales.
2. En los proyectos de turismo rural deberá cumplirse con las condiciones de admisibilidad señaladas en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, admitiéndose la ampliación de las edificaciones existentes o las nuevas construcciones en los casos que así se determine y autorice.
3. La capacidad máxima alojativa de los establecimientos de turismo rural es la que se establece para cada categoría pormenorizada en la normativa sectorial aplicable.
4. La superficie de la parcela o finca rústica a disposición de los clientes alojados en el establecimiento rural que en ella se sitúe no será inferior a la que resulte de las obras de reutilización o rehabilitación y/o de eventual ampliación de inmuebles existentes, siempre que la parcela vinculada permita resolver los requisitos propios de la instalación. Sólo se admitirá la exclusión de parte de la finca del uso turístico (por segregación o cualquier otro procedimiento) si la superficie que resta es como mínimo igual al producto del número de plazas por 100 m².

Art. 6.3.9. Condiciones Particulares de los Campamentos de Turismo.

1. Los campamentos de turismo ocuparán recintos perfectamente delimitados mediante cerramiento en todo su perímetro, salvo en los lindes en que fuera innecesario por los accidentes naturales, que deberán integrarse en las características del entorno y cumplir con las condiciones generales de los cerramientos en suelo rústico. La superficie mínima de la finca dedicada a campamento de turismo será de una hectárea, no computándose a estos efectos los terrenos con pendiente media mayor del 40%.
2. La capacidad alojativa máxima de un campamento de turismo expresada en parcelas para albergues móviles no superará los 60 m² por plaza, sin perjuicio de mayores limitaciones por la normativa sectorial turística. Además de esta limitación general, se respetarán las derivadas de las dimensiones de las distintas partes constitutivas del campamento. Para computar la capacidad alojativa de un campamento de turismo en

- número de plazas se considerará el parámetro de cuatro plazas por parcela alojativa, salvo que en el proyecto de la explotación se justifique pormenorizadamente otra forma de cálculo.
3. Los campamentos de turismo se zonificarán para ordenar los distintos tipos de actividades, separando las dedicadas al alojamiento, las destinadas al estacionamiento de vehículos y las edificaciones e instalaciones de servicio a los usuarios. Toda la extensión del campamento estará tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional. En todo caso, predominará en la imagen perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior.
 4. Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:
 - a) Las zonas de acampada de albergues móviles se dividirán en parcelas perfectamente delimitadas por separaciones vegetales o similares.
En cada parcela se dispondrá un solo albergue móvil y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.
 - b) Las edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios tendrán una altura máxima de una planta y una dimensión máxima de 500 m² en planta.
 - c) Las zonas de aparcamiento se localizarán en los espacios del campamento de turismo adyacentes al viario de acceso, de modo que se minimicen las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancia. Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como la suma del número de parcelas.
 - d) Los viales interiores del campamento se distinguirán, en su tratamiento y distribución, según las zonas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.
 5. Los campamentos turísticos contarán con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y comunicación telefónica.
 6. Se cumplimentarán asimismo las condiciones que se deriven de la entrada en vigor del Plan Territorial Especial correspondiente.

CAPÍTULO 4. Usos Terciarios

Art. 6.4.1. Definición del Uso Terciario.

1. El uso Terciario es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a los sectores económicos del Comercio y la Hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), así como la prestación de servicios en locales de Oficina, como los de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento, o similares.

Art. 6.4.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Terciario.

1. En base a sus distintas características, los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías pormenorizadas o de segundo nivel:
 - **Comercial (CO):** Es el uso que tiene como fin la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios, de bienes productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial (peluquerías, revelado de fotografía,

reprografía, locales para el alquiler de enseres domésticos, agencias de viajes, mensajería, etc.)

- **Hostelería o Restauración (H):** Es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas, para su venta en el propio espacio o local.
- **Oficinas (O):** Es el uso que comprende la realización de actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de intermediación, de asesoramiento, de gestión u otros análogos.

Art. 6.4.3. Categorías Específicas del Uso Comercial.

1. A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades comerciales y a sus formas de presentación empresarial o de venta:

- **Puestos de Venta (PV):** Espacio de dimensión menor de 30 m² de superficie de venta que se conforma mediante estructura ligera fácilmente desmontable y que suele ubicarse en espacios exteriores y con carácter temporal, tales como puestos de mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.

Podrán tener carácter fijo o carácter estacional, pudiendo el Ayuntamiento fijar las condiciones específicas para su implantación, en la correspondiente licencia de apertura.

- **Mercadillos (M):** Superficie acotada con el fin de acoger una agrupación de puestos de venta, de carácter no permanente o con periodicidad previamente establecida.
 - **Pequeño comercio (PC):** Local permanente, cuya superficie total de venta no supera los 250 m².
 - **Comercio Medio (CM):** Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 250 y 750 m².
 - **Gran Comercio (GCo):** Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 750 y 2.500 m²
 - **Galería Comercial (GC):** Agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie de venta total (la suma de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es inferior a 2.500 m².
 - **Gran Comercio Especializado (GCE):** Edificio exclusivo e independiente cuya actividad comercial está especializada en un determinado tipo de oferta que se ofrece bajo una misma firma comercial, con superficie de venta superior a 2.500 m².
 - **Centro Comercial CC:** Agrupación de varios establecimientos comerciales independientes en un inmueble común, con servicios y circulación general compartida, y cuya superficie de venta total (la suma de la de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es superior a 2.500 m².
2. Salvo que la **legislación sectorial** establezca otras consideraciones, a los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, ésta se define como la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras, incluyendo escaparates internos, zona de caja y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas y almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y otras dependencias de acceso restringido. **Se cumplimentará a su vez la legislación sectorial de aplicación.**

Art. 6.4.4. Categorías Específicas del Uso de Hostelería - Restauración

1. A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades de hostelería:
 - **Kioscos y terrazas (K):** cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
 - **Bar Tradicional (B):** establecimientos con capacidad para un máximo de 24 personas sentadas (6 mesas de 4 personas), destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación.
 - **Pequeños Restaurantes (PR):** locales cuya capacidad no supera las 40 personas sentadas (10 mesas de 4 personas).
 - **Restaurantes (R):** Locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 160 personas sentadas (25 mesas de 4 personas).
 - **Grandes Restaurantes (GR):** locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 100 personas.
 - Otras categorías que puedan establecerse en la Ordenanza Municipal reguladora de las actividades clasificadas de hostelería.
 - **Las salas de fiestas, discotecas y disco-pub (DP):** y cualquier otra actividad encuadrable en el grupo 4 de la Ley 1/1998, de 8 de enero de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas.

Art. 6.4.5. Categorías Específicas del Uso de Oficinas

1. A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades en los locales de oficinas:
 - **Despachos profesionales (DP_r):** Local independiente en el que realizan trabajos profesionales, situado en un edificio en el que predominan otros usos, o bien como anejo a la vivienda del titular, cuya superficie en el primer caso no podrá superar los 150 m² y en el segundo el **50%** de la superficie de la vivienda, y en el que no se genera una afluencia continuada de público.
 - **Local de oficina (LO):** Local en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas y que suponen la afluencia frecuente de público como tales gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc con accesos y servicios propios.
 - **Agrupación de oficinas (AO):** Despacho o locales destinados a oficinas agrupados en una parte individualizada de un edificio, separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios.
 - **Edificio de oficinas (EO):** Edificio destinado al uso exclusivo de oficinas.

Art. 6.4.6. Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos Terciarios.

1. Las edificaciones de uso Comercial, de Oficinas y de Hostelería deberán cumplir con las condiciones y determinaciones establecidas en estas Normas según la tipología en la que se desarrollen y la actividad concreta que ejerzan, así como las determinaciones contenidas en la legislación sectorial que les sean de aplicación y, en especial, las derivadas de la legislación sobre habitabilidad, accesibilidad y supresión de barreras físicas y las actividades clasificadas, en su caso.
2. Los usos Terciarios se admiten en las áreas o sectores en los que se determine expresamente en la ordenación pormenorizada de este Plan General, de los instrumentos de ordenación remitida o del planeamiento de desarrollo.

3. En el Suelo Rústico serán admitidos en las categorías y condiciones recogidas en las Normas Urbanísticas Estructurales.

4. Todos los Usos Terciarios estarán sometidos a Licencia de Apertura.

En las condiciones que determine específicamente el Ayuntamiento y al menos contarán con los siguientes servicios:

- Abastecimiento de agua
- Suministro Eléctrico.
- Saneamiento
- Telecomunicaciones.

Art. 6.4.7. Condiciones Particulares de Admisibilidad del Uso Comercial y de Hostelería

1. La situación del Comercial y de Hostelería compatible, dentro de la edificación residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.
2. Sin perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en estas Normas o en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los Usos Comerciales se considerarán admisibles con otros usos en las siguientes condiciones:
3. Los Kioscos podrán establecerse en Zonas Verdes o Espacios Libres de uso público mediante concesión municipal, o en Dotaciones y Equipamientos previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basura o suministro eléctrico y disponibilidad de agua potable cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas, siempre que urbanísticamente se permita.
4. Las categorías de pequeño, medio comercio, se admiten en las parcelas para las que se determine el uso comercial como compatible, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en estas Normas para cada caso, en los cuadros de ordenación de usos por zonas.
5. Las categorías de Gran Comercio o de Galería Comercial, se admiten en las parcelas para las que se determine el uso comercial como característico, y donde se establezcan como compatibles de otros usos, en los cuadros de ordenación de usos por zonas.
6. Las categorías de Centro Comercial y Gran Comercio Especializado sólo se admiten en las zonas determinadas al efecto en el planeamiento. Dichas instalaciones deberán estar conectadas con los Sistemas Generales Viarios o resolver dicha conexión en la forma que se determine expresamente. Su instalación requerirá la licencia comercial o autorización previa pertinente de la Administración competente y deberá cumplir con los estudios e informes previos de impacto social y económico que requiera la normativa sectorial de aplicación.
7. En todo caso, la concesión de licencia de edificación y apertura para el Gran Comercio, Galería Comercial, Centro Comercial y Gran Comercio Especializado podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y las medidas y acciones a realizar en tal sentido.
8. Se permite localizar en parcela residencial y hasta la segunda planta, el Pequeño Comercio, el Medio y en las carreteras insulares y en el viario Estructurante Insular y Comarcal en Ciudad Jardín, permitiéndose todas las categorías en Edificación Cerrada.
9. Se permite localizar en parcela residencial, el Pequeño Restaurante y el Restaurante en las carreteras insulares y viario estructurante comarcal en Ciudad Jardín.

10. Se permite localizar en parcela residencial todas las categorías de hostelería; en Edificación Cerrada en viario no inferior a 9 m. de ancho salvo la discoteca.
11. Se permite localizar en Asentamiento Rural el Pequeño Restaurante.
12. Se fijará para cualquier categoría de uso de Hostelería una previsión de 1 plaza de aparcamiento por mesa, salvo en las existentes donde no sea posible cumplimentarlo.
13. Se fijará para cualquier categoría de uso comercial una previsión de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m², salvo en las existentes donde no sea posible cumplimentarlo.
14. En las actividades encuadradas en los grupos 1, 2 y 3 de la Ley 1/1998, de 8 de enero de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas no se podrán instalar mostradores que den directamente a espacios de uso público, salvo excepción expresamente contemplada en las Ordenanzas Municipales.

