

Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) La Jiménez

T.M. Candelaria

Tomo II.3 Normativa de ordenación

Documento para aprobación inicial

Noviembre 2025



Ayuntamiento de
Candelaria



Gesplan

Equipo Técnico Gesplan S.A.



Agradecimientos

Debemos agradecer a la oficina técnica por su colaboración para con este equipo redactor, que expresa su gratitud por la ayuda recibida.

El equipo redactor de GESPLAN S.A.



Índice del contenido

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	10
ARTICULO 1. OBJETO Y ÁMBITO	10
ARTICULO 2. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	10
ARTICULO 3. INTERPRETACIÓN Y JERARQUÍA.....	11
ARTICULO 4. VIGENCIA, EJECUTIVIDAD Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN	12
ARTICULO 5. MODIFICACIÓN DEL PLAN	12
ARTICULO 6. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN	12
TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO	14
ARTICULO 7. DEBERES, DERECHOS Y FACULTADES URBANÍSTICAS DE LOS PROPIETARIOS	14
ARTICULO 8. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	14
ARTICULO 9. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	14
ARTICULO 10. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL EN EL BARRIO DE LA JIMÉNEZ, LA SABINITA Y LOMO ACOROMA	15
TITULO III. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	16
<i>CAPITULO I. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN</i>	<i>16</i>
ARTICULO 11. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	16
ARTICULO 12. CONSIDERACIONES DE ESTILO.....	16
ARTICULO 13. INTERVENCIONES EN PARCELAS COLINDANTES CON BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL BARRIO DE LA JIMÉNEZ, LA SABINITA Y LOMO ACOROMA.....	16
ARTICULO 14. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	17
<i>CAPITULO II. DEFINICIONES NORMATIVAS SOBRE LA EDIFICACIÓN.....</i>	<i>17</i>
SECCIÓN A. EN RELACIÓN A LA PARCELA	17
ARTICULO 15. DEFINICIÓN Y TIPOS DE PARCELA	17
ARTICULO 16. PROTECCIÓN DEL PARCELARIO.....	18
ARTICULO 17. PARCELA RESIDUAL.....	18
ARTICULO 18. ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA DE LA PARCELA	18
ARTICULO 19. REFERENCIAS PLANIMÉTRICAS DE LA PARCELA	19
ARTICULO 20. REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DE LA PARCELA	19
ARTICULO 21. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA	20
SECCIÓN B. EN RELACIÓN A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	20
ARTICULO 22. OCUPACIÓN DE LA PARCELA	20
ARTICULO 23. SUPERFICIE OCUPABLE	21
ARTICULO 24. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	21
ARTICULO 25. SEPARACIONES A LINDEROS Y RETRANQUEOS.....	21
ARTICULO 26. SEPARACIONES ENTRE EDIFICIOS	21
ARTICULO 27. FONDO EDIFICABLE	21
ARTICULO 28. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	21
SECCIÓN C. EN RELACIÓN A LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	22
ARTICULO 29. ALTURA	22
ARTICULO 30. REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DE LOS EDIFICIOS.....	22
ARTICULO 31. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.....	22
SECCIÓN D. EN RELACIÓN A LA EDIFICABILIDAD	23
ARTICULO 32. SUPERFICIE EDIFICADA COMPUTABLE.....	23
ARTICULO 33. SUPERFICIE EDIFICABLE	23
ARTICULO 34. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	23



ARTICULO 35. EDIFICABILIDAD PERMITIDA EN SUELO RESULTANTE DE DEMOLICIONES DE EDIFICIOS INVENTARIADOS.....	23
SECCIÓN E. OTROS PARÁMETROS	24
ARTICULO 36. OTRAS REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN	24
ARTICULO 37. CUBIERTAS	25
ARTICULO 38. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.....	25
ARTICULO 39. CUERPOS Y ELEMENTOS VOLADOS	26
ARTICULO 40. PATIOS	26
ARTICULO 41. CERRAMIENTOS	26
ARTICULO 42. CONSTRUCCIONES AUXILIARES	27
ARTICULO 43. INSTALACIONES	27
ARTICULO 44. NORMATIVA HIGIÉNICA Y DE SALUBRIDAD.....	28
ARTICULO 45. CASAS PREFABRICADAS DE MADERA	28
CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA TIPOLOGÍA “CASERÍO TRADICIONAL” (T)	28
SECCIÓN A. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	28
ARTICULO 46. DEFINICIÓN	28
ARTICULO 47. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	29
ARTICULO 48. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR PARCELA	29
SECCIÓN B. CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON LA PARCELA.....	29
ARTICULO 49. PARCELA MÍNIMA.....	29
ARTICULO 50. SEGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN DE PARCELAS	29
ARTICULO 51. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	30
ARTICULO 52. ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA DE LA PARCELA	30
SECCIÓN C. CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	32
ARTICULO 53. OCUPACIÓN DE LA PARCELA	32
ARTICULO 54. SEPARACIONES A LINDEROS	33
ARTICULO 55. OCUPACIÓN DE LAS SEPARACIONES A LINDEROS	33
ARTICULO 56. OCUPACIÓN DEL JARDÍN DELANTERO	33
ARTICULO 57. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELAS RESIDUALES	34
SECCIÓN D. CONDICIONES PARTICULARES DE ALTURA Y EDIFICABILIDAD.....	35
ARTICULO 58. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA DE LA PARCELA	35
ARTICULO 59. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.....	36
ARTICULO 60. REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN	36
ARTICULO 61. PARCELAS CON PENDIENTE INFERIOR AL 20 % - LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO.....	36
ARTICULO 62. PARCELAS CON PENDIENTE SUPERIOR AL 20% - LADERA ARRIBA	37
ARTICULO 63. PARCELAS CON PENDIENTE SUPERIOR AL 20 % - LADERA ABAJO	38
SECCIÓN E. OTROS PARÁMETROS TIPOLÓGICOS	39
ARTICULO 64. CUBIERTAS	39
ARTICULO 65. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA	40
ARTICULO 66. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.....	40
ARTICULO 67. ACCESO A GARAJES.....	41
SECCIÓN F. CUADRO – RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES APLICABLE A LA TIPOLOGÍA DE “CASERÍO TRADICIONAL” (T).....	42
CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA TIPOLOGÍA “EDIFICACIÓN CERRADA” (C) EN EL ÁMBITO DEL PLAN	44
SECCIÓN A. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	44
ARTICULO 68. DEFINICIÓN	44
ARTICULO 69. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	44
ARTICULO 70. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR PARCELA	44
SECCIÓN B. CONSIDERACIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON LA PARCELA.....	44



ARTICULO 71.	PARCELA MÍNIMA.....	44
ARTICULO 72.	SEGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN DE PARCELAS	44
ARTICULO 73.	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	44
ARTICULO 74.	ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA DE LA PARCELA	44
SECCIÓN C.	CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	45
ARTICULO 75.	OCUPACIÓN DE LA PARCELA	45
ARTICULO 76.	SEPARACIONES O RETRANQUEOS OBLIGATORIAS	45
ARTICULO 77.	OCUPACIÓN DE LAS SEPARACIONES O RETRANQUEOS OBLIGATORIOS	45
SECCIÓN D.	CONDICIONES PARTICULARES DE ALTURA Y EDIFICABILIDAD.....	45
ARTICULO 78.	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA DE LA PARCELA	45
ARTICULO 79.	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.....	45
ARTICULO 80.	REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN.....	46
ARTICULO 81.	MEDICIÓN DE LA ALTURA.....	46
ARTICULO 82.	SITUACIONES CON TRATAMIENTO ESPECÍFICO RESPECTO A LA ALTURA	48
ARTICULO 83.	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELAS CON PARCELAS CON ALINEACIONES HACIA ESPACIOS PÚBLICOS OPUESTOS A DIFERENTES COTAS.	48
ARTICULO 84.	ALTURA DE EDIFICACIÓN EN ESQUINA.....	50
SECCIÓN E.	OTROS PARÁMETROS TIPOLÓGICOS	50
ARTICULO 85.	CUBIERTAS.....	50
ARTICULO 86.	CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA	51
ARTICULO 87.	SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.....	51
ARTICULO 88.	ACCESO A GARAJES.....	52
SECCIÓN F.	CUADRO – RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES APLICABLE A LA TIPOLOGÍA DE “EDIFICACION CERRADA” (C) NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	53

TITULO IV. MEDIDAS DE PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL BARRIO DE LA JIMÉNEZ, LA SABINITA Y LOMO ACOROMA 54

<i>CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES</i>	<i>54</i>
ARTICULO 89. BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL BARRIO DE LA JIMÉNEZ, LA SABINITA Y LOMO ACOROMA	54
ARTICULO 90. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN DE CAUTELAR Y TANSITORIA	54
ARTICULO 91. ESPECIFICIDADES DE OTORGAMIENTO DE TITULOS HABILITANTES.....	55
<i>CAPITULO II. DETERMINACIONES APLICABLES A INTERVENCIONES DENTRO DEL BIC SITIO HISTÓRICO CAMINO DE CANDELARIA.....</i>	<i>56</i>
ARTICULO 92. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN.....	56
ARTICULO 93. AUTORIZACIÓN PREVIA	56
ARTICULO 94. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	57
<i>CAPITULO III. CONDICIONES APLICABLES A LAS EDIFICACIONES INTEGRANTES DEL INVENTARIO DE PATRIMONIO CULTURAL DEL BARRIO DE LA JIMÉNEZ, LA SABINITA Y LOMO ACOROMA.....</i>	<i>57</i>
SECCIÓN A. CUESTIONES GENERALES.....	57
ARTICULO 95. NATURALEZA DEL INVENTARIO	57
ARTICULO 96. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN.....	57
SECCIÓN B. TIPOS DE INTERVENCIÓN	58
ARTICULO 97. INTERVENCIONES PERMITIDAS EN EL ÁMBITO	58
ARTICULO 98. INTERVENCIONES DE MANTENIMIENTO	58
ARTICULO 99. INTERVENCIONES DE CONSERVACIÓN	58
ARTICULO 100. INTERVENCIONES DE CONSOLIDACIÓN.....	59
ARTICULO 101. INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN.....	59
ARTICULO 102. INTERVENCIONES DE REHABILITACIÓN	59
ARTICULO 103. INTERVENCIONES DE RECONSTRUCCIÓN	60



ARTICULO 104.	CONDICIONES GENERALES DE LAS INTERVENCIONES	60
ARTICULO 105.	INFORME PRECEPTIVO DE LA COMISIÓN INSULAR DE PATRIMONIO CABILDO	61
SECCIÓN C.	DEBER DE CONSERVACIÓN.....	61
ARTICULO 106.	ALCANCE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN	61
ARTICULO 107.	INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN	61
CAPITULO IV.	PATRIMONIO ETNOGRÁFICO Y PAISAJÍSTICO.....	62
ARTICULO 108.	PATRIMONIO ETNOGRÁFICO Y ELEMENTOS QUE LO COMPONEN	62
ARTICULO 109.	INTERVENCIONES SOBRE EL PATRIMONIO ETNOGRÁFICO	62
ARTICULO 110.	PROTECCIÓN DEL PAISAJE ABANCALADO.....	62
CAPITULO V.	PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	62
ARTICULO 111.	HALLAZGOS.....	62
TITULO V.	REGULACIÓN DE USOS.....	64
CAPITULO I.	DETERMINACIONES GENERALES	64
ARTICULO 112.	APLICACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS.....	64
ARTICULO 113.	CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU ADMISIBILIDAD	64
CAPITULO II.	RÉGIMEN DE USOS EN SUELO URBANO	65
SECCIÓN A.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	65
ARTICULO 114.	SISTEMATIZACIÓN DE LOS USOS	65
ARTICULO 115.	USOS COMPLEMENTARIOS.....	65
SECCIÓN B.	USO COMUNITARIO	66
ARTICULO 116.	USOS CARACTERÍSTICOS, PORMENORIZADOS Y ESPECÍFICOS	66
ARTICULO 117.	USOS COMPATIBLES EN DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	67
ARTICULO 118.	SUSTITUCIÓN DE DOTACIONES Y DE EQUIPAMIENTOS.....	67
ARTICULO 119.	USOS COMPATIBLES EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	67
ARTICULO 120.	USOS PROHIBIDOS.....	68
SECCIÓN C.	USOS DE INFRAESTRUCTURAS.....	68
ARTICULO 121.	USOS CARACTERÍSTICOS, PORMENORIZADOS Y ESPECÍFICOS	68
ARTICULO 122.	TRATAMIENTO DE PLATAFORMA ÚNICA.....	69
ARTICULO 123.	RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LOS PEATONALES.....	69
ARTICULO 124.	USOS COMPATIBLES	69
ARTICULO 125.	USOS PROHIBIDOS.....	69
SECCIÓN D.	RESIDENCIAL.....	69
ARTICULO 126.	USOS CARACTERÍSTICOS, PORMENORIZADOS Y ESPECÍFICOS	70
ARTICULO 127.	USOS COMPATIBLES	70
ARTICULO 128.	CONDICIONES DE ADMISIBILIDAD DEL USO RESIDENCIAL	71
ARTICULO 129.	SUSTITUCIÓN DEL USO RESIDENCIAL	71
SECCIÓN E.	RÉGIMEN DE USOS EN BIENES INVENTARIADOS.....	72
ARTICULO 130.	PARTICULARIDADES EN EL RÉGIMEN DE USOS APLICABLES A LAS EDIFICACIONES INVENTARIADAS	72
CAPITULO III.	RÉGIMEN DE USOS EN EL SUELO RÚSTICO	72
SECCIÓN A.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	72
ARTICULO 131.	RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO	72
ARTICULO 132.	APLICACIÓN DEL CRITERIO DE PROPORCIONALIDAD Y VINCULACIÓN.....	73
ARTICULO 133.	SEGREGACIONES EN SUELO RÚSTICO.....	74
SECCIÓN B.	SECCIÓN C. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA.....	74
ARTICULO 134.	USO CARACTERÍSTICO	74
ARTICULO 135.	USOS COMPATIBLES	75
ARTICULO 136.	USOS COMPLEMENTARIOS.....	78



ARTICULO 137. USOS PROHIBIDOS.....	78
SECCIÓN C. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL	79
ARTICULO 138. USO CARACTERÍSTICO	79
ARTICULO 139. USOS COMPATIBLES	79
ARTICULO 140. USOS PROHIBIDOS.....	80
TITULO VI. GESTIÓN Y EJECUCION.....	82
ARTICULO 141. CONSIDERACIONES GENERALES	82
ARTICULO 142. INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO.....	82
ARTICULO 143. ACTUACIONES DE MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIOS EXISTENTES. 82	
ARTICULO 144. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN Y REFORMA DE VIARIOS EXISTENTES	82
ARTICULO 145. ACTUACIONES PARA LA OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE NUEVOS ESPACIOS LIBRES, VIARIOS Y EQUIPAMIENTOS.....	83
ARTICULO 146. ACTUACIONES PRIVADAS	83
TITULO VII. MEDIDAS AMBIENTALES.....	85
<i>CAPITULO I. MEDIDAS PREVENTIVAS</i>	<i>85</i>
ARTICULO 147. MEDIDAS PROTECTORAS FASE DE OBRA Y DESMANTELAMIENTO	85
<i>CAPITULO II. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS</i>	<i>86</i>
ARTICULO 148. ARTICULO 148. MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DE LOS SUELOS	86
ARTICULO 149. MEDIDAS PARA MITIGAR EL CAMBIO CLIMÁTICO Y REDUCIR LA HUELLA DE CARBONO 87	
ARTICULO 150. MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA FAUNA	87
ARTICULO 151. MEDIDAS PARA LA REDUCCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE	87
ARTICULO 152. MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	88
ARTICULO 153. MEDIDA PARA LA MITIGACIÓN DE LOS RUIDOS PRODUCIDOS DURANTE LA FASE DE OBRA 88	
TITULO VIII. DETERMINACIONES DE CARÁCTER SECTORIAL.....	89
ARTICULO 154. TELECOMUNICACIONES.....	89
ARTICULO 155. CAUCES	89
TITULO IX. DISPOSICIÓN DEROGATORIA	90
TITULO X. DISPOSICIONES FINALES	91
<i>CAPITULO III. ÚNICA – ENTRADA EN VIGOR</i>	<i>91</i>



Equipo Redactor

(Por orden alfabético de perfil profesional)

Arquitecto/a

Ardiel Cabrera Díaz

María Ángeles Morales Castañares

Firmado por MORALES
CASTAÑARES MARIA
ANGELES - ***0234** el

Biólogo

Alberto Alonso González

Delineantes

Tomás Domínguez Hernández

David Eleazar Martín González

Economista

Andrea Victoria Ramón Hidalgo

Jesús Oramas Zárate

Geógrafo

Eduardo Martínez Díaz

Ingeniero civil

Carlos David Martín Dávila

Jurista

Mónica Díaz Pérez

Colaboradores externos

Arqueólogo e historiador

Javier Soler Segura de CULTANIA. Gestión integral del patrimonio cultural.

Historiadora

Montserrat Hernández Pérez



Plan Especial de Ordenación (PEPRI) La Jiménez T.M. Candelaria

**Tomo II.3 Normativa de ordenación
Documento para aprobación inicial
Noviembre 2025**



Equipo Técnico Gesplan S.A.



TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. OBJETO Y ÁMBITO

1. El presente Plan Especial de Reforma Interior de La Jiménez (Plan Especial, en adelante) constituye un instrumento urbanístico de desarrollo del Plan General de Ordenación de Candelaria que se formula con el objeto de conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo de Acoroma, en la parte alta de Igueste de Candelaria.
2. Las determinaciones de carácter urbanístico de este Plan Especial tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada, y se complementan con la Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos que acompaña al presente instrumento de ordenación.
3. En todo caso, la aplicación del presente Plan Especial está supeditada a la aprobación de los instrumentos de protección previstos en la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, en particular, de los instrumentos formales de declaración de bienes culturales de protección en cualquier categoría, que concurren en el momento de formulación del Plan Especial o sobrevengan con posterioridad. En estos casos, el régimen de protección aplicable será el establecido en el instrumento legal por el que resultaron declarados como bienes de interés cultural.
4. El ámbito territorial de ordenación está delimitado en el los planos de ordenación pormenorizada.

ARTICULO 2. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

1. El presente Plan Especial consta de los siguientes documentos:

Tomo I. Documentos de información		
1.	Memoria informativa	
2.	Planos de información	
3.	Anexos	3.1. Análisis de integración paisajística
		3.2. Prospección arqueológica
		3.3 Memoria de contextualización histórica
		3.4. Inventario de bienes integrantes del patrimonio cultural del barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma
		3.5 Síntesis Trámite de Información Pública y Consulta
Tomo II. Documentos de ordenación		
1.	Memoria justificativa	
2.	Planos de ordenación	
3.	Normativa	
4.	Estudio económico-financiero y programación de las actuaciones	



5.	Informe de sostenibilidad económica	
6.	Anexos	6.1. Estudio de Movilidad
		6.2. Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos
		6.3. Anejo de expropiaciones
Tomo III. Documentación ambiental		
1.	Estudio Ambiental Estratégico	
2.	Planos del Estudio Ambiental Estratégico	
3.	Anexo	3.1. Documento de alcance

Tabla 1.- Contenido documental del plan especial

2. De los citados documentos, tienen eficacia vinculante la presente normativa urbanística, las fichas de las actuaciones, los planos de ordenación y el Inventario de bienes integrantes del patrimonio cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo de Acoroma, en la parte alta de Igueste de Candelaria. El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente explicativo y justificativo y constituye una fuente de interpretación cierta de las determinaciones de los documentos normativos.

ARTICULO 3. **INTERPRETACIÓN Y JERARQUÍA**

- Los distintos documentos del Plan Especial constituyen un cuerpo único cuyas determinaciones deben aplicarse partiendo de una interpretación global del mismo, fundamentada en los objetivos y criterios establecidos en la memoria y en las consideraciones siguientes:
 - Tendrán preferencia las determinaciones escritas sobre las gráficas, a no ser que se complementen de tal modo que no puedan entenderse el uno sin los otros, en cuyo caso se aplicará el principio de interpretación integrada.
 - Cuando la discrepancia sea entre textos escritos, la normativa prevalecerá sobre el resto de documentos.
 - Los planos de ordenación pormenorizada son expresión gráfica de las determinaciones del Plan Especial. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerá la interpretación que derive del que tenga mayor nivel de precisión y/o escala en la concreción de la ordenación pretendida. Si surgieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán éstas últimas y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
 - La Memoria de Ordenación contiene las razones, criterios, objetivos o principios que explican las soluciones de ordenación propuestas, y sirve para la interpretación del Plan Especial en su conjunto.
- Si aplicando los criterios anteriores persistiera la contradicción o imprecisión de determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la



menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social o colectivo, por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés público general.