Art. 6.4.8. Usos compatibles con el Comercio y la Hostelería.

1. Con carácter general y sin perjuicio de la normativa sobre actividades clasificadas, se consideran usos compatibles en parcelas que tiene como uso principal el comercial o de hostelería, los señalados a continuación, salvo que se determinen otras referencias en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o diferido, o en la Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas:
 - El uso de **oficina** en cualquiera de sus categorías.
 - Se admitirán los usos **recreativos** en cualquiera de sus categorías, cuando la regulación de los mismos contenida en estas Normas no lo imposibilite.
 - Se admitirán todos los usos **dotacionales y de infraestructuras** que por su funcionalidad y características estén al servicio de la instalación comercial o de hostelería, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad que se establecen en estas Normas.
 - Quedan prohibidos expresamente los usos industriales, y primarios.
 - El uso de **garaje y almacén** se admite en la planta baja y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.
 - Los usos domésticos y de hostelería son compatibles entre sí de forma genérica.

Art. 6.4.9. Condiciones de Admisibilidad del Uso de Oficinas.

1. En las oficinas de concurrencia pública deberá cumplirse con la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las derivadas de las condiciones particulares de la tipología de que se trate y las de compatibilidad con el uso principal o característico que señalan los planos de ordenación pormenorizada para la parcela o edificación en que se ubiquen.
2. Se fijará para cualquier categoría de uso de oficina una previsión de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² salvo en las existentes donde no sea posible cumplimentarlo.

Art. 6.4.10. Usos Compatibles con el de Oficina.

1. En las parcelas determinadas con uso principal de Oficinas por la ordenación pormenorizada, serán compatibles los siguientes usos:
 - **Comercial:** En las categorías de Pequeño, Medio y Gran Comercio, Galería Comercial y Centro Comercial cuando se ubiquen en planta baja.

- **Hostelería:** En las categorías de bar, pequeño restaurante y restaurante, cuando se ubiquen en planta baja.
- Todos los **Equipamientos Privados y Dotaciones Públicas**, salvo que por su destino concreto resulten no autorizables según la legislación urbanística o sectorial aplicable.

CAPÍTULO 5. Uso Industrial

Art. 6.5.1. Definición del Uso Industrial.

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

Art. 6.5.2. Categorías Pormenorizadas del Uso Industrial.

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

1. **Taller artesanal o doméstico TA:** cuando la actividad se refiere a la obtención o transformación de productos por procedimientos manuales con maquinaria de pequeña potencia y tienen carácter local, no pudiendo superar los 150 m² de superficie útil.
2. **Industria primaria IPr:** cuando se transforman y preparan para el consumo productos o bienes provenientes de las actividades de usos primarios definidas en el capítulo siguiente (establecimientos de preparación de leche y sus derivados a partir de la producción ganadera local, bodegas de elaboración de vino, derivadas y de transformación de alimentos, etc.),

Se distinguen 3 categorías de industria primaria atendiendo a su superficie:

- **Pequeña**, cuando no supera los 250 m².
- **Mediana**, cuando no supera los 600 m².
- **Grande**, cuando supera los 600 m².

3. **Industria ligera IL:** cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por acciones contaminantes o procesos similares.

Se distinguen 3 categorías de industria ligera atendiendo a su superficie:

- **Pequeña**, comprendida entre 600 y 1000 m².
- **Mediana**, entre 1000 y 4000 m².
- **Grande**, superior a 4000 m².

4. **Industria pesada IP:** cuando en los procesos de producción se realizan el empleo de maquinaria pesada y/o agentes u acciones contaminantes.

Se distinguen 3 categorías de industria ligera atendiendo a su superficie:

- **Pequeña**, comprendida entre 600 y 1000 m².
- **Mediana**, entre 1000 y 4000 m².
- **Grande**, superior a 4000 m².

5. **Talleres industriales TI:** cuando la actividad se refiere a la reparación de bienes y productos.

Se distinguen las 3 siguientes categorías según superficie:

- **Pequeña**, cuando no supere los 250 m² en planta baja en tipología de Edificación Cerrada o Ciudad Jardín, con las correspondientes medidas correctoras.
 - **Mediana**, cuando su superficie este comprendida entre 600 y 1000 m².
 - **Grande**, cuando supera los 1000 m².
6. **Almacenes A:** Cuando se refiere a las actividades almacenamiento sin transformación. Se distinguen las 3 categorías siguientes según superficie:
- **Pequeña**, cuando no supere los 250 m² en planta baja en tipología de Asentamiento Rural, Edificación Cerrada, Ciudad Jardín ó Edificación Abierta.
 - **Mediana**, cuando no supere los 1000 m².
 - **Grande**, cuando supera los 1000 m².
7. **Parque Tecnológico PT:** hace referencia a la instalación industrial en parcela que combina la parte productiva con parte de investigación y desarrollo.
8. En Suelo Residencial no serán acumulables las superficies de las diferentes categorías industriales permitidas.

Art. 6.5.3. Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Industrial.

1. Los usos industriales, en cualquiera de sus categorías, deberán cumplir con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en la legislación sectorial que le sea de aplicación, así como con las condiciones establecidas en el Título Cuarto de estas Normas respecto a la tipología industrial y la regulación que contenga la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas.
2. Los usos industriales sólo están admitidos en los ámbitos en los que se señale expresamente, o cuando se admitan como compatibles. Cuando el uso característico de una parcela sea el Industrial según los planos de ordenación pormenorizada, la ficha correspondiente del ámbito de que se trate expresa las categorías específicas que pueden desarrollarse en la misma.

Art. 6.5.4. Compatibilidad del Uso Industrial.

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

Art. 6.5.5. Condiciones de los Talleres Artesanales o Domésticos.

1. Serán de aplicación a los talleres artesanales o domésticos, las condiciones de la vivienda a que estén anexos y las resultantes de aplicar la Ordenanza Municipal y la normativa sectorial correspondiente a la actividad concreta y a las características de la misma.
2. Se podrán localizar indistintamente en tipología de Edificación Cerrada, Ciudad Jardín o Edificación Abierta, ocupando preferentemente la planta baja sin que superen los 150 m² de superficie y sean compatible en la zona de uso correspondiente.

Art. 6.5.6. Condiciones de las Industrias Primarias.

1. Las industrias primarias de pequeño tamaño podrán localizarse en el Asentamiento Rural ligadas a usos primarios en planta baja sin exceder los 250 m² de superficie, o sean compatibles en la zona de uso correspondiente.

Art. 6.5.7. Condiciones de las Industrias Ligeras.

Las industrias ligeras se localizarán en las parcelas industriales de los Sectores clasificados como tales, según zona de uso correspondiente.

Art. 6.5.8. Condiciones de las Industrias Pesadas

1. Las industrias pesadas se localizarán en las parcelas industriales destinadas al efecto en los diferentes sectores industriales del Municipio, según cuadros de zona de uso.
2. El inicio o modificación de cualesquier actividad potencialmente contaminante requerirá la autorización de las Administraciones competentes, tras la verificación de que cumplen los límites de emisión establecidos legalmente para cada tipo contaminante.
3. En los proyectos de instalación, ampliación o modificación de instalaciones o industrias pesadas se adoptarán los procedimientos y las medidas correctoras más adecuadas para los contaminantes emitidos a la atmósfera, respetándose siempre los niveles de emisión exigidos, de forma que no se rebase en el ambiente exterior de la factoría los niveles de calidad del aire establecidos en la normativa vigente.
4. No se autorizará la ampliación de ninguna industria que no satisfaga los niveles de emisión que le sean aplicables, salvo que, junto con el proyecto de ampliación, presente otro de depuración de las emisiones ya existentes, adoptando aquellos equipos contra la contaminación que sean técnicamente viables para la instalación existente, o bien cuando las nuevas instalaciones correspondientes a la ampliación de una planta ya existente, se ajusten a unos niveles de emisión más estrictos que los exigidos con carácter general para las nuevas industrias, de forma que el promedio de las emisiones de la instalación ampliada no rebase las correspondientes a una totalmente nueva.
5. Todo lo anterior, se entiende sin perjuicio de la elaboración de los pertinentes estudios de impacto ambiental que sean exigibles y la concreción en el Proyecto de cuantas medidas correctoras se propongan en dicho estudio, además de la aplicación obligatoria de cuantas limitaciones o condiciones se deriven de la legislación aplicable, de la Ordenanza Municipal correspondiente, y del planeamiento insular, en su caso.

Art. 6.5.9. Condiciones de los Talleres Industriales

1. Se posibilita la instalación del Pequeño Taller Industrial de 250 m² en planta baja en tipología de Edificación Cerrada ligado a las carreteras insulares o el viario estructurante con las medidas correctoras y la legislación sectorial de aplicación y sea compatible con la zona de uso correspondiente.
2. Los Talleres Industriales de Mediano y Gran Tamaño sólo podrán localizarse en los sectores industriales del Municipio, salvo en aquellos que expresamente se prohíba tal uso.

Art. 6.5.10. Condiciones de los Almacenes

1. Se permite la localización del almacén de pequeño tamaño en el 50 % de la planta baja de la edificación en Asentamiento Rural o Ciudad Jardín o en sótano, según cuadro de zona de uso correspondiente.
2. Se permite la localización del almacén de tamaño mediano en planta baja ó sótano de la Edificación Cerrada, la Abierta o la Industrial según cuadro de zona de uso correspondiente.
3. Se permite la localización del almacén de gran tamaño en las parcelas industriales en cualquier planta de cualquier tipología, según cuadro de zona de uso correspondiente.
4. En todos los casos se cumplimentará la legislación sectorial de aplicación, con especial incidencia en la protección contraincendios.

Art. 6.5.11. Condiciones del Parque Tecnológico

1. Se permite únicamente en las parcelas de los polígonos industriales propuestos por el Plan General.

CAPÍTULO 6. Usos Dotacionales ó Comunitarios

Art. 6.6.1. Definición de Uso Dotacional ó Comunitario

1. Son usos dotacionales los que prestan a la población servicios de carácter básico, o considerados como necesidades básicas por los ciudadanos, de tal forma que dicha prestación se produce normalmente de forma más o menos directa.
2. Los usos dotacionales pueden llevarse a cabo en edificaciones de carácter comunitario o en espacios libres públicos, dependiendo de la prestación del servicio de que se trate, necesite de instalaciones o edificaciones, o esté vinculado principalmente a espacios no edificados.
3. Los usos dotacionales se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas, salvo que se determine expresamente el carácter privado de su titularidad y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la administración pública o indirectamente mediante gestión privada de los mismos.

Art. 6.6.2. Definición del Uso de Dotaciones y Equipamientos

Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria. Las Dotaciones tienen titularidad y uso público y Los Equipamientos titularidad privada y uso público.

Art. 6.6.3. Categorías específicas de las Dotaciones y Equipamientos.

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

- **Docente o Escolar (E):**

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

- **Sanitario (S):**

Dotaciones ó Equipamientos destinados a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorios o con hospitalización, excluyéndose los que se presten en consultas profesionales privadas.