3. Para aquellas actuaciones urbanísticas permitidas por el presente Plan resultan de aplicación con carácter subsidiario las normas de planeamiento urbanístico general vigente en Candelaria en todo aquello que no se oponga a las presentes normas.

ARTICULO 4. VIGENCIA, EJECUTIVIDAD Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN

1. Este Plan Especial tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que procedan con arreglo a la legislación.
2. A partir de su entrada en vigor, las determinaciones del Plan Especial son inmediatamente ejecutivas y obligatorias para las Administraciones Públicas y para los particulares dentro de los límites grafiados en los planos de ordenación pormenorizada.
3. El presente Plan Especial desplaza en su ámbito las determinaciones del PGO del municipio de Candelaria, excepto las disposiciones de contenido estructural del vigente planeamiento. En particular, quedan sin efecto las determinaciones del Título IV, "normativa de protección edificatoria", y el "Capítulo 9.- Normativa aplicable a la edificación en Caserío Tradicional" del Título V "Parámetros y condiciones de la edificación".
4. Las referencias normativas a disposiciones que posteriormente fueran derogadas se entenderán hechas a las normas que las sustituyan, sin perjuicio de las modificaciones que conllevara su adaptación si fuera procedente.
5. El inventario de bienes integrantes del patrimonio cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo de Acoroma constituye una relación enunciativa, no limitativa, y se establece a los efectos de asegurar el cumplimiento, tanto por parte de las administraciones como de los particulares, del deber general de mantenimiento, conservación y utilización de los bienes compatible con los valores que ostentan, en los términos exigidos por la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.
6. Todo lo que no esté regulado en la presente normativa y en la Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos se regirá de manera subsidiaria por el Plan General y las Ordenanzas de Edificación y Urbanización en vigor.

ARTICULO 5. MODIFICACIÓN DEL PLAN

La modificación sustancial y menor del Plan Especial procederá en los términos y supuestos contemplados en los artículos 163 y 164 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

ARTICULO 6. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

1. El Plan Especial establece la ordenación pormenorizada completa del ámbito, incluyendo el destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y



construcciones, las características de las parcelas y la definición de sus alineaciones y rasantes, por lo que sus determinaciones y previsiones son de aplicación directa e inmediata.

2. El Plan Especial no prevé la necesidad de redactar ningún estudio de detalle. No obstante, con el objeto de reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en este planeamiento se podrán redactar estudios de detalle en las condiciones establecidas tanto en el planeamiento general de Candelaria como en el marco legislativo vigente.
3. La ordenación podrá ser complementada por las ordenanzas municipales de edificación y urbanización. En particular, la regulación de los aspectos estéticos y de adaptación paisajística que exige la preservación del carácter tradicional del ámbito serán regulados por la Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos que acompaña al presente Plan Especial, cuyas determinaciones serán exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.



TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO

ARTICULO 7. DEBERES, DERECHOS Y FACULTADES URBANÍSTICAS DE LOS PROPIETARIOS

1. Los propietarios de suelo tendrán derecho a disfrutar del aprovechamiento urbanístico que este Plan Especial atribuye a sus parcelas, en las proporciones y condiciones previstas en la legislación urbanística y demás normativa aplicable y de conformidad con las determinaciones del Plan Especial. El ejercicio de dichos derechos quedará condicionado al cumplimiento de los deberes que por imposición legal o del planeamiento les correspondan.
2. Los propietarios de suelo están obligados a la utilización de los predios con arreglo al planeamiento y a la conservación de los terrenos, edificios, instalaciones o plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público exigidas en las normas del Plan Especial, manteniendo la aptitud para el uso que les haya sido asignado.
3. Los propietarios de las edificaciones y elementos integrantes del Inventario de bienes del patrimonio cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo de Acoroma tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores patrimoniales.

ARTICULO 8. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

1. La clasificación y categorización del suelo tiene rango de ordenación estructural y, por lo tanto, será la establecida en el Plan General de Ordenación de Candelaria, y se representa en el plano de ordenación estructural nº 01. Clasificación del suelo.
2. Teniendo en cuenta la equiparación de categorías de suelo de conformidad con la legislación vigente, el plan general adscribe la totalidad del ámbito a las siguientes clases y categorías de suelo:
 - Suelo urbano consolidado (SUCU), al que se adscriben las parcelas localizadas en el entorno de las vías de La Morrita, Lomo Acoroma, La Estila, La Jiménez y Reverendo Padre Simón Higuera.
 - Suelo rústico de protección agraria (SRPAG), al que se adscribe la zona agrícola de bancales que rodea al núcleo.
 - Suelo rústico de protección natural (SRPN), para recoger los cauces de los barrancos localizados en el ámbito.

ARTICULO 9. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

1. En función de la posición de la edificación en la parcela, dentro del ámbito de ordenación del presente Plan Especial se distinguen las siguientes tipologías:
 - Caserío Tradicional (T)



- Edificación Cerrada (C)
2. En el título III de la presente normativa se regulan las condiciones generales de las edificaciones y las particulares definidas para la tipología edificatoria que corresponda, que deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de reestructuración o rehabilitación de edificios existentes.
 3. Las edificaciones que formen parte del patrimonio cultural señaladas en los planos de ordenación presentan parámetros y condiciones singulares específicas en función de su tipología histórica. Por tanto, en estos casos, el cumplimiento de las condiciones generales de las tipologías está supeditado, con carácter general, a la preservación de los valores culturales presentes, y en particular, a las condiciones singulares de protección que se establezcan para la conservación de los bienes inventariados en los términos del Título IV de la presente normativa.

ARTICULO 10. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL EN EL BARRIO DE LA JIMÉNEZ, LA SABINITA Y LOMO ACOROMA

1. En relación con el Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma, con el fin de asegurar el cumplimiento, tanto por parte de las administraciones como de los particulares, del deber general de mantenimiento, conservación y utilización de los bienes compatible con los valores que ostentan, se establecen en el Título IV unas normas de protección singulares, cuya aplicación prevalecerá sobre el resto de parámetros urbanísticos.
2. En todo caso, forman parte del Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma:
 - a) El Bien de Interés Cultural, con categoría de Sitio Histórico, "El Camino de Candelaria"
 - b) Las edificaciones catalogadas por el Plan General
 - c) Las edificaciones singulares inventariadas en las que concurren valores culturales
 - d) Los elementos etnográficos y paisajísticos inventariados
3. Estas edificaciones y elementos se identifican gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada y se relacionan en el Inventario que se incorpora como anexo al presente plan.
4. Las normas de protección singulares aplicables a los inmuebles integrantes del Inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma constituyen una pormenorización para cada parcela de las condiciones y determinaciones previstas con carácter general por el Plan Especial a cada tipología. En estas parcelas la aplicación del conjunto de normas de Regulación de la Edificación establecidas con carácter general en el Título III de esta Normativa será de carácter supletoria.



TITULO III. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO 11. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Las condiciones generales de las edificaciones y las particulares definidas para cada tipología deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las intervenciones en edificios existentes.
2. En el caso de los bienes incluidos en el Inventario del patrimonio cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo de Acoroma, se aplicarán las normas de protección reguladas en el Título IV de la presente normativa, siendo las determinaciones del presente Título de aplicación supletoria.
3. Para lo no regulado en el presente Título, serán de aplicación las normas de ordenación pormenorizada del PGO y en las ordenanzas de edificación y urbanización que en su caso se aprueben, siempre que de su aplicación no resulte ninguna contradicción con lo establecido en la presente normativa.
4. En cualquier caso, las edificaciones deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación por razón del uso al que se destine o de la situación en la que se implanten, así como las ordenanzas municipales que sean de aplicación.

ARTICULO 12. CONSIDERACIONES DE ESTILO

1. La nueva edificación que se incorpore en el ámbito del Plan Especial deberá optar por soluciones contemporáneas que dialoguen adecuadamente con los valores patrimoniales presentes en el ámbito, evitando falsear y copiar elementos y técnicas tradicionales, dando una respuesta arquitectónica que corresponda al momento histórico actual.
2. Cuando la nueva construcción se sitúe junto a un inmueble integrante del Inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma, se cuidará que su composición exterior y acabados no perturbe los valores de la edificación preexistente, sino que realce el protagonismo de los elementos patrimoniales.
3. En todo caso, se deberán cumplir los criterios estéticos establecidos en la Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos que acompaña al presente Plan Especial que se anexa a la presente norma.

ARTICULO 13. INTERVENCIONES EN PARCELAS COLINDANTES CON BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL BARRIO DE LA JIMÉNEZ, LA SABINITA Y LOMO ACOROMA

1. En todas aquellas intervenciones de edificación en parcelas colindantes con bienes integrantes del patrimonio cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo



Acoroma (incluyendo demolición, modificación, reparación o construcción de edificios) se deberá aportar como documentación complementaria una memoria justificativa y documentación gráfica de la adecuación del nuevo edificio a las características del bien integrante del patrimonio cultural.

2. La nueva edificación deberá retranquearse al menos tres (3) metros en toda la longitud del lindero respecto a la edificación preexistente integrante del Inventario.
3. De forma justificada y excepcional podrá reducirse el retranqueo mínimo establecido en el apartado anterior en los siguientes casos:
 - a) Cuando su aplicación estricta impidiera de forma significativa o haga inviable la edificación en la parcela, debido a sus dimensiones, forma o topografía.
 - b) En aquellos casos en los que sea necesario para el cumplimiento de la legislación sectorial aplicable en materia de habitabilidad de las viviendas o al uso al que se destine.
4. La reducción del retranqueo prevista en el apartado anterior deberá ser la mínima imprescindible, y en ningún caso podrá exceder de lo estrictamente necesario para la viabilidad del proyecto de edificación.

ARTICULO 14. **TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

En el ámbito del Plan Especial se contemplan, a efectos de su regulación, las siguientes tipologías:

- a) Caserío Tradicional (T)
- b) Edificación Cerrada (C)

CAPITULO II. DEFINICIONES NORMATIVAS SOBRE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN A. EN RELACIÓN A LA PARCELA

ARTICULO 15. **DEFINICIÓN Y TIPOS DE 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.
2. Se entiende por parcela urbanística la unidad espacial mínima de suelo 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 cumplimiento de los deberes urbanísticos que correspondan.
3. La parcela edificable es necesariamente coincidente con la finca parcela catastral.



4. Se considera parcela neta que resulta de la ordenación detallada, descontando las posibles afecciones de vial, zonas verdes o zonas de protección.
5. 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.
6. Las dimensiones mínimas, características y condiciones vienen determinadas por la ordenación pormenorizada y la regulación de estas Normas que sea de aplicación.

ARTICULO 16. **PROTECCIÓN DEL PARCELARIO**

1. Con carácter general, se procurará mantener la estructura parcelaria original, vinculando la parte agrícola a la parte edificable de la parcela. No obstante, se podrán segregar las parcelas en las condiciones establecidas en cada una de las tipologías.
2. En todo caso, las segregaciones permitidas según la tipología correspondiente deberán contar con el correspondiente título habilitante según legislación aplicable y respetar las siguientes condiciones:
 - a) 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.
 - b) 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.

ARTICULO 17. **PARCELA RESIDUAL**

1. Tienen la consideración de “parcela residual” aquellas parcelas que por la situación de consolidación de todos sus linderos no exista posibilidad de cumplir las condiciones exigidas a la parcela mínima al estar rodeadas por parcelas consolidadas por la edificación, viario o elemento público urbanizado o previsto.
2. Estas parcelas serán consideradas parcelas edificables a todos los efectos siempre y cuando sean susceptibles de cumplir el programa y superficie establecido para la vivienda mínima o el uso al que se destine en la legislación específica y el resto de condiciones de altura y ocupación en los términos establecidos en la tipología correspondiente. La edificación de parcelas residuales requerirá solicitar el informe previo municipal.

ARTICULO 18. **ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA DE LA PARCELA**

1. Se entiende por adaptación topográfica de la parcela, la modificación del terreno natural, sea cual sea su pendiente, a los efectos de establecer las cotas de suelo o la referencia altimétrica.
2. La articulación de las edificaciones con la estructura de bancales agrícolas en el ámbito del presente Plan Especial constituye un valor paisajístico a preservar. En las



intervenciones de adaptación topográfica se procurará mantener el aterrazamiento característico del paisaje tradicional agrario, tanto en las parcelas abancaladas preexistentes como en terrenos localizados en pendientes no abancaladas.

3. Los proyectos o documentación técnica que se presenten para la obtención de cualquier título habilitante que implique la modificación del terreno natural para establecer los niveles de terraza, deberá contener una representación topográfica en la que se ubique la edificación representando perfiles del terreno natural en su estado previo que permitan conocer la correcta implantación de la edificación en su parcela. En todo caso, se utilizarán como referencia las cotas establecidas en el plano OP-03 "Adaptación topográfica" para cada nivel de banal.

ARTICULO 19. **REFERENCIAS PLANIMÉTRICAS DE LA PARCELA**

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. En el ámbito del presente Plan Especial se mencionan las siguientes referencias planimétricas:

1. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. En función de la relación con el acceso a la parcela, pueden ser:
 - a) Es lindero frontal o frente de parcela el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. El Frente mínimo de Parcela viene definido específicamente para cada tipología. 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) El lindero posterior es el opuesto al frontal.
 - c) Son linderos laterales los restantes.
2. Alineaciones: son las líneas que separan las parcelas edificables privadas del espacio público, ya sean viales, peatonales, zonas verdes o espacios libres. En el presente Plan Especial no se fijan alineaciones en el interior de la parcela, sin perjuicio de la regulación de retranqueos obligatorios. La concreción de las alineaciones de la parcela se realizará por los Servicios Técnicos Municipales, que podrán ajustarlas al efecto de conseguir una mejor solución, un mejor encuentro entre las edificaciones o una mejor adecuación al terreno, sin que dicho acto suponga modificación de planeamiento. Con la finalidad de evitar la aplicación del régimen de fuera de ordenación, se tendrán en cuenta los criterios siguientes:
 - a) Mantenimiento de las alineaciones consolidadas por la edificación existente en las parcelas ya edificadas, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno, salvo por razones sustantivas que se desprendan directamente de las determinaciones del propio Plano de Ordenación.
 - b) En parcelas no edificadas, las definidas por los Planos de Ordenación pormenorizada que forman parte del presente Plan Especial.

ARTICULO 20. **REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DE LA PARCELA**



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 de la acera o vía (CA): es la cota de la rasante en cualquier punto de su longitud.
 - c) Punto de medición (PM): es el punto de la rasante desde el que se toman alturas y posicionan las pendientes.
 - d) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora, se incorporará a la documentación técnica mediante una representación topográfica con las cotas de referencia establecidas en el plano OP-3 "Adaptación topográfica".
 - e) Cota de suelo (CS): es la línea definida por el plano horizontal en el que se apoya cualquier forjado de la edificación en contacto con el terreno a partir de la modificación del estado natural de la parcela tras la adaptación topográfica.
 - f) Cota de urbanización interior de la parcela (CU): es la cota de cada punto del terreno en una franja de terreno mínima de tres metros (3 m.) circundante a la edificación, excepto en la rampa de acceso a garaje.
 - g) Pendiente media: es la resultante de trazar una línea recta y de pendiente constante que homogeniza valores de pendiente diferentes.

ARTICULO 21. **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.
2. No se permite ningún tipo de edificación en la parte agrícola de la parcela. Las instalaciones, construcciones auxiliares y edificaciones vinculadas al uso agrario deberán localizarse en la parte edificable de la parcela, excepto en parcelas cuya parte agrícola sea mayor de tres mil (3.000) metros cuadrados, en las condiciones establecidas en el artículo 44.

SECCIÓN B. EN RELACIÓN A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO 22. **OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

1. La ocupación es la superficie de parcela comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. A efectos de medición no computarán los muros de contención.



ARTICULO 23. **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
2. La ocupación de parcela será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable que se determine.

ARTICULO 24. **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 este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será de aplicación este último valor.

ARTICULO 25. **SEPARACIONES A LINDEROS Y RETRANQUEOS**

1. El retranqueo comprende la franja de terreno medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en la alineación exterior de la parcela hacia el espacio público (viales, peatonales, zonas verdes o espacios libres) hasta la fachada de la edificación.
2. Las separaciones a linderos es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y los linderos laterales o posteriores, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dichos linderos.

ARTICULO 26. **SEPARACIONES ENTRE EDIFICIOS**

1. La separación entre edificios es la distancia que separa sus fachadas.
2. En el ámbito del presente Plan Especial se establece la obligación de cumplir una separación mínima respecto de edificios de reconocido valor patrimonial en los términos establecidos en el artículo 13 de la presente normativa.

ARTICULO 27. **FONDO EDIFICABLE**

Es el parámetro que determina la distancia máxima en la que podrá situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio medida desde la alineación.

ARTICULO 28. **SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA**

1. Es el área libre de construcciones resultante de aplicar las condiciones de posición y ocupación de la misma en la parcela.



2. Con el objeto de mantener el carácter rural del ámbito, el espacio libre de la parcela será un espacio esencialmente vegetal, dotado de cerramiento en la alineación exterior. El pavimento en espacios de circulación peatonal y en los accesos a los aparcamientos interiores deberá estar integrados con la superficie ajardinada, en los términos establecidos en la Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos que acompaña al presente Plan Especial.
3. La superficie de los espacios libres de parcela no podrá ser ocupados por construcciones auxiliares. Únicamente se admitirán las piscinas los retranqueos laterales o posteriores.
4. En subsuelo, los espacios libres de parcela no podrán ser ocupados excepto para la comunicación interior de garajes en la tipología de Caserío Tradicional (T) en las condiciones establecidas en el artículo 59 de la presente normativa.

SECCIÓN C. EN RELACIÓN A LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO 29. ALTURA

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. El número de plantas y/o unidades métricas sobre la referencia altimétrica se computará desde la cota de suelo (CS) o línea de primer forjado (C), en función de las condiciones particulares establecidas para cada tipología.
3. Las condiciones particulares relativas a las limitaciones de altura deberán cumplirse, en todo caso, en las unidades métricas establecidas para cada tipología.

ARTICULO 30. REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DE LOS EDIFICIOS

Son las que sirven para determinar las distintas alturas en un edificio, y se distinguen las siguientes:

- a) Línea de cumbrera (A): es la línea definida por el plano horizontal que pasa por el punto más elevado de la edificación, en el vértice superior de la cubierta inclinada
- b) Línea de cornisa (B): es la línea definida por el plano horizontal que pasa por la cara inferior del último forjado o el vértice interior formado por la fachada y la cubierta.
- c) Línea de primer forjado (C): es la línea definida por la cara inferior del forjado que delimita los espacios habitables.
- d) Altura reguladora máxima (ARM): es el valor límite expresado en unidades métricas que pueden alcanzar las edificaciones. La medición de alturas se realizará de conformidad con las determinaciones gráficas y escritas establecidas en las condiciones particulares de cada una de las tipologías.

ARTICULO 31. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA



1. Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima permitida, salvo las construcciones de remate de escaleras y elementos técnicos de las instalaciones en el caso de cubiertas planas.
2. Con carácter general, los elementos técnicos de las edificaciones 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, en las condiciones que se establezcan en cada tipología.

SECCIÓN D. EN RELACIÓN A LA EDIFICABILIDAD

ARTICULO 32. 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; los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos; y la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio. Tampoco computarán las construcciones de carácter agrícola que pudieran autorizarse por estar vinculadas con la explotación agropecuaria de la parcela.

ARTICULO 33. SUPERFICIE EDIFICABLE

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela determinada.
2. El plan determina valores máximos de edificabilidad, bien directamente (estableciendo un coeficiente máximo de edificabilidad) o bien indirectamente (a través de la combinación de otras condiciones como altura, ocupación, etc.).

ARTICULO 34. 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.
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.

ARTICULO 35. EDIFICABILIDAD PERMITIDA EN SUELO RESULTANTE DE DEMOLICIONES DE EDIFICIOS INVENTARIADOS



1. En el caso de demolición autorizada de un edificio inventariado por pérdida sobrevenida de los valores culturales inicialmente presentes, la edificabilidad permitida en la nueva edificación deberá ser, como máximo, igual a la de la edificación demolida.
2. Igual reglamentación regirá en el caso de edificios demolidos sin autorización, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones o restricciones correspondientes.