- **Social Asistencial (AS):**

Dotaciones ó Equipamientos destinados a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios (centros de la tercera edad, guarderías, casas de acogida, etc.), así como la realización de actividades de carácter asociativo y de relación social (asociaciones vecinales, juveniles, etc.).

- **Geriátrico (GE):**

Dotaciones ó Equipamientos destinados a la prestación de servicios específicos dirigidos a la atención sanitaria y social de la Tercera Edad.

- **Deportivo (DE):**

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

- **Cultural (CU):**

Dotaciones ó Equipamientos destinados de forma permanente a la transmisión de la cultura y/o a la conservación y exposición de sus expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.).

- **Administración Pública (AD):**

Dotaciones destinadas a desarrollar las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstos y los servicios públicos dependientes de cualquiera de los organismos y niveles de las Administraciones Públicas.

- **Penitenciaria (PE):**

Dotaciones destinadas a cárceles.

- **Defensa y Seguridad (DS):**

Dotaciones destinadas a los servicios de protección civil y de salvaguarda de las personas y los bienes (policía, bomberos, cuarteles e instalaciones de Defensa, etc.).

- **Medioambiental (MA):**

Dotaciones ó Equipamientos destinados al medioambiente.

- **Cementerio (CE):**

Dotaciones ó Equipamientos destinados a servicios funerarios y enterramientos. La ubicación de los mismos habrá de estar expresamente prevista en el planeamiento.

- **Tanatorio (TA):**

Dotaciones y Equipamientos destinados a servicios funerarios. Pueden tener carácter público o privado.

- **Religioso (RE):**

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

- **Mercado (ME):**

Equipamientos destinados a la venta de productos alimenticios mayoritariamente locales. Estos equipamientos son siempre de titularidad pública o de Cooperativas Agrícolas.

- **Recreativo (RC)**

Comprende actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio, que se llevan a cabo en **Espacios Adaptados** (zoológicos, jardín botánico, centros ecuestres, instalaciones para prácticas deportivas al aire libre, campos para el aprendizaje y entrenamiento de golf, tiro al plato, tiro con arco, club de tenis, etc.); en **Espacios Edificados** (estadios y grandes pabellones deportivos, salón de espectáculos, casinos, salas de juego, etc.).

En **Complejos Recreativos** (parques de atracciones, parques acuáticos, parques temáticos no relacionados con usos rústicos, centros hípicas, complejos deportivos, clubes náuticos en clubes deportivos de gran dimensión, etc.).

- **Investigación (I)**

Dotaciones ó Equipamientos que comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquellas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento.

- **Equipamiento Litoral (ELi)**

Equipamientos destinados a dar servicios a actividades de ocio en el litoral.

Art. 6.6.4. Categorías específicas de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

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

- **Parques Urbanos (PU):**

Espacios libres públicos de relativo tamaño destinados a la estancia de las personas y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan, o localizados en el entorno de los núcleos, y en los que predomina la vegetación. Deberán poder inscribir un círculo mínimo de 30 m.

- **Plazas (PZ):**

Espacios libres públicos de pequeño o mediano tamaño ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados a la estancia y al esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano. Deberán poder inscribir un círculo mínimo de 12 m.

- **Jardines (J):**

Espacios libres públicos ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente al a mejora ambiental del medio urbano o, en su caso, servir de protección del viario colindante o como suelo de reserva para el tratamiento funcional del mismo.

- **Espacios Libres (EL):**

Espacios libres públicos que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental y el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano. Pueden coincidir con zonas de barranco, cantil costero o playa.

También se incluyen en esta categoría los espacios libres de protección de la red viaria, que deben ser arbolados con pantallas vegetales.

- **Ramblas-Peatonal (R-P):**

Espacios libres públicos con arbolado de porte ligados al viario, que contabilizan a efecto de cesiones a partir de los 6m de ancho las ramblas y 9 m los peatonales.

- **Aparcamiento (AP):**

Espacios libres públicos donde se integran vegetación y/o arbolado de porte, con el aparcamiento de vehículos en superficie.

- **Mirador (Mi):**

Espacios libres públicos específicos de puntos de esparcimiento con vistas singulares.

Art. 6.6.5. Condiciones Generales de Admisibilidad de Dotaciones y Los Equipamientos.

1. Las condiciones que se señalan para las Dotaciones Públicas y los Equipamientos Privados serán de aplicación a las parcelas y/o edificaciones que el planeamiento destina para dichos usos y que, a tales efectos, se representan en la documentación planimétrica de Ordenación Pormenorizada del Plan General o del instrumento de ordenación remitida

o de desarrollo; estableciéndose la categoría concreta y en su caso, el posible carácter privado del Equipamiento.

2. Aunque no esté expresamente definido por el Plan General se posibilitará localizar en cualquier parcela de Edificación Cerrada, Ciudad Jardín o Edificación Abierta un uso público Dotacional, siempre y cuando su tamaño relativo no desvirtúe el uso del área de ordenación donde se inserte, el viario lo posibilite, cumplimente la legislación sectorial de aplicación y tenga el informe favorable de las administraciones implicadas.
3. Los Equipamientos y las Dotaciones habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso respectivo, y – en especial – las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las que pudieran resultar – en su caso – de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.
4. Cuando la titularidad del Equipamiento sea de carácter privado serán igualmente de aplicación las determinaciones contenidas en estas Normas y en la legislación sectorial que sea de aplicación.
5. En el caso de que el Equipamiento o la Dotación se ubique en edificios ya existentes o en parcelas con tipología determinada por razón de la manzana en que se encuentran, será de aplicación las condiciones particulares de la tipología que haya determinado el planeamiento para dicha parcela o edificio, con las especificidades que se contemplan para cada supuesto tipológico.
6. Si el Equipamiento o la Dotación se ubicara en suelo rústico deberán cumplirse también las exigencias, condiciones y limitaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Estructurales en la legislación urbanística aplicable, debiendo proyectarse de forma que produzcan el menor impacto visual y la menor afección al territorio.
7. Los edificios destinados al uso Docente, Sanitario o Asistencial se atenderán a las normas e instrucciones aplicables a tales instalaciones por la legislación sectorial vigente y los respectivos planes sectoriales, en su caso.
8. Deberán de forma justificada disponer del número de plazas de aparcamiento acorde con la intensidad de uso que conlleven.

Art. 6.6.6. Sustitución de Dotaciones y de Equipamientos.

1. La sustitución de una Dotación o de un Equipamiento existente – sea de titularidad pública o privada – sólo podrá llevarse a cabo implantando otro uso dotacional, de equipamiento o de espacio libre en la parcela de que se trate, siempre que mediante informe técnico quede justificado que no responde a necesidades reales o que éstas queden satisfechas por otro medio.
2. Los Usos Docente, Cultural, Sanitario, Social – Asistencial y Deportivo, son compatibles entre sí y podrán sustituirse uno por otro, siempre que se justifique suficientemente que está cubierta la demanda del que va a eliminarse. Tal cambio de uso no se considerará modificación del planeamiento, si bien precisará acuerdo plenario.
3. Cuando no se especifique el uso en los Planos de Ordenación, podrán localizarse cualquiera de los anteriores con aprobación municipal.

Art. 6.6.7. Usos Compatibles con las Dotaciones y Equipamientos.

1. En las parcelas o edificaciones destinadas a las Dotaciones y los Equipamientos, además del uso principal según la categoría pormenorizada a la que se adscriba, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional público que pueda resultar complementario del principal.
2. Además, en las parcelas o edificaciones destinadas a Dotaciones o Equipamientos Culturales, Social – Asistenciales y Deportivos podrán autorizarse como compatibles los

usos terciarios que coadyuven a los fines dotacionales previstos, según la funcionalidad propia de la actividad a desarrollar.

3. El uso residencial solamente podrá disponerse como vivienda unifamiliar de quien custodie o mantenga el Equipamiento o la Dotación.
4. En las Dotaciones o Equipamientos Docentes destinados a la formación profesional podrán ubicarse pequeños talleres industriales y de carácter doméstico o artesanal, siempre que formen parte del propio centro docente. Los talleres domésticos o artesanales también son compatibles con los equipamientos o las dotaciones culturales y asistenciales, cuando así lo exija el carácter de las actividades a desarrollar en ellos.

Art. 6.6.8. Compatibilidad de Usos en las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

1. En los Parques y Plazas se admiten las edificaciones destinadas a uso dotacional cultural, ambiental o social y los servicios propios del mantenimiento de los parques o jardines, y las instalaciones descubiertas para uso dotacional complementario de actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 30% de la superficie del parque o plaza correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de 4 metros, equivalente a una sola planta, debiéndose localizar preferentemente bajo bancal.

Además se admite expresamente el uso comercial o de hostelería en la categoría de Puestos de Venta o Kioscos, en las condiciones establecidas en estas Normas. En el Subsuelo de los parques y plazas se admite el uso de aparcamiento siempre que se garantice el arbolado y ajardinamiento de dichos espacios.

2. Podrán asimismo localizarse las infraestructuras de energía, abastecimiento, saneamiento, etc., del sector correspondiente que obligatoriamente se realizarán enterradas o bajo bancal.
3. Con carácter excepcional y de manera justificada se podrán localizar equipamientos de carácter comercial o recreativo, siempre y cuando las mismas contribuyan directamente al acondicionamiento de dicha zona, localizándose obligatoriamente bajo bancal no pudiendo ocupar más del 25 % de la superficie y con Estudio de Detalle previo.
4. Cuando la zona verde de directamente a fachada de parcela edificable podrá establecerse una serventía de acceso a garaje como peatonal público.

Art. 6.6.9. Condiciones Generales de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

1. Los Espacios Libres públicos deberán cumplir con lo especificado en los títulos correspondientes de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate y el uso característico al que estén asignados las áreas o sectores en los que se ubiquen. Además deberán cumplir la normativa reguladora de la accesibilidad y la supresión de barreras físicas.
2. Los Espacios Libres públicos cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento.
3. Los Espacios Libres públicos deberán:
 - Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
 - Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.

- Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.
4. Se posibilitará su ocupación soterrada para el uso exclusivo de aparcamiento en zonas de alta consolidación con problemas de aparcamiento en la red viaria, si bien se deberá destinar zonas para plantación de árboles de porte

CAPÍTULO 7. Usos de Infraestructuras

Art. 6.7.1. Definición de los Usos de Infraestructuras.

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

Art. 6.7.2. Categorías Pormenorizadas y Específicas de las Infraestructuras

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

1. Hidráulicas (IH):

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

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: galerías y pozos de extracción de agua subterránea, tomaderos, pequeñas presas de barrancos, canales de derivación, presas y embalses de almacenamiento y regulación, balsas en depresiones naturales del terreno acondicionadas artificialmente, estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos reguladores, plantas e instalaciones de tratamiento, redes de distribución, desaladoras, conducciones agrícolas y urbanas, etc.

2. Saneamiento (IS):

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

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

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado par la evacuación de aguas residuales y pluviales, acometidas domiciliarias, colectores generales, depuradoras, emisarios submarinos, etc.