SECCIÓN E. OTROS PARÁMETROS

ARTICULO 36. OTRAS REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

1. Planos de fachada: 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. Según su posición en el edificio, pueden ser:
 - a) Fachada principal o frente de vivienda: en edificación cerrada el que da frente a la vía pública, peatonal o espacio libre y en la tipología de Caserío Tradicional (T) cualquiera que tenga huecos en cualquiera de sus orientaciones
 - b) Fachada interior: aquellas que no tengan la consideración de fachada principal o frente de vivienda.
2. Plantas: Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad o uso. El plan especial considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:
 - Planta Tipo (P): Planta situada por encima de la línea de primer forjado (C) en la que se desarrollan los espacios habitables.
 - Planta Baja (B): en la tipología de edificación cerrada, planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o espacio público. Pueden existir varias plantas bajas en un mismo edificio, en función de las distintas cotas en el frente de parcela.
 - Planta bajo cubierta inclinada: Es la situada bajo cubierta que alberga un espacio habitable.
 - Planta sótano: es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo (C) no se encuentre por encima de la cota de urbanización interior de la parcela (CU) a menos de un metro y veinte centímetros (1,20) metros en la tipología de Edificación Cerrada (C) y cuarenta (40) centímetros en la tipología de Caserío Tradicional (T).
3. Altura libre de piso: Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.
 - a) Planta tipo (P): las alturas libres de piso mínima será la establecida en el Código Técnico de la Edificación.



- b) Planta baja (B): las alturas libres de piso máxima serán tres metros y cincuenta centímetros (3,50).
 - c) Planta sótano: su altura mínima entre suelo y techo será hasta dos metros y cuarenta centímetros (2,40). Se permite reducir esta altura hasta dos metros y veinte centímetros (2,20) para el paso de instalaciones.
 - d) Planta bajo cubierta inclinada: la altura libre mínima podrá reducirse hasta dos metros y treinta centímetros (2,30) en la línea de cornisa (B)
 - e) Dobles alturas: Se podrá utilizar dobles alturas siempre que se computen como dos plantas. Se considerarán como tales los espacios mayores de cinco (5) metros de altura.
4. En cualquier caso, se cumplirán las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

ARTICULO 37. **CUBIERTAS**

- 1. Se define como cerramiento superior de la edificación. Se cuidarán especialmente el tratamiento y usos de las cubiertas, debiéndose considerar como una fachada más del edificio.
- 2. En el ámbito del presente Plan Especial se distinguen dos tipos de cubierta, planas e inclinadas.
- 3. En la tipología de edificación cerrada se permiten en edificación cerrada las cubiertas inclinadas, ajardinadas y planas indistintamente. En la tipología de Caserío Tradicional (T) únicamente se admitirán las cubiertas inclinadas

ARTICULO 38. **DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

- 1. Será obligatorio en el ámbito del Plan Especial disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda o una plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) de edificación no residencial.
- 2. Quedan exceptuados del cumplimiento de la dotación de aparcamientos prevista en los números anteriores los siguientes casos:
 - a) En inmuebles integrantes del Inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma
 - b) En inmuebles en los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales no aptas para el tránsito de vehículos.
- 3. Los aparcamientos podrán localizarse en la superficie edificada o en los espacios libres de la parcela. Cuando se localicen en el espacio libre de la parcela, la superficie ocupada deberá contar con pavimento permeable.
- 4. Previo informe técnico razonado se podrá justificar la inviabilidad técnica de disponer de dicha dotación en los siguientes supuestos:



- a) Cuando las características singulares de la parcela lo impidan, debiendo en cualquier caso disponer dichas plazas en edificaciones próximas con las garantías administrativas al efecto.
- b) Cuando exista una evidente dificultad de habilitar el acceso de vehículos por las características del viario por el que se accede o por la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial. En estos casos requerirá informe de Seguridad Vial que refleje tales circunstancias.

ARTICULO 39. **CUERPOS Y ELEMENTOS VOLADOS**

- 1. Se consideran cuerpos volados todos aquellos elementos arquitectónicos que sobresalen de la alineación de la fachada y que están destinados a ser ocupados o utilizados habitualmente por personas, tales como balcones, balconadas, galerías y terrazas.
- 2. Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada.
- 3. Con carácter general, en el ámbito del Plan Especial solo se permiten los cuerpos y elementos volados existentes en los inmuebles integrantes del patrimonio cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma, excepto que fueran ajenos a la época de construcción del edificio.

ARTICULO 40. **PATIOS**

- 1. En el ámbito del Plan Especial, tendrán la consideración de patio aquellos espacios no edificados delimitados por fachadas (tanto interiores como exteriores), así como por los linderos de la parcela, que sean necesarios para iluminar y ventilar en las dimensiones mínimas establecidas en la normativa sectorial de habitabilidad. El resto del espacio no edificado tendrá la consideración de espacio libre de parcela.

ARTICULO 41. **CERRAMIENTOS**

- 1. Se considera cerramiento al 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.
- 2. Todas las parcelas edificadas en suelo urbano deberán tener cerramiento en el frente y linderos.
- 3. De cara a minimizar el impacto visual, el cerramiento de las parcelas en el ámbito del Plan Especial se llevará a cabo con las siguientes condiciones:
 - a) Se limita la altura máxima de los cerramientos, que será de doscientos cincuenta (250) centímetros, medida desde la rasante del terreno o, en su caso, desde el banal. Los cerramientos se compondrán de una parte ciega u opaca, con altura máxima de cien (100) centímetros. La parte restante hasta alcanzar la altura máxima, que se resolverá mediante elementos diáfanos, protecciones visualmente permeables, pantallas vegetales u otras soluciones similares,



siempre estéticamente acordes con el entorno. Los cerramientos laterales tendrán el mismo tratamiento que los que den al frente fachada.

- b) En el caso de parcelas abancaladas, el cerramiento se ejecutará sobre el bancal mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares, computando la altura del bancal hasta completar los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total. En el caso de banales cuya altura sea superior a dos (2) metros, el cerramiento se realizará necesariamente con barandillas o cualquier elemento de protección similar con un tratamiento diferenciado respecto del muro del bancal con el fin de evitar la apariencia visual que este posee una mayor altura.
 - c) En parcelas con pendiente, el cerramiento deberá escalonarse y adaptarse a la topografía del terreno, de manera que no se sobrepase en ningún punto la altura de doscientos cincuenta (250) centímetros. En calles con pendiente mayor del 10% se permite subir puntualmente una altura hasta doscientos setenta (270) centímetros en el punto más bajo de la parcela.
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.

ARTICULO 42. **CONSTRUCCIONES AUXILIARES**

1. Se prohíben las construcciones auxiliares independientes. Todos aquellos espacios auxiliares que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, deben adosarse al volumen principal computarán a efectos de edificabilidad. Su volumetría se ajustará a las determinaciones establecidas para la tipología correspondiente y en todo caso se les aplicarán las condiciones estéticas previstas en la Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos que acompaña al presente instrumento de ordenación, salvo que por su destino o función, merezcan notoriamente un tratamiento singular, en cuyo caso se admitirán las condiciones particulares de diseño, volumetría y acabados apropiados a su finalidad, siempre que se integren armónicamente con la edificación principal así como el entorno paisajístico.
2. Se prohíben expresamente las pérgolas, soportales o porches, y en general, todas aquellas instalaciones que presenten volúmenes abiertos cubiertos por elementos fijos o de obra.
3. Se exceptúan de las determinaciones anteriores las construcciones auxiliares de carácter agrícola que pudieran ser autorizadas por guardar proporcionalidad y vinculación con la explotación agrícola de la parcela no computarán a los efectos de edificabilidad. En todo caso, se permitirán estas construcciones en parcelas cuya parte agrícola sea mayor de tres mil (3.000) metros cuadrados, en cuyo caso la construcción de cuarto de aperos se insertará, en caso de ser posible, en la estructura de banales bajo rasante y con cubierta vegetal.

ARTICULO 43. **INSTALACIONES**

1. Todas las instalaciones deberán quedar expresamente documentadas y definidas en el correspondiente proyecto técnico, conforme a la normativa sectorial vigente y las instrucciones técnicas 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. En cubiertas, las máquinas de instalaciones deberán estar ocultas e integradas en la composición general del edificio y le serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para las construcciones por encima de la altura máxima.

ARTICULO 44. **NORMATIVA HIGIÉNICA Y DE 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. Tienen la consideración de viviendas interiores aquellas que no den frente a viario o espacio público (zona verde, peatonal público o espacio libre público). No se permiten las viviendas interiores, salvo en las siguientes circunstancias:
 - a) En edificación cerrada, (C) cuando las viviendas den frente mínimo de 4,5m a Suelo Rústico.
 - b) En Caserío Tradicional (T), 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.
3. Se prohíben expresamente para todas las tipologías, las viviendas en sótanos o semisótanos, así como aquellas que den frente únicamente a patio inglés.

ARTICULO 45. **CASAS PREFABRICADAS DE MADERA**

Se prohíben expresamente en todas las tipologías.

CAPITULO III.CONDICIONES PARTICULARES DE LA TIPOLOGÍA "CASERÍO TRADICIONAL" (T)

SECCIÓN A. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTICULO 46. **DEFINICIÓN**

Los parámetros aplicables a la tipología de Caserío Tradicional (T) se configuran con la intención de integrar la arquitectura en el paisaje abancalado a la manera en la que se han adaptado las edificaciones tradicionales.

La adaptación topográfica de la arquitectura doméstica tradicional generaba viviendas configuradas por volúmenes independientes organizados en función de la orografía, a los



cuales se les han ido agregando cuerpos complementarios en el tiempo, con cubiertas de teja preferiblemente la cubierta principal a 4 aguas y las secundarias a 1, 2 ó 3 aguas.

Con estas pautas, en la tipología de Caserío Tradicional (T), la edificación se configura básicamente de carácter aislado, y se desarrolla en terrenos abancalados, con una posición libre en la parcela, sin respetar estrictamente las separaciones a linderos y evitando alineaciones continuas de calle.

La aplicación de los parámetros propios de esta tipología tenderá a que las nuevas edificaciones se adapten en la medida de lo posible a la orografía del terreno y organicen su programa de necesidades en volúmenes de hasta dos plantas de altura dispuestos en torno a espacios libres privados tipo patio o corredor, con cubiertas de teja, contribuyendo a la puesta en valor del paisaje rural tradicional del ámbito.

Con el objeto de promover la inserción de los nuevos volúmenes en el paisaje abancalado, las construcciones y edificaciones podrán ser integradas total o parcialmente en los bancales existentes siempre que se cumplan las condiciones generales y particulares establecidas en el presente Capítulo.

ARTICULO 47. **ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Será de aplicación esta tipología a las parcelas reflejadas en el plano de ordenación OP-02 "Aplicación normativa" donde se ha asignado esta calificación, y que abarcan, con carácter general, las parcelas localizadas en el entorno de las calles La Jiménez, La Estila, La Morrita, Camino Lomo Acoroma, y en uno de los tramos de la Calle Reverendo Padre Simón Higuera.

ARTICULO 48. **NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR PARCELA**

No se limita el número máxima de viviendas debiendo cumplir, en cualquier caso, con los parámetros asignados a la parcela.

SECCIÓN B. CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON LA PARCELA

ARTICULO 49. **PARCELA MÍNIMA**

La parcela mínima tipo será de cien metros cuadrados (100 m²), pudiéndose edificar aquellas parcelas originales menores existentes, en cuyo caso se considerarán parcelas residuales.

ARTICULO 50. **SEGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN DE PARCELAS**

1. Se mantendrá la estructura parcelaria existente en el momento en el que entra en vigor el presente Plan Especial, con la excepción de los siguientes casos:
 - a) Aquellas parcelas que superen los cuatrocientos (400) metros cuadrados podrán segregar únicamente una parcela de cien (100) metros cuadrados como mínimo de la parcela matriz.
 - b) Aquellas parcelas que superen los ochocientos (800) metros cuadrados, podrán segregar únicamente dos parcelas de cien (100) metros cuadrados como



mínimo de la parcela matriz. Estas segregaciones podrán efectuarse de manera simultánea.

- c) No podrán agruparse más de dos parcelas respecto de la estructura catastral existente en el momento de la entrada en vigor del presente Plan Especial.
2. El elemento definidor de la estructura parcelaria en el ámbito del Plan Especial será la cartografía catastral.

ARTICULO 51. **FRENTE MÍNIMO DE PARCELA**

1. El frente mínimo de vivienda y parcela se establece en cuatro metros y medio (4,50 m.) construidos.
2. En caso de imposibilidad física de alcanzar este frente en parcelas originales, la parcela tendrá la consideración de residual y se permitirá edificar cuando sea posible cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad.

ARTICULO 52. **ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA DE LA PARCELA**

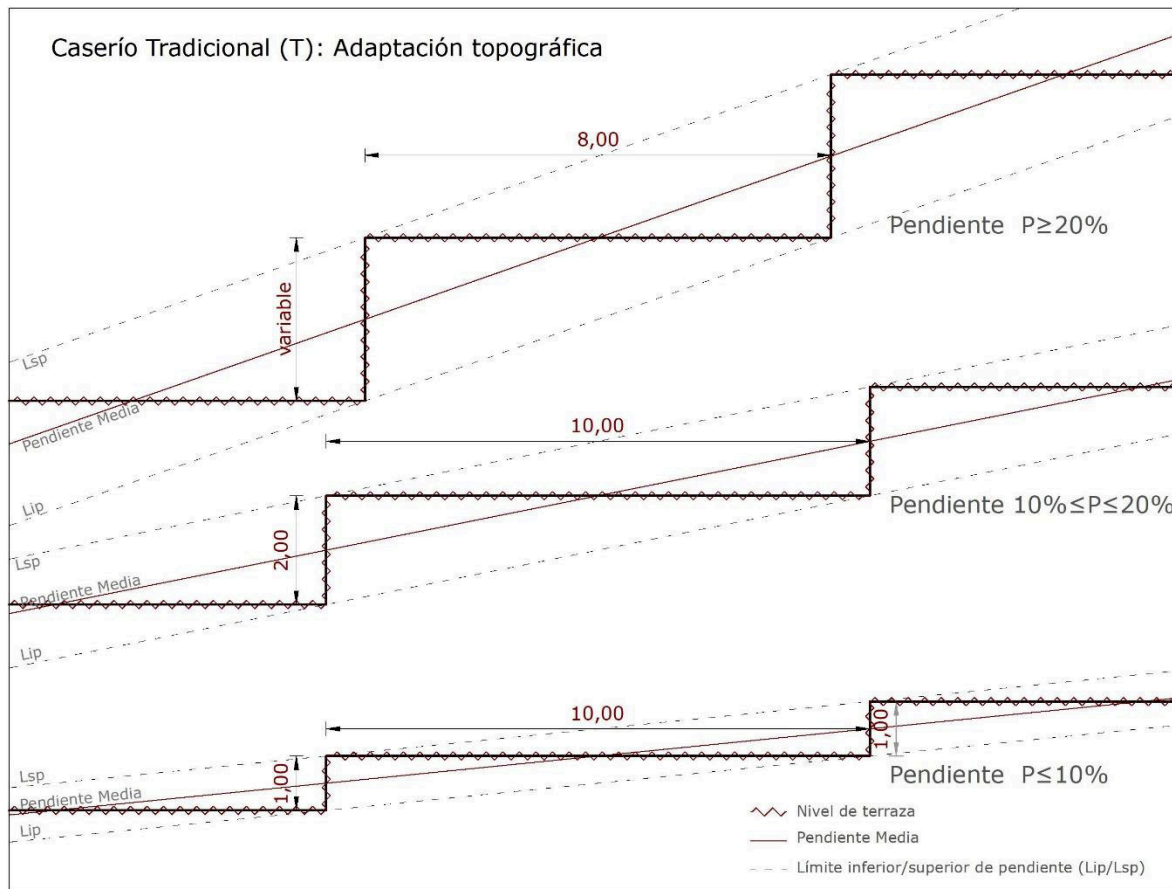
1. En el presente artículo se establecen las condiciones aplicables a las parcelas edificables en la tipología de Caserío Tradicional (T) para adaptar el terreno natural a las circunstancias paisajísticas y morfológicas en el ámbito del Plan Especial.
2. Con carácter general, la implantación de la edificación en el caso de parcelas abancaladas, se realizará respetando la estructura de los bancales preexistentes señalados en el plano de ordenación OP-03 "Adaptación topográfica". No obstante, la compatibilización del mantenimiento de la topografía con un adecuado desarrollo edificatorio requiere la adaptación de la parcela para garantizar un fondo edificable de cinco (5) metros de profundidad y un espacio libre tres (3) metros hasta el bancal inferior, por lo que se establecen las siguientes determinaciones:
 - a) Si la terraza comprendida entre los muros de los bancales tiene una profundidad de ocho (8) metros o más, se mantendrá la estructura abancalada original y el desarrollo del programa de necesidades en el proyecto de edificación deberá adaptarse a la topografía de la parcela.
 - b) Si la terraza comprendida entre los muros de los bancales tiene una profundidad inferior a ocho (8) metros, se permiten intervenciones de desmonte o aterrazado para adaptar el bancal en la superficie en la que se proyecta la edificación, de manera que se garantice que en el resto de la parcela se mantendrá la estructura abancalada.
 - c) En los casos en los que la edificación se desarrollara en dos bancales contiguos, las intervenciones de desmonte o aterrazado en el bancal superior únicamente se permitirán cuando su profundidad sea igual o inferior a cinco (5) metros.
 - d) En todos los supuestos anteriores, se permitirán nivelaciones de terreno para resolver los accesos de la parcela de +/- cuarenta (40) centímetros.
3. En el caso de que la parcela se localice en una ladera cuya pendiente no esté abancalada, los desmontes o terraplenados que se requieran para la adaptación topográfica de la parcela darán lugar al aterrazamiento del terreno (en las



determinaciones gráficas, nivel de terraza). En función de la pendiente media de la parcela se establecen las siguientes condiciones:

- a) En parcelas con pendiente media igual o inferior al 10 % (Sección de pendiente SP-01), las cotas de desmonte o aterrazado podrán oscilar +/- cincuenta (50) centímetros respecto de la cota original de la parcela, lo que generaría una terraza de 10 metros de fondo en la situación de máxima pendiente (10 %).
 - b) En parcelas con pendiente media entre 10 % y 20% (Sección de pendiente SP-02) las cotas de desmonte o aterrazado podrán oscilar +/- un (1) metro respecto de la cota original de la parcela, generando una terraza de al menos 10 metros de fondo en la situación de máxima pendiente (20 %).
 - c) En parcelas con pendiente media superior al 20 % (Sección de pendiente SP-03) las cotas de desmonte o aterrazado serán el resultado de la consecución de las terrazas mínimas de ocho (8) y cinco (5) metros.
4. En todos los casos, las cotas resultantes de las terrazas determinarán el límite inferior o superior de pendiente, referencia que se tendrá en cuenta para determinar la cota de urbanización (CU).
 5. Con carácter general, el bancal ha de ser concebido como un elemento ciego que deberá cumplir con las siguientes condiciones:
 - a) Los muros de contención de los bancales se realizarán, preferentemente, de piedra seca o en su caso estarán revestidos de piedra. Se podrán utilizar otros sistemas constructivos cuyos acabados y texturas deberán integrarse adecuadamente en el paisaje del caserío tradicional.
 - b) Los muros de cerramiento se permitirá la apertura de los huecos imprescindibles para su acceso.
 - c) Con carácter particular, en los muros de fachada en el caso de construcciones y edificaciones integradas en bancal se permitirá la apertura de huecos para dar condiciones de habitabilidad a las zonas estanciales hasta un 50% de la superficie de la fachada. En estos casos, el resto de muros que no formen parte de la fachada de la edificación, tendrán la consideración de contención o de cerramiento de parcela.
 - d) En aquellos casos en los que se modifiquen los bancales para habilitar la edificación, se procurará la máxima integración en el encuentro entre la terraza y el bancal.
 6. Se incorporan como determinación gráfica T.1 "Adaptación topográfica" los esquemas representativos del aterrazamiento del terreno una vez se hayan efectuado los desmontes o terraplenados en las condiciones del número tres (3) del presente artículo.