3. Energía (IE):

Comprende las instalaciones y elementos destinados a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.

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

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes permitidas: central extensiva de producción de energía renovable en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, fotovoltaica, hidráulica, geotérmica, etc.), central de energía de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos, generador

eléctrico, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torretas de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de conexión, subestación de transformación, centro de transformación, transformadores, etc.

4. Telecomunicaciones (IT):

Instalaciones y elementos destinados a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos y otros sistemas electromagnéticos.

5. De Residuos (IR):

Instalaciones destinadas a la gestión, tratamiento, recuperación o eliminación de los residuos (salvo los saneamientos), mediante métodos adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente.

6. Viarias (IV):

Espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al de resto de usos del territorio. Todas las infraestructuras viarias conforman una única red de titularidad pública.

Forman parte de esta categoría específica de uso dotacional el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.

Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, y los niveles y titularidades derivados de la legislación de carreteras, se pueden distinguir – a título enunciativo – las siguientes categorías específicas de infraestructuras viarias:

- **Autopistas y autovías (AU):** vías destinadas a la circulación exclusiva y rápida de vehículos en altas intensidades de tráfico que cumplan las condiciones establecidas en la legislación vigente de carreteras.
- **Carreteras (CR):** viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación canaria de carreteras.
- **Vías Urbanas Estructurales (VU):** las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados. Aparecen reflejadas en el Plano Viario Estructurante.
- **Calles urbanas (CU):** viarios cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de detalle de un núcleo de población.
- **Peatonales (P):** viarios de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringen a servicios públicos, a periodos limitados de tiempo o a situaciones excepcionales.
- **Vías de tráfico especializado (VTE):** infraestructuras viarias reservadas para el tránsito exclusivo de vehículos a motor de características especiales, sobre todo los de transporte público de personas y mercancías (Tren del Sur).
- **Viario Agrícola Principal (V1):** vías que discurren por suelos rústicos, permitiendo un nivel de circulación vehicular controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos.
- **Viario Agrícola Secundario (V2):** vías relativamente ajustadas a la topografía y con ancho medio no mayor de 5 metros, cuya función es configurar la red secundaria de acceso a los usos rústicos del territorio (forestales, agrarios, ganaderos, etc), admitiendo circulación restringida de vehículos a motor.

- **Senderos (S):** vías por las que no debe ni, generalmente, puede circular un vehículo a motor, dado que discurren de forma ajustada a la topografía del terreno. Suelen coincidir con la estructura de caminos tradicionales que han caído en desuso.

7. Portuarias (IP):

- 1) Las infraestructuras portuarias con las instalaciones construidas para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones y el acceso de personas y mercancías a éstas.
- 2) El uso portuario comprende las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones (diques, espigones, etc.), la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo, la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio, y los edificios e instalaciones que se emplacen dentro de estos perímetros, salvo que sus usos fueran incompatibles con el portuario, y según la delimitación que se realice de su zona de servicio de acuerdo a la legislación sectorial.
- 3) Dentro de las infraestructuras portuarias pueden considerarse las siguientes categorías específicas admitidas por este Plan General:
 - Puerto deportivo (PD)
 - Varaderos ó Embarcadero (VA).

8. Marítimas (IM):

- 1) Las infraestructuras marítimas son las instalaciones públicas construidas al borde del litoral para el uso y disfrute del mar.
- 2) Se adaptarán a los criterios específicos definidos en la normativa estructural de este Plan General.
- 3) Pueden distinguirse las siguientes categorías específicas:
 - Accesos al mar (AM)
 - Charcos de pleamar. (CH)
 - Mirador litoral. (ML)
 - Plaza litoral.(PZL)
 - Parque litoral. (PUL)
 - Sendero litoral. (SL)
 - Paseo Marítimo. (PM)
 - Restauración litoral. (RL)
 - Acondicionamiento de playas. (APL)

9. De Transportes (ITr):

Comprende las siguientes categorías específicas:

1. Estación de Servicio (ES):

Instalaciones y espacios acotados, con acceso directo desde un viario, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos; aunque pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar – cafetería, venta la por menor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a éstos. En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable.

2. Estación de Transporte (ET):

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

En tales espacios confluyen las líneas del transporte público, por lo que tienen carácter de intercambiadores modales, pudiendo complementarse con usos de aparcamiento y aquellos otros de servicio al viajero (puestos de venta, bares, etc.) y necesarios para dicha actividad (oficina).

Art. 6.7.3. Condiciones Generales de Admisibilidad de las Infraestructuras.

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.
2. Toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquéllas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.
3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.
4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

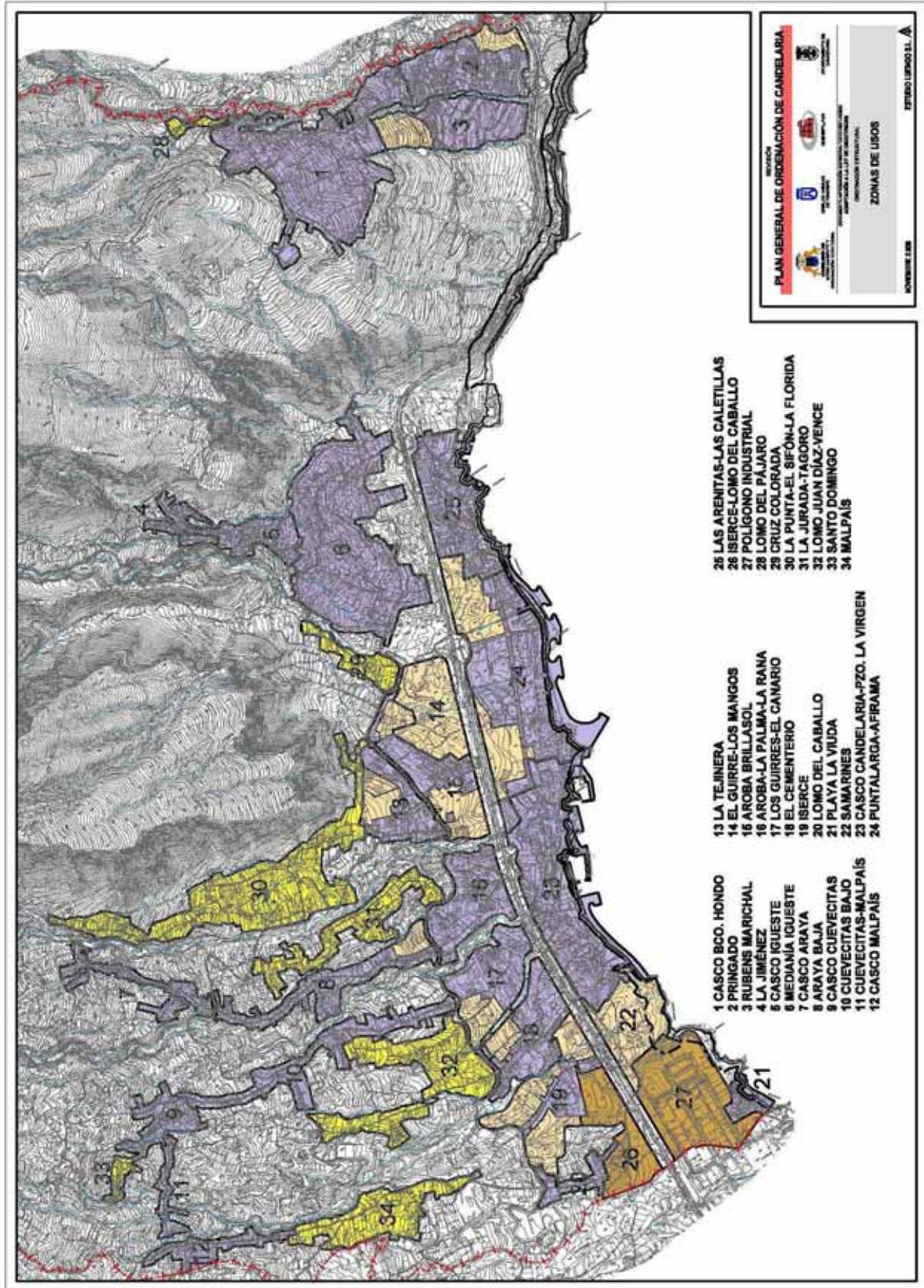
Art. 6.7.4. Condiciones de las Infraestructuras de Energía Eléctrica.

1. Los trazados en que necesariamente deba optarse por tendidos aéreos se proyectarán manteniendo en lo posible una cota de trazado y evitando cambios de cota innecesarios. El proyecto deberá optimizar las luces de los vanos para obtener una máxima adaptación al relieve por el que discurre. Será de aplicación lo contenido en las disposiciones que regulan los tendidos y las infraestructuras de energía eléctrica y lo que establezca la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas.
2. Los actuales tendidos de alta y media tensión que atraviesen suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales deberán soterrarse. Igual condición serán de aplicación a los nuevos tendidos.
3. Los proyectos de ejecución de nuevas subestaciones y centros de transformación se proyectarán y tramitarán junto con las líneas de Alta Tensión que confluyan en ellos, siendo inseparable la tramitación de ambos proyectos. Cuando se localicen en Zonas Verdes o Espacios Libres se soterrarán bajo bancal.

Art. 6.7.5 Condiciones de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

1. El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable y en la Ordenanza Municipal correspondiente.

2. En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficientemente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública.
3. Dada la complejidad de localización de dichas infraestructuras desde la óptica municipal, dicha localización debe acometerse desde la propia escala insular, a través del correspondiente Plan Territorial Especial.



ANEXO 1

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DEL VALLE DE GÜÍMAR.

Artículo 1. Definición, Ámbitos y Usos.

1. Estas condiciones particulares tienen por objeto regular urbanísticamente el proceso de urbanización y edificación en el suelo clasificado por este Plan como urbano consolidado e integrado en el ámbito del Plan Parcial del Polígono Industrial “Valle de Güímar” (antes Polígono Industrial de Arafo-Candelaria-Güímar), aprobado por el Ministerio de la Vivienda según Orden de 15 de diciembre de 1973 (BOE 28/01/74).

Las condiciones particulares contenidas en este Anexo modifican las anteriormente vigentes de análogo contenido correspondientes a la Primera Modificación del Plan Parcial del Polígono Industrial “Valle de Güímar”, aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC de fecha 4 de diciembre de 2001.

2. El ámbito territorial de aplicación de esta normativa lo conforman los terrenos delimitados por el Plan Parcial del Polígono Industrial “Valle de Güímar” con excepción del subámbito correspondiente al enclave residencial de La Viuda, cuya ordenación se regirá por las determinaciones que le sean de aplicación dentro del nuevo Plan General.

Se incluyen como tipos edificatorios los definidos en el Artículo 2, de aplicación a las parcelas pertenecientes al ámbito de suelo urbano consolidado del “Polígono Industrial Valle de Güímar”.

3. Se establece como uso característico el industrial, definido en el Art. 6.5.1. (*Definición del Uso Industrial*)

Serán usos compatibles aquellos establecidos en el Art. 6.5.4. relativo a “*Compatibilidad del Uso Industrial*”.

Artículo 2. Tipos Edificatorios.