1.- Determinación gráfica T.1 Adaptación topográfica

SECCIÓN C. CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO 53. OCUPACIÓN DE LA PARCELA

1. Las parcelas ya ocupadas por la edificación mantendrán su ocupación actual. Tendrán que cumplir las condiciones particulares establecidas en presente sección en los casos en que sea necesario aumentar el volumen por los siguientes motivos:
 - a) Agotar la edificabilidad asignada a la parcela en función de la aplicación de los parámetros del presente Plan Especial.
 - b) Para completar las condiciones mínimas de habitabilidad dentro de la superficie edificable máxima correspondiente.
2. Para las nuevas construcciones, la ocupación máxima de la parcela será la resultante de aplicar las separaciones a linderos obligatorios y como máximo sólo podrá ocuparse el setenta (70 %) por ciento de la superficie de la parcela y nunca más de ciento cincuenta (150 m²) metros cuadrados en planta. El treinta (30 %) por ciento de superficie restante se dedicará a jardines o terrazas vegetadas.



3. En el caso de edificaciones en las que sea posible desarrollar dos plantas de altura, la ocupación máxima de la segunda planta será de cincuenta metros cuadrados (50 m²) y nunca superior al cincuenta por ciento (50 %) de superficie de la superficie ocupada en planta. No se computan a estos efectos los dobles espacios con escalera destinados a relacionar ambas plantas.
4. 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 la segunda planta hasta un máximo del sesenta por ciento (60 %) de la planta baja.

ARTICULO 54. **SEPARACIONES A LINDEROS**

1. En parcelas cuya superficie sea mayor de cien (100) metros cuadrados y su frente de parcela igual o superior a ocho (8) metros de longitud, deberá mantener como espacio libre el lindero lateral inferior con tres (3) metros de ancho mínimo al objeto de mejorar paisajísticamente la inserción de la edificación en ladera. La separación mínima podrá aminorarse cuando lo requiera el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y/o el agotamiento de la edificabilidad correspondiente a la parcela, en la superficie estrictamente necesaria.
2. En otros casos, la edificación podrá adosarse a los linderos o retranquearse libremente buscando la mejor adaptación topográfica o arquitectónica del conjunto.
3. En cualquier caso, no podrán abrirse huecos en fachadas situados a menos de tres (3) metros de los linderos posterior y laterales.

ARTICULO 55. **OCUPACIÓN DE LAS SEPARACIONES A LINDEROS**

1. No se permite la ocupación de las separaciones a linderos obligatorias con ningún tipo de construcción o instalación auxiliar, pérgolas, soportales o porches, que se encuentren cubiertos por elementos fijos o de obra. Estas construcciones y/o instalaciones se considerarán incorporados al volumen del edificio, computando su edificabilidad.
2. Las piscinas se admitirán siempre y cuando se separen al menos un (1) metro de los linderos de la parcela y sean compatibles con la superficie exigida de plantación vegetal que se establezca en la Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos que acompaña al presente Plan Especial que se acompaña a las presentes normas. No se admitirán en el jardín delantero.

ARTICULO 56. **OCUPACIÓN DEL JARDÍN DELANTERO**

1. El jardín delantero será un espacio esencialmente vegetal, dotado de cerramiento en la alineación exterior en las condiciones que se establezcan en la Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos que acompaña al presente Plan Especial. Este solo podrá ser ocupado por el acondicionamiento del acceso rodado de los vehículos. En caso de que sea necesaria la ejecución de una rampa de acceso al garaje, su pendiente máxima será del 10% y ancho máximo de tres (3,00) metros, debiéndose diseñar su acople con el plano de jardín.



2. Excepcionalmente, se permite ocupar el subsuelo del jardín delantero para la comunicación interior del garaje en parcelas cuyo único frente se produce a través de un bancal situado a una cota superior de la vía de acceso (ladera arriba).

ARTICULO 57. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELAS RESIDUALES

1. En el presente artículo se regulan los supuestos en los que se exime del cumplimiento de las condiciones de determinados parámetros en las parcelas residuales dentro de la tipología de Caserío Tradicional (T).
2. Las parcelas cuya superficie sea inferior a cien metros cuadrados (100 m²), con frente superior a ocho (8,00) metros de longitud, deberán mantener como espacio libre el lindero lateral inferior con tres (3,00) metros de ancho previsto en las condiciones establecidas en el artículo 55.
3. A las parcelas cuya superficie sea inferior a cien metros cuadrados (100 m²), con frente inferior a ocho (8,00) metros de longitud pero superior a cuatro metros y medio (4,5 m.), se les exime del cumplimiento de la separación mínima obligatoria hacia el lindero lateral inferior prevista en el artículo 55. No obstante, en aras de conciliar la dotación mínima de aparcamiento obligatoria (artículo 39) con la prohibición de acceso directo a los garajes desde la vía pública (artículo 68), no se permitirá la alineación de la edificación a la vía pública, debiendo solventar, en la medida de lo posible, la dotación de aparcamiento en la superficie edificada o en los espacios libres de la parcela resultantes (casos 1, 2, 3 y 4 de la determinación gráfica T.2)
4. En parcelas cuya superficie sea inferior a cien metros cuadrados (100 m²) y su frente inferior a cuatro metros y medio (4,50 m.) de longitud, se permite ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela. En estas parcelas la dotación mínima de aparcamiento no será obligatoria. En caso de contemplar la disposición de aparcamiento, se permitirá el acceso directo al garaje desde la vía pública (caso 5 de la determinación gráfica T.2).
5. En parcelas cuya superficie sea superior a cien metros cuadrados (100 m²) y su frente inferior a cuatro metros y medio (4,50 m.) de longitud, el espacio libre de edificación deberá situarse obligatoriamente en el frente de parcela. En estas parcelas la dotación mínima de aparcamiento no será obligatoria. En caso de contemplar la disposición de aparcamiento, se permitirá el acceso directo al garaje desde la vía pública (caso 6 de la determinación gráfica T.2).
6. La diferente casuística en la posición y ocupación máxima de las parcelas residuales se refleja en la determinación gráfica T.2.

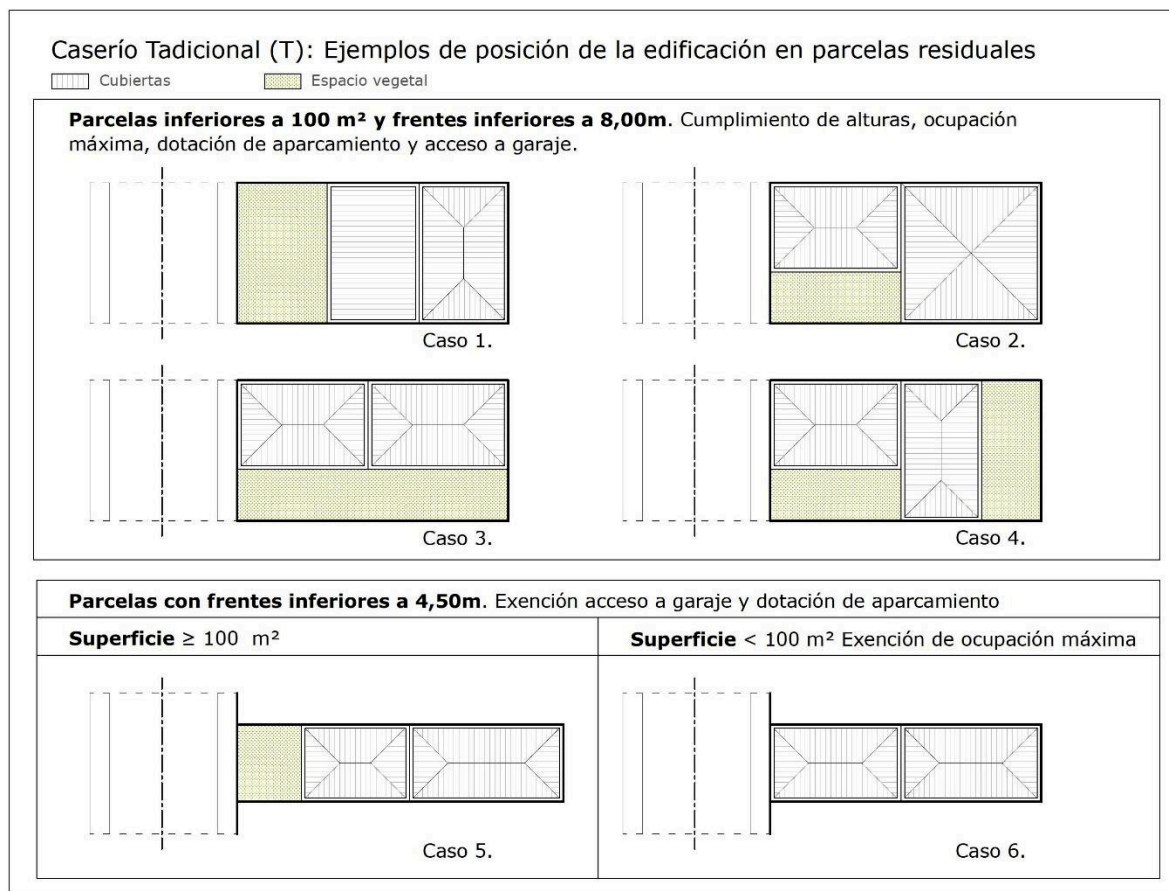
Determinación gráfica	Características de parcela residual	Separación lindero lateral inferior	Ocupación máxima	Dotación mínima de aparcamiento	Prohibición acceso desde vía pública
-	Sup. < 100 m ² Frente > 8 m	Si aplica	70%	Si aplica*	Si aplica



1, 2, 3 y 4	Sup. < 100 m ² Frente > 4,5 m	No aplica	70%	Si aplica*	Si aplica
5	Sup. < 100 m ² Frente < 4,5 m	No aplica	100 %	No aplica*	No aplica
6	Sup. > 100 m ² Frente < 4,5 m	No aplica	70 %	No aplica*	No aplica

Tabla 2.- Posición de la edificación en parcelas residuales

* Sin perjuicio de las excepciones previstas en el artículo 39



2.- Determinación gráfica T.2 "Ejemplos de posición de la edificación en parcelas residuales"

SECCIÓN D. CONDICIONES PARTICULARES DE ALTURA Y EDIFICABILIDAD

ARTICULO 58. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA DE LA PARCELA

- La superficie edificable máxima será la que se desprenda de la aplicación de la ocupación máxima permitida en planta baja y planta primera, y siempre con un máximo de superficie edificable de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) construidos.