Dentro de las parcelas se distinguen tres tipos edificatorios:

1. *Naves de fabricación o almacenaje*, son los edificios donde se desarrollan las actividades industriales propiamente dichas.
2. *Bloques representativos*, que comprenden aquellos destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios, viviendas del personal de guardería o vigilancia y en general todos los que dependiendo administrativamente de la industria, no se destinen a procesos de fabricación o almacenaje, siempre que estos usos no se alojen en el cuerpo edificatorio general destinado al uso característico.
3. *Construcciones accesorias*, todas las que, con independencia del volumen edificatorio principal, son necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, centros de seccionamiento y de transformación de electricidad, etc.

La necesidad de implantación de estas construcciones accesorias deberá justificarse debidamente con base en la exigencia de verticalidad o singularidad en la altura, derivada de la tipología tecnológica del proceso de fabricación o actividad similar que se haya de desarrollar.

Artículo 3. Condiciones de la Parcela.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes elementos de edificación:

1. *Naves de fabricación o almacenaje.* La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que se asegure el cumplimiento de lo dispuesto en este Anexo.

A los efectos que se señalan en otros artículos se considerará computable dentro de esta superficie la ocupada por instalaciones al aire libre destinadas directamente a los procesos de fabricación o almacenaje, aunque no tengan carácter edificatorio.

La superficie interior destinada a los usos compatibles, definidos en el Art. 6.5.4 de las presentes Normas, no superará en todo caso el diez por ciento (10%) de la superficie total cubierta.

2. *Bloques representativos.* Los bloques representativos tendrán como máximo diez (10) metros de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios, y quince (15) metros, en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas, salvo que se justifique la necesidad de mayores dimensiones en alguna de sus partes en función del uso a que ésta se destine, o en todo caso se garanticen la correcta iluminación y ventilación.

Artículo 4. Segregación, Agrupación o Modificación de Parcelas.

Se establece, en función de su emplazamiento dentro de las distintas manzanas designadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Polígono, las siguientes parcelas mínimas indivisibles.

En la Manzana III: 3.200 m².

En la Manzana IV: 8.000 m².

En la Manzana VII: parcelas con linderos frontales hacia las vías situadas al Oeste, Norte y Sur de la citada manzana: 5.250 m². Resto de parcelas: 1.098 m².

En la Manzana VIII: 540 m².

En la Manzana IX-a: 1.600 m².

En la Manzana IX-b: 3.140 m².

En la Manzana XI-a: 3.450 m².

En la Manzana XI-b: 500 m².

Se permite la agrupación de parcelas para formar otra de mayores dimensiones.

Se permite también la modificación de la forma de las parcelas por exigencias topográficas, geotécnicas y otras causas justificadas sin alteración de su superficie.

En cualquier caso corresponderá al promotor de la modificación parcelaria la adaptación de los servicios existentes a las necesidades de la nueva disposición resultante mediante el trámite reglado en la presente Normativa Detallada.

La justificación a este artículo viene motivada porque desde sus orígenes (año 1973) el Plan Parcial del Polígono ha contemplado en su ordenación la posibilidad de segregar parcelas, estableciendo como parcela mínima indivisible la de 250 m². La aprobación de la Primera Modificación del referido Plan aumentó la superficie de parcela mínima a 500 m². Dicho criterio de parcela mínima, que se ha venido manteniendo hasta la fecha, respondía a la filosofía del plan de tratar de conseguir una gran flexibilidad en el sistema viario y parcelario de forma que pudiera adaptarse a las necesidades de la demanda de parcelas pequeñas, de tal manera que el Plan representaba grafiado en línea de puntos una serie de calles y la parcelación correspondiente como solución alternativa para atender a la demanda de las que se denominaban "industrias ligeras" con superficies de parcelas comprendidas entre 500 y 3.000 m² y la posibilidad del establecimiento de "industrias nido" en parcelas mínimas indivisibles de 250 m².

La realidad ha sido bien distinta ya que la imposibilidad de actuar al Sur del Camino de El Socorro, que hubiera podido recoger a esas industrias ligeras, y el actual trazado de la estructura viaria de la urbanización, que delimita grandes manzanas con imposibilidad de materializar la segregación en parcelas de 500 m², hace aconsejable reconsiderar, ante el grado de consolidación del Polígono en Candelaria, el permitir la segregación de parcelas con las limitaciones superficiales expuestas.

Artículo 5. Alineaciones.

Existirá una alineación de referencia de los linderos de frente en cada parcela, que coincidirá con el límite exterior de las zonas de servicio localizadas en las márgenes exteriores de las secciones viarias y cuya anchura se establece en los Planos de Ordenación Pormenorizada. Se entiende que esta alineación formará ángulos si la parcela da frente a más de una calle.

Artículo 6. Rasantes.

La cota de referencia de la planta baja o de acceso de las edificaciones se fijará de manera que en los puntos de acceso al interior de las mismas el desnivel entre aquélla y la rasante de la vía no sea superior a un (1) metro. En el resto de los frentes de fachada el desnivel máximo entre ambas rasantes será, en todo caso, inferior a dos (2) metros.

En el caso de que por las especiales condiciones geométricas de la parcela y el viario con el que limita no sea posible cumplir estas limitaciones, se escalonará la rasante de la edificación o se justificará el incumplimiento siempre que sea motivado por inconvenientes funcionales de la actividad industrial a desarrollar.

Artículo 7. Separación a Linderos y Retranqueos.

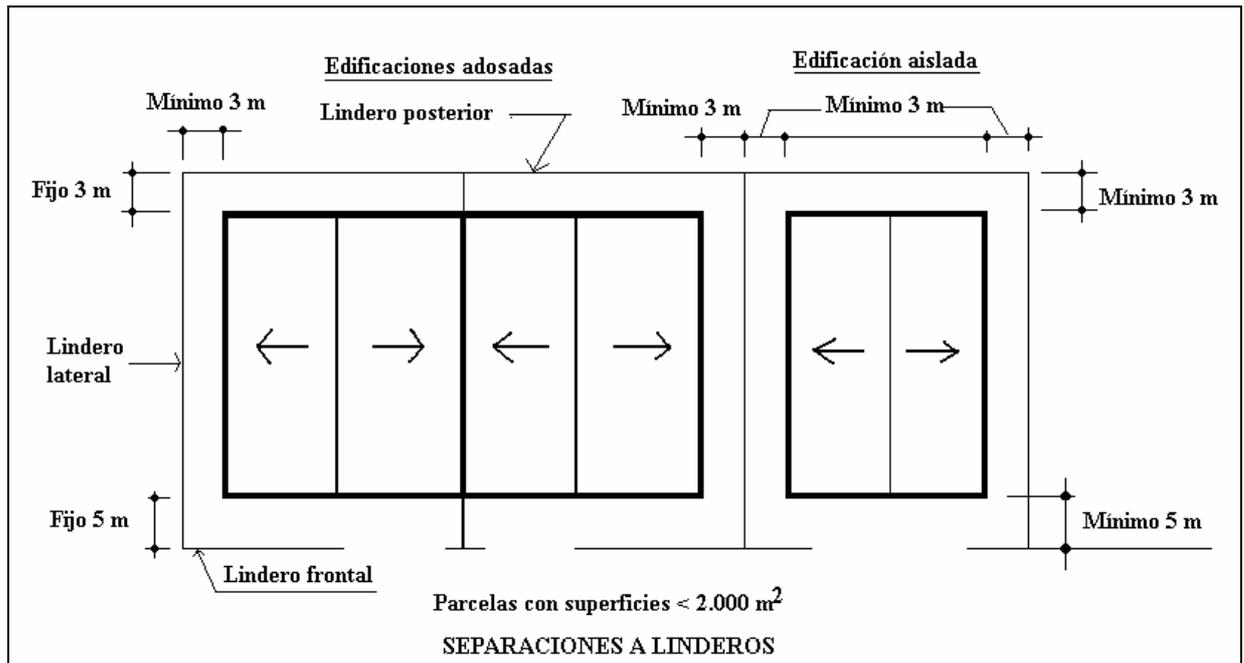
Todas las edificaciones se separarán respecto a los linderos laterales de la parcela una distancia mínima de tres (3) metros, y de sus linderos frontal y posterior, una distancia mínima de cinco (5) metros.

En las parcelas colindantes de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados, las edificaciones no están obligadas a la separación a linderos laterales siempre que las mismas se dispongan adosadas en toda su profundidad. En este caso deberán acoplarse horizontalmente las cumbreras y cornisas dominantes, adaptándose el diseño de los edificios adosados a esta cualidad compositiva.

Asimismo, en esta categoría de parcelas y siempre que se establezca esta tipología de edificación adosada lateralmente, las separaciones de la edificación con respecto sus linderos frontal y posterior serán obligatoriamente de cinco (5) y tres (3) metros, respectivamente, según se determina en el croquis que se acompaña.

Las condiciones de adosamientos laterales se establecerán por el Ayuntamiento, que las fijará en el trámite de otorgamiento de licencia en función de las que previamente hubiese aplicado en las parcelas colindantes.

En aquellas parcelas colindantes entre sí que hayan de ser objeto de proyecto edificatorio único en tipología adosada, las separaciones de la edificación con respecto a sus linderos frontal y posterior de cinco (5) y tres (3) metros, respectivamente, tendrán el carácter de mínimos permitidos.

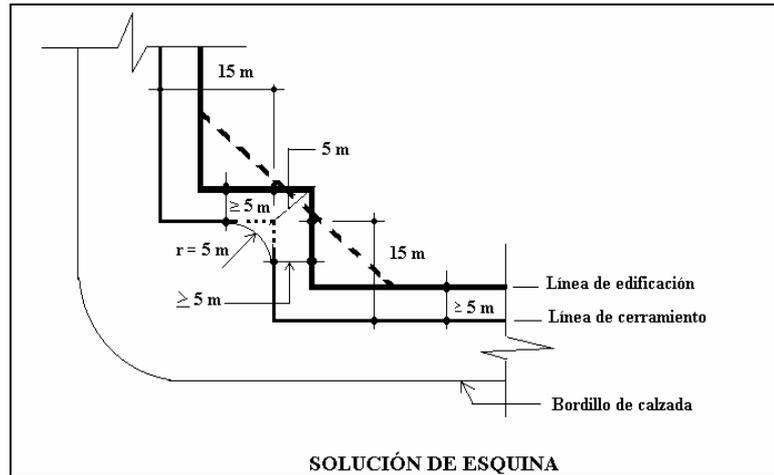


En todo caso, la composición de los frentes de fachadas se ajustará a lo que al efecto se dispone en el artículo de este Anexo referido a *Determinaciones compositivas*.

En el caso de que no existan adosamientos, los cuerpos de edificación, dentro de una única parcela, se separarán entre sí como mínimo seis (6) metros, si el espacio entre ellos fuera visible desde el viario exterior. En caso contrario esta separación mínima será de tres (3) metros.

Los retranqueos de la edificación respecto al lindero frontal de la parcela se ajardinarán en toda su longitud, debiendo disponerse la red de riego necesaria para el mantenimiento de la jardinería. El resto de la superficie libre resultante de este retranqueo podrá destinarse a aparcamientos, de acuerdo con lo establecido a estos efectos en el artículo de aparcamientos de este Anexo. También podrán localizarse en esta superficie algunos elementos complementarios de la edificación principal, tales como umbráculos para cubrición de aparcamientos, casetas de control y vigilancia, instalaciones bajo rasante y centros de transformación y seccionamiento de alta tensión. En todo caso, cuando estas construcciones queden vistas sobre rasante deberán ejecutarse con cuidado diseño, acorde con la edificación principal.

En la delimitación de parcelas en esquina, la ordenación del Polígono, en sus determinaciones sobre la red viaria, establece, como solución general, una reserva de suelo de dominio público de quince por quince (15 x 15) metros como máximo en alineaciones ortogonales. Las líneas de edificación en estas parcelas de esquina deberán retranquearse de aquellas alineaciones una distancia de al menos cinco (5) metros según el croquis adjunto.

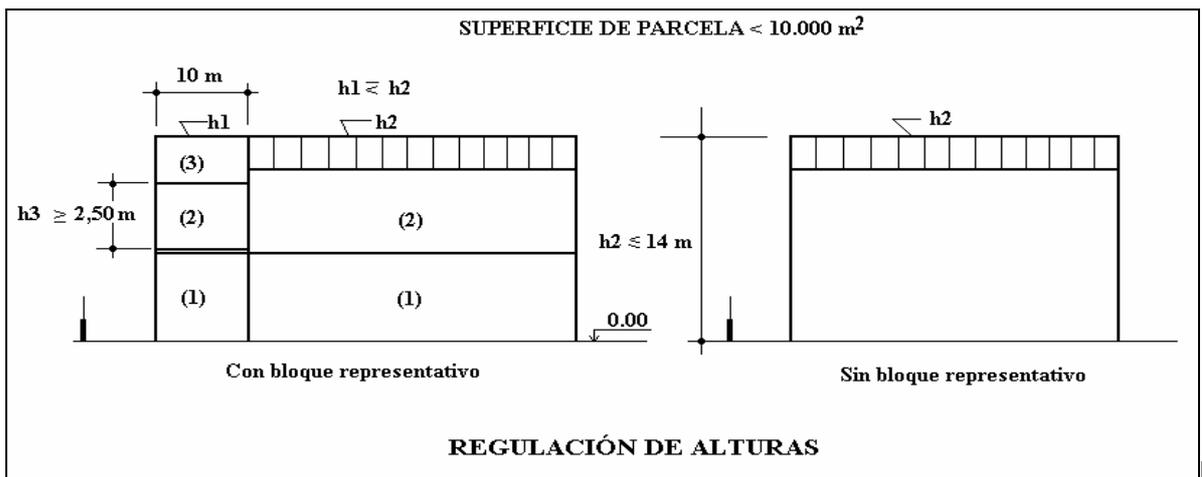


El ángulo cóncavo que forman estas dos alineaciones se podrá sustituir por un cuadrante de circunferencia, tangente a las mismas, de radio no superior a cinco (5) metros.

El encuentro de las dos fachadas alineadas según las direcciones del viario podrá resolverse, también, mediante chaflán simétrico, que en su mínima distancia al vértice de las alineaciones ortogonales antes citadas, deberá cumplir el límite de retranqueo establecido de cinco (5) metros.

Artículo 8. Altura Máxima.

La altura máxima del bloque representativo será de tres (3) plantas. En las parcelas de superficie superior a los diez mil (10.000) metros cuadrados, la altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal sea superior a quince (15) metros. Así mismo, no se establece para estas parcelas limitación de altura en el resto de la edificación. En el caso de que la superficie de la parcela sea inferior a los diez mil (10.000) metros cuadrados, la altura máxima de la edificación no rebasará los catorce (14) metros.



a altura mínima libre entre plantas será de dos metros y medio (2,50 m).

Las construcciones accesorias no tienen limitación de altura y se ubicarán, salvo justificación en contrario, dentro del volumen edificatorio principal.

Si la altura del bloque representativo alcanzase la máxima altura permitida de la nave, sólo se permitirán por encima de la misma torres de escalera o ascensor, instalaciones de acondicionamiento de aire y antepechos de fábrica (de 1,50 m de máximo).

Todas las construcciones situadas por encima de la altura máxima del bloque representativo deberán realizarse con materiales similares en calidad a los empleados en el resto de la edificación, y especialmente, en sus fachadas.

Artículo 9. Patios.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión de estos patios se fija con la condición de que en su planta se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la edificación más alta de las que lo limitan, siempre que éstas tengan huecos de luz o ventilación.

En caso de no existir estos huecos el diámetro del círculo inscribible puede reducirse a la mitad, sin que en ningún caso sea inferior a cuatro (4) metros.

Artículo 10. Sótanos y Semisótanos.

Se permiten semisótanos siempre que se justifique debidamente su necesidad de acuerdo con las exigencias funcionales de la actividad. Éstos se podrán dedicar a locales de trabajo sólo si los huecos de ventilación tienen una superficie igual o superior a un octavo ($1/8$) de la superficie útil del local.

Los sótanos se permiten, asimismo, si se justifica su necesidad, aunque se prohíbe su utilización como locales de trabajo.

Los sótanos y semisótanos deberán tener su proyección en planta comprendida dentro del espacio edificable de la parcela.

Artículo 11. Determinaciones Compositivas.

Composición de los frentes de fachada: En los frentes de fachada de las parcelas se ubicarán, en su caso, los bloques representativos. En este caso no se admitirán construcciones destinadas a los usos asignados a estos bloques en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado a base de ellos todo el frente de fachada, salvo que esto resultase físicamente imposible. Su volumen edificatorio será predominantemente continuo, tendiendo a definir un plano de fachada según la alineación frontal, sin perjuicio de los retranqueos que sean precisos a criterio del autor del proyecto.

Elementos salientes: Son elementos salientes todos aquellos que sobresaliendo del plano de fachada forman parte de la ornamentación o protección de fachadas y cubiertas, o tienen un carácter de añadido por cualquier motivo. Se distinguen los siguientes tipos:

- Elementos funcionales, tales como rejas, persianas, escaleras exteriores, etc.
- Elementos ornamentales, tales como molduras, recercados, jardineras, etc.
- Salientes de cubierta, tales como cornisas y aleros.
- Techados exteriores, tales como marquesinas y toldos.
- Anuncios publicitarios, tales como muestras y banderolas.

En todo caso, ningún elemento podrá sobresalir del plano de fachada una longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 12. Accesos a Parcelas.

Con independencia del número de accesos que se establezcan en la propia edificación, en las parcelas con superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados se podrá disponer un sólo acceso para vehículos rodados por cada frente de fachada, con una anchura máxima de siete (7) metros, sea cual fuere la longitud del frente de parcela. Si aquélla fuese superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, la longitud máxima del frente que podrá ser ocupada con este fin no superará el veinte por ciento (20%) de aquella dimensión, siempre y cuando la longitud del frente sea superior a treinta y cinco (35) metros.

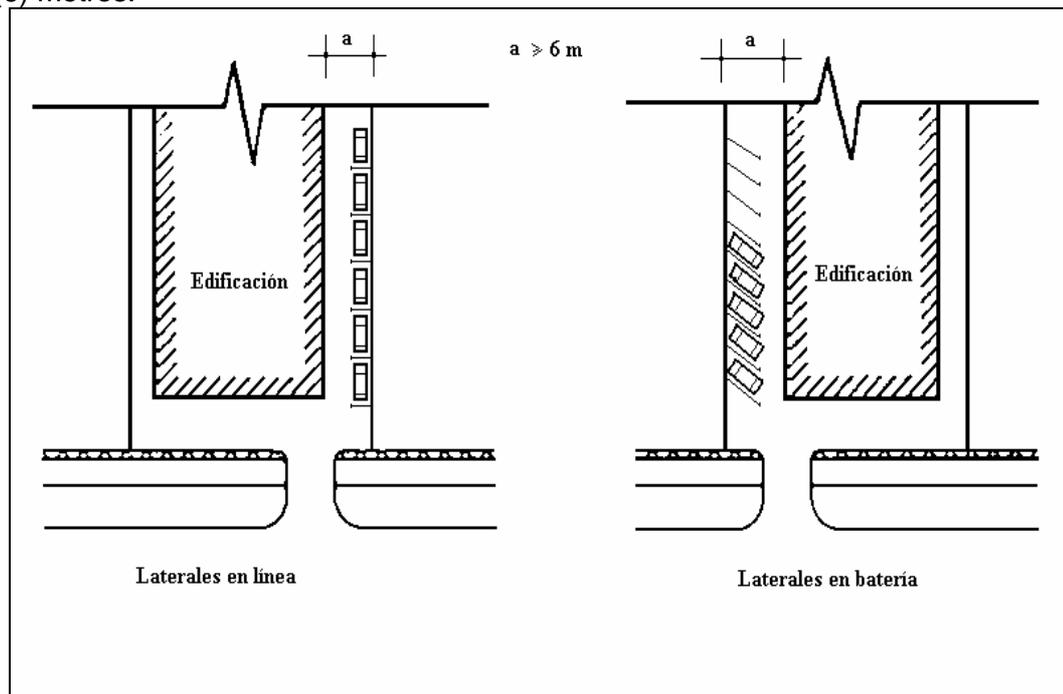
Este criterio será de aplicación con independencia del número de accesos que se proyecten y del número de frentes de fachada a viario público de que disponga la parcela.

Artículo 13. Aparcamientos.

La superficie libre destinada a aparcamientos dentro de cada parcela no será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y/o almacenaje.

Esta superficie se podrá localizar en todo caso en las zonas de retranqueo y separación a linderos de acuerdo con las siguientes condiciones:

En caso de disponerse en los retranqueos laterales, éstos tendrán una dimensión mínima de seis (6) metros.

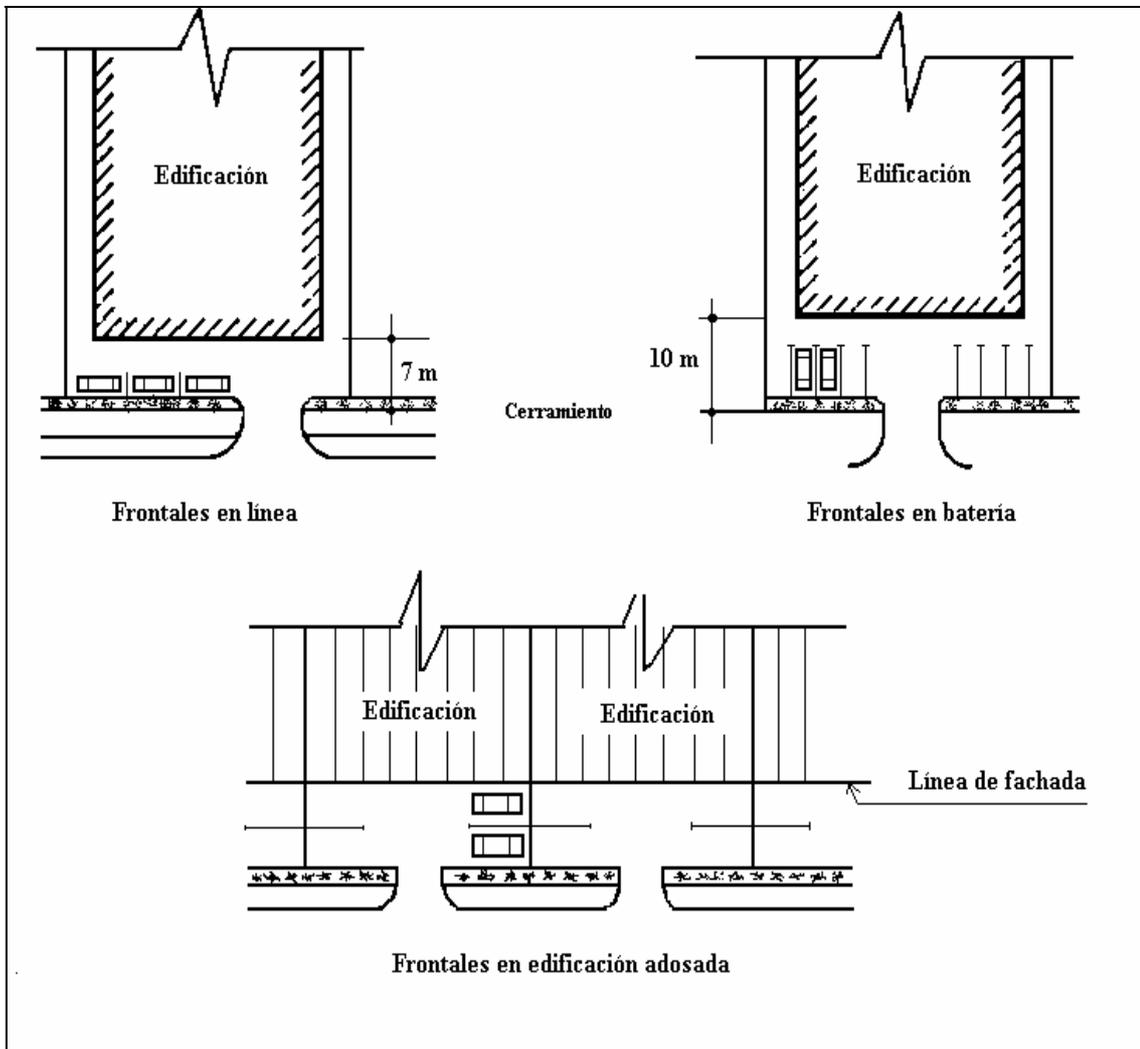


Preferentemente se situarán las áreas de aparcamiento en los retranqueos frontal y posterior o trasero. En el caso de disponer aparcamientos en batería la dimensión mínima de retranqueos será de diez (10) metros. Si se dispusieran aparcamientos en línea esta dimensión mínima será de siete (7) metros.

Quedan excluidas de esta Normativa las parcelas con superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados en las cuales serán suficientes como áreas de aparcamiento las resultantes de la aplicación de la normativa sobre retranqueos establecida en este Anexo.

En la situación de retranqueos laterales nulos (edificación adosada) los aparcamientos localizados en la zona del retranqueo frontal se podrán disponer en batería según direcciones paralelas al eje de la calle correspondiente a la fachada principal.

DISPOSICIONES DE APARCAMIENTO EN RETRANQUEOS



Artículo 14. Cerramientos de Parcela.

Las alineaciones de los frentes de fachada se materializarán con cerca tipo, que se formará con un basamento macizo, con altura máxima de un (1) metro, y un cerramiento diáfano de cerrajería o elementos prefabricados en celosía, sin que su altura total rebase la altura de dos metros y medio (2,5 m) sobre la rasante de la calle a que da frente.

Este mismo criterio se procurará mantener en los cerramientos interiores en los que la altura del basamento podrá ser de un metro y medio (1,5 m), tratando siempre de evitar que la división parcelaria del Polígono se traduzca en una compartimentación visual innecesaria del mismo.

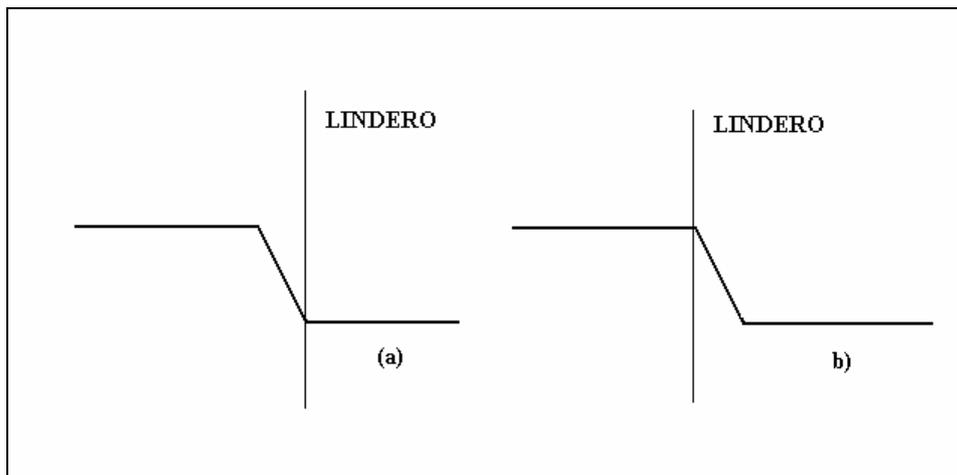
Con anterioridad a realizar cualquier obra en la parcela deberá disponerse un cerramiento, que podrá tener carácter provisional, en todo su perímetro. La parcela deberá quedar cerrada totalmente de acuerdo con los criterios antes señalados, previamente a la puesta en servicio o inicio de la actividad a que haya de destinarse.

Quedan expresamente prohibidos los cerramientos rematados en su coronación con elementos que puedan ocasionar daños a personas, aun en el caso de que éstos sólo pudieran producirse en circunstancias de acceso irregular a la parcela por escalo del cerramiento construido.

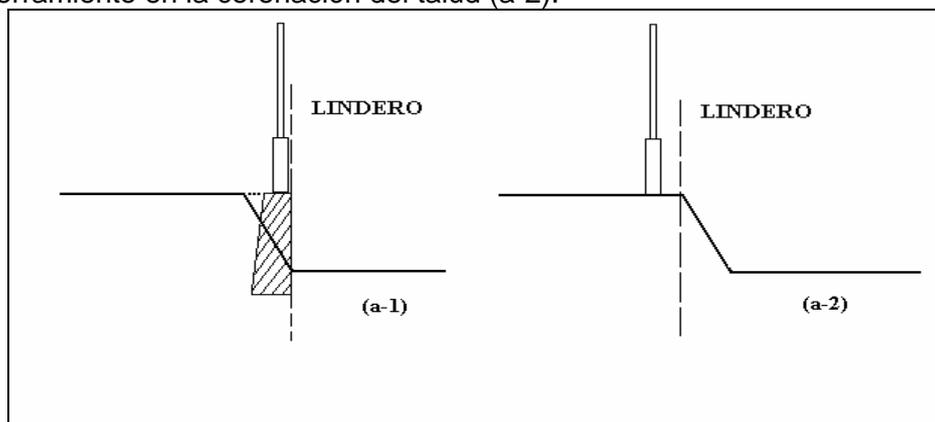
Cuando por efecto de la inclinación de la rasante se acuse una diferencia superior a un (1) metro entre los puntos extremos de la línea de cerramiento, la cerca deberá escalonarse para cumplir las condiciones limitativas anteriores.

En el supuesto de parcelas colindantes con diferencias entre sus cotas de rasante no se podrá invadir con taludes los terrenos de otro propietario, ni efectuar desmontes que puedan afectar a su estabilidad. Este mismo criterio será de aplicación en las vías a las que dé frente la parcela, corriendo a cargo del propietario la ejecución de las obras o muros que, en su caso, sean necesarios para la adecuada contención de los terrenos. Los costes de ejecución de las obras o muros que, en su caso, sean necesarios para la adecuada contención de los terrenos entre parcelas colindantes correrán a cargo del propietario de la parcela beneficiada por su construcción. Si la estabilidad del terreno, sea en desmonte o terraplén, exige un talud con inclinación determinada, podrá adoptarse cualquiera de las siguientes soluciones:

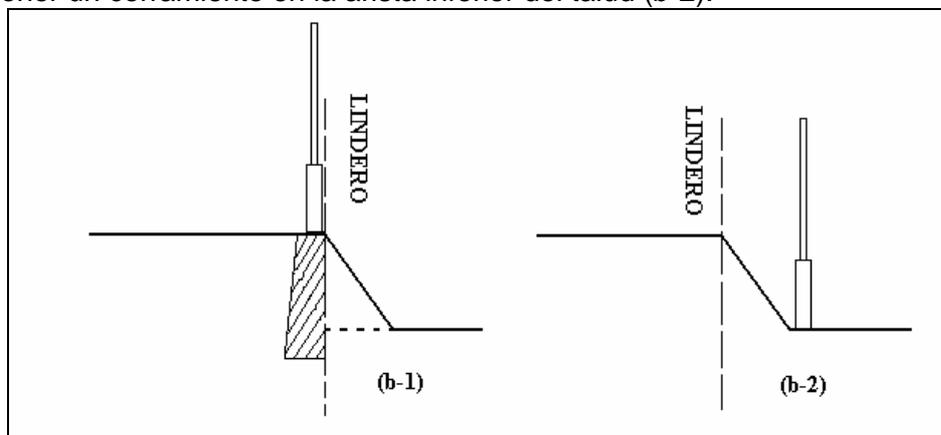
- Resolver la ocupación en planta del talud en el interior de la parcela de cota superior.
- Resolver la ocupación en planta del talud en el interior de la parcela de cota inferior.



A su vez en el primer caso (a) puede suceder que el propietario de la parcela superior desee ampliar su superficie útil mediante la construcción de un muro de contención (a-1), o bien, disponer su cerramiento en la coronación del talud (a-2).



En el segundo caso (b), el propietario de la parcela inferior podrá optar por ampliar la superficie útil de su parcela (b-1), mediante la construcción de un muro de contención, o bien, disponer un cerramiento en la arista inferior del talud (b-2).



Sólo queda eximida de la obligatoriedad de disponer cerramiento en todo el perímetro de la parcela aquella que esté situada a cota inferior en el caso de que por cualquiera de ambas se construya un muro de contención, considerándose el propio muro como materialización del lindero en lo que a este artículo se refiere.

Los criterios de estabilidad del terreno a los efectos aquí señalados, especialmente en el caso de taludes de desmonte, serán establecidos por el Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 15. Condiciones Estéticas de las Edificaciones.

El diseño exterior de las edificaciones respetará los siguientes criterios generales:

- Se utilizarán preferentemente materiales en su textura natural y resistente al envejecimiento.
- Se permiten los revocos.
- En general, todos los elementos de albañilería son aceptables con la condición anterior y siempre que estén ejecutados con arreglo a las normas de la buena construcción.
- Tanto las paredes medianeras, en su caso, como los paramentos que se dispongan para posterior ampliación de las industrias, deberán tratarse como una fachada, ofreciendo como tal las calidades de obra terminada.
- Podrán dibujarse sobre los paramentos exteriores los anagramas, símbolos u otros elementos de identificación de las industrias; pero se prohíbe su utilización como simple rótulo o al menos como rótulo principal. Esto último constituirá para cada industria un elemento independiente y significativo en su frente a la vía pública y su diseño será al propio tiempo cuidado y discreto.

Las empresas instaladas en el Polígono quedan obligadas a la conservación permanente de las edificaciones, garantizando su continuo buen aspecto exterior.

Artículo 16. Condiciones Específicas para las Viviendas.

Las viviendas permitidas en las parcelas industriales se ajustarán a las siguientes prescripciones higiénicas funcionales:

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un cuarto de aseo que tendrá acceso independiente, paramentos alicatados y contará con ducha, lavabo e inodoro dotados de cierre hidráulico. El número de dormitorios deberá adecuarse en todo caso a las necesidades familiares. Las

habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio.

2. Toda pieza habitable cumplirá con las condiciones del Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de Cédulas de Habitabilidad.

Artículo 17. Edificación Parcial de las Parcelas Industriales.

Cuando el programa de crecimiento de una industria o almacén no exija la construcción inmediata de la integridad del edificio proyectado en su parcela, se podrá optar por la edificación parcial de la misma. En cualquier caso y con objeto de evitar la retención especulativa del terreno, la edificación inicial deberá cubrir al menos el treinta por ciento (30%) de la superficie destinada a procesos de fabricación o almacenaje prevista en el proyecto total de la parcela.

Artículo 18. Condiciones Medioambientales.

18.1 Emisiones a la atmósfera

La presencia en el aire de materias o formas de energía procedentes de los procesos productivos de las industrias vendrá regulada por las siguientes disposiciones:

- Ley 38/72 de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico (B.O.E. nº 309, de 26.12.72).
- Decreto 833/75 de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/72 (B.O.E. nº 96, de 22.04.72).
- Orden de 18 de octubre de 1.976, sobre prevención y corrección de la contaminación atmosférica de origen industrial (B.O.E. nº 290, de 03.12.75).

Cualquier otra normativa que regule niveles de emisión o inmisión de contaminantes específicos.

18.2 Residuos

La producción y gestión de los residuos que se generen por las actividades industriales y de almacenamiento, serán regulados por la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias.

18.3 Uso de las redes de saneamiento

Condiciones de vertido a la red de alcantarillado.

Con carácter general, sin perjuicio de la aplicación de cualquier otra normativa específica de vertidos, queda prohibido verter directamente o indirectamente a la red de alcantarillado:

- a) Cualquier sólido, líquido o gas tóxico o venenoso, ya sea puro o mezclado con otros residuos, en cantidad que puedan constituir un peligro para el personal encargado de la limpieza y conservación de la red u ocasionar alguna molestia pública.
- b) Cualquier producto que tenga alguna propiedad corrosiva o que resulte en alguna forma perjudicial para los materiales con que está construida la red de alcantarillado y para el equipo o personal encargado de la limpieza y conservación.
- c) Sustancias sólidas o viscosas en cantidades o medidas tales, que sean capaces de causar obstrucción en la corriente de las aguas en los colectores, u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza de la red de alcantarillado, tales como: cenizas, carbonillas, arena, barro, paja, virutas, metal, vidrio, trapos, alquitrán, plásticos, madera, basura, vísceras, envases de papel, y otras análogas ya sean enteras o trituradas por molinos de desperdicios.
- d) Cualquier sustancia inhibidora del proceso biológico de depuración que se efectúa en las estaciones depuradoras antes de su vertido al mar.
- e) Cualquier sustancia nociva para las personas o para la flora y fauna, terrestre o marítima, que no sea neutralizable por las aguas marinas a la salida del emisario submarino.
- f) Cualquiera de las diecisiete (17) sustancias de la Lista I enumeradas en la Directiva 76/464/CEE y sus derivadas.
- g) Petróleo crudo y sus derivados, gasolinas, fuel-oil, benceno, naftaleno, aceites, hidrocarburos de cualquier origen o cualquier otro sólido, líquido o gas inflamable o explosivos en cantidad alguna.
- h) Disolventes orgánicos, pinturas, lacas y barnices, cualquiera que sea su proporción.
- i) Detergentes no biodegradables cualesquiera que sea su proporción.
- j) Vertidos concentrados de procesos de galvanizados o ácidos concentrados de tratamiento de hierro.
- k) Gases procedentes de escapes de motores de explosión.
- l) Líquidos que contengan productos susceptibles de precipitar o depositar en la red de alcantarillado o de reaccionar con las aguas de ésta, produciendo sustancias comprendidas en cualquiera de los apartados del presente artículo.
- m) Compuestos órgano halogenados, órgano fosforados y compuestos orgánicos en general, con excepción de los que sean biológicamente inocuos.
- o) Y de una manera específica se prohíben los vertidos que sobrepasen los valores máximos de los siguientes parámetros:

PARÁMETROS	UNIDADES	VALORES LÍMITES
Temperatura	°C	<40
PH	pH	6-9
DBO ₅	mg/l de O ₂	750
DQO	mg/l de O ₂	1.200
Conductividad (*)	μS/cm	4.000
Sólidos en suspensión	mg/l	500
Aceites y grasas	mg/l	100
Aluminio	mg/l de Al	10
Antimonio	mg /l de Sb	1
Arsénico	mg/l de As	0,5
Bario	mg/l de Ba	10
Boro	mg/l de B	2
Cadmio	mg/l de Cd	0,5
Cianuros libres	mg/l de Cn	1
Cianuros totales	mg/l de Cn	1,5
Cobre total	mg/l de Cu	1
Cromo hexavalente	mg/l de Cr (VI)	0,5
Cromo total	mg/l de Cr	3
Estaño	mg/l de Sn	2
Hierro	mg/l de Fe	10
Manganeso	mg/l de Mn	2
Mercurio	mg/l de Hg	0,05
Molibdeno	mg/l de Mo	1
Níquel	mg/l de Ni	1
Plata	mg/l de Ag	0,5
Plomo	mg/l de Pb	0,5
Selenio	mg/l de Se	0,5
Titanio	mg/l de Ti	5
Zinc	mg/l de Zn	5
Cloruros (**)	mg/l de Cl	750
Sulfatos	mg/l de SO ₄	500
Sulfuros libres	mg/l de S	0,3
Sulfuros totales	mg/l de S	2
Fluoruros	mg/l de F	10
Nitratos	mg/l de NO ₃	50
Nitrógeno amoniacal	mg/l de N	40
Fósforo total	mg/l de P	30
Detergentes biodegradables	mg/l SAAM	5
Pesticidas	mg/l Pest.	0,05
Fenoles	mg/l de Fenol	1
Hidrocarburos alifáticos	mg/l de HA	1
Hidrocarburos policíclicos aromáticos	mg/l de PAH	0,1
Compuestos. orgánicos clorados	mg/l de AOX	0,1
Ecotoxicidad	Equitox/m ³	20

(*) En caso de que la conductividad del agua de abastecimiento dificulte el cumplimiento de los límites de conductividad se admite un máximo de 500 μS/cm de incremento diferencial sobre el valor de conductividad del agua de abastecimiento.

En caso de que el contenido en cloruros del agua de abastecimiento dificulte el cumplimiento de los límites de la tabla anterior se admite un máximo de 250 mg/l de Cl de incremento diferencial sobre el valor de cloruros del agua de abastecimiento.

La concentración de los metales debe entenderse como tal, salvo si se menciona otra.

Condiciones de vertido a la red de pluviales

Queda prohibido verter directamente o indirectamente a la red de pluviales del Polígono cualquier sustancia que no sea la procedente de la escorrentía pluvial de las cubiertas de las edificaciones y zonas pavimentadas de las parcelas.

Obligaciones de los usuarios.

Tanto las aguas residuales como las pluviales de las edificaciones existentes o que se vayan a construir se conducirán a las respectivas redes del Polígono a través de las correspondientes acometidas, que conectarán a las citadas redes en los pozos de registros existentes.

Con carácter general las acometidas serán construidas por cuenta de los propietarios de parcelas.

Todos los vertidos que provengan de actividades que sean susceptibles de aportar grasas o aceites a las redes de saneamiento deberán instalar, antes de la acometida y en el interior de la propiedad, una arqueta separadora de grasas, cuyo dimensionado se justificará adecuadamente.

Asimismo los vertidos provenientes de actividades que puedan aportar sedimentos a las redes de saneamiento deberán disponer, antes de la acometida y en el interior de la propiedad, de una arqueta decantadora de sólidos cuyo dimensionado se justificará adecuadamente.

En las instalaciones industriales, y como norma general, la red interior de aguas residuales se completará con un tratamiento que asegure que el efluente reúne las condiciones exigidas en esta ordenanza. Se dispondrá además una arqueta con un diseño tal que permita la toma de muestras del efluente para su análisis.

Si no existiese ningún pozo de registro frente al punto en que se desea efectuar la acometida y aquel fuese preceptivo, se construirá junto con la acometida, a cargo del propietario, sin que éste adquiriera sobre dicha instalación derecho alguno.

18.4 Ruidos

En el desarrollo de las actividades se permite la emisión de ruidos siempre que no sobrepasen los cincuenta y cinco (55) decibelios de noche y los (65) decibelios de día, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

18.5 Alumbrado exterior de las parcelas

Si bien el área ocupada por este sector no está afectada por la Normativa de Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias (I.A.C.), con el fin de reducir el impacto negativo que un innecesario flujo lumínico hacia el cielo puede producir en la zona del Valle de Güímar y por el apreciable ahorro energético que ello supone, se determina la obligatoriedad de hacer un uso racional de los alumbrados exteriores de las parcelas, iluminando lo necesario, sin niveles excesivos y evitando iluminar fuera del área de cada parcela. En tal sentido deberán aplicarse las directrices de la Ley 31/1988 y Real Decreto 243/1992, así como los criterios y recomendaciones publicadas por la Oficina Técnica para la Protección de la Calidad del Cielo del I.A.C.

En cualquier caso, los criterios mínimos que deben de cumplirse son los siguientes:

- 1) Evitar la emisión de luz directa sobre el horizonte.
- 2) Evitar excesos de iluminación y en particular desde las 12 horas de la noche hasta el amanecer.
- 3) Apagar los anuncios luminosos, alumbrados de fachadas y todo tipo de alumbrado suntuario (no necesario para la seguridad) a partir de las 12 horas de la noche hasta el amanecer. Se exceptuarán los días festivos que previamente se publiquen o notifiquen al efecto.

18.6 Criterios de aplicación de estas condiciones medioambientales.

Expresamente se determina que las normas contenidas en este Artículo, con independencia de las normativas de rango superior de carácter específico que en cada caso puedan afectar (o aquellas que en su momento las sustituyan), son de estricta aplicación a las actividades preexistentes en el Polígono, debiendo adaptarse en todo caso a las prescripciones que en el mismo se determinan en un plazo máximo de tres años contados desde la fecha de aprobación de estas Normas.

En Santa Cruz de Tenerife, Noviembre de 2006.

El Equipo Redactor.