2. Todo tipo de construcción o instalación auxiliar, que se encuentre cubierto por elementos fijos o de obra, computarán a efectos de edificabilidad al 100%, excepto las instalaciones agrícolas en los términos del artículo 43.
3. No se entenderán como computables los dobles espacios interiores con escaleras.

ARTICULO 59. **ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN**

1. El número máximo de plantas será de dos plantas medidas sobre la Cota de Suelo (CS), computando a estos efectos las plantas sótano.
2. Las distintas características topográficas de cada una de las parcelas, así como de las pendientes de las calles a las que dan frente, conllevarán soluciones pormenorizadas diferentes, con objeto de armonizar la relación de estas parcelas con las colindantes situadas a cota superior o inferior.
3. A los efectos de establecer la cota de referencia para la medición de las alturas máximas y los criterios para el establecimiento del número máximo de plantas, se incorporan a la normativa determinaciones gráficas complementarias del articulado.

ARTICULO 60. **REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN**

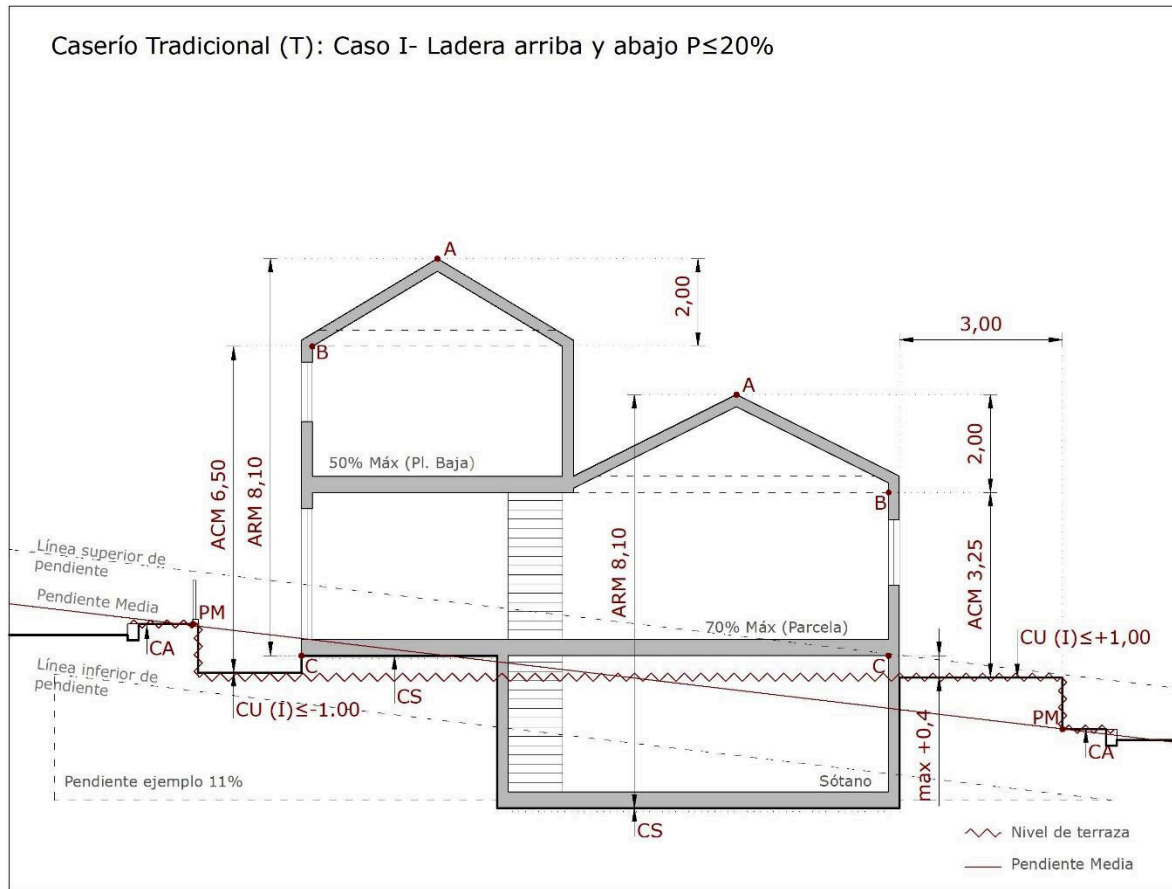
1. Altura reguladora máxima (ARM): es la que va desde cota de suelo (CS) hasta la línea de cumbrera (A)
2. Altura máxima de cornisa (ACM): es la comprendida entre la cota de urbanización (CU) y la línea de cornisa (B)
3. Altura de la cubierta (BA): es la comprendida entre la línea de cornisa (B) y la línea de cumbrera (A)
4. Altura de primer forjado (CU-C): es la comprendida entre la cota de urbanización y la cara inferior del forjado sobre el que se desarrollan los espacios habitables.

ARTICULO 61. **PARCELAS CON PENDIENTE INFERIOR AL 20 % -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO**

1. Las cotas de referencia para la medición de altura se establecerán tras la adaptación de la parcela en los términos del artículo 53.
2. Serán de aplicación las condiciones generales de edificación establecidas con carácter general en los capítulos I y II del presente Título y en particular las siguientes:
 - a) Altura reguladora máxima (ARM): ocho metros y diez centímetros (8,10 m.) y dos (2) plantas
 - b) Altura máxima de cornisa (ACM): seis metros y cincuenta centímetros (6,50 m.)
 - c) Altura de la cubierta (BA): dos (2) metros
 - d) Altura de primer forjado (CU-C): +/- cuarenta centímetros (0,40 m.)



e) Cota de urbanización (CU): +/- un (1) metro desde PM



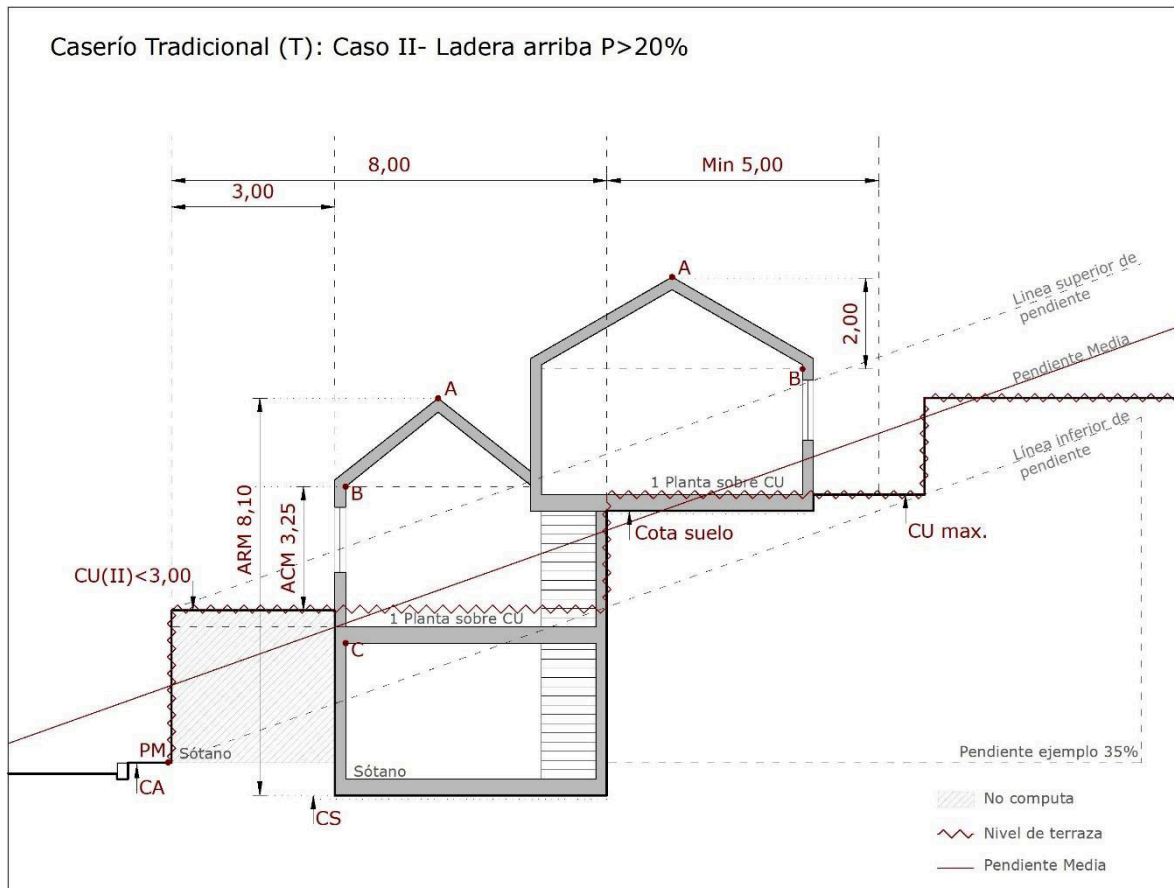
3.- Determinación gráfica T.3 Posición de la edificación en parcelas con pendiente inferior al 20 % - ladera arriba o ladera abajo

ARTICULO 62. PARCELAS CON PENDIENTE SUPERIOR AL 20% - LADERA ARRIBA

- Para una mejor inserción del volumen edificado en la pendiente, la adaptación topográfica de la parcela podrá desarrollarse situando la línea inferior de la pendiente media en el punto de medición, según Determinación gráfica T.4.
- En estos casos, serán de aplicación las condiciones generales de edificación establecidas con carácter general en los capítulos I y II del presente Título y en particular las siguientes:
 - Altura reguladora máxima (ARM): ocho metros y diez centímetros (8,10 m.) y dos (2) plantas. En los casos en los que la edificación se desarrolle en dos bancales contiguos, solamente se permitirá una planta sobre el nivel de terraza.
 - Altura máxima de cornisa (ACM): tres metros y veinticinco centímetros (3,25 m.) y una (1) planta tipo sobre el nivel de terraza.



- c) Altura de la cubierta (BA): dos (2) metros
- d) Altura de primer forjado (CU-C): +/- cuarenta centímetros (0,40)
- e) Cota de urbanización (CU): oscilará entre las líneas inferior y superior de la pendiente media, en los términos del artículo 53 de adaptación topográfica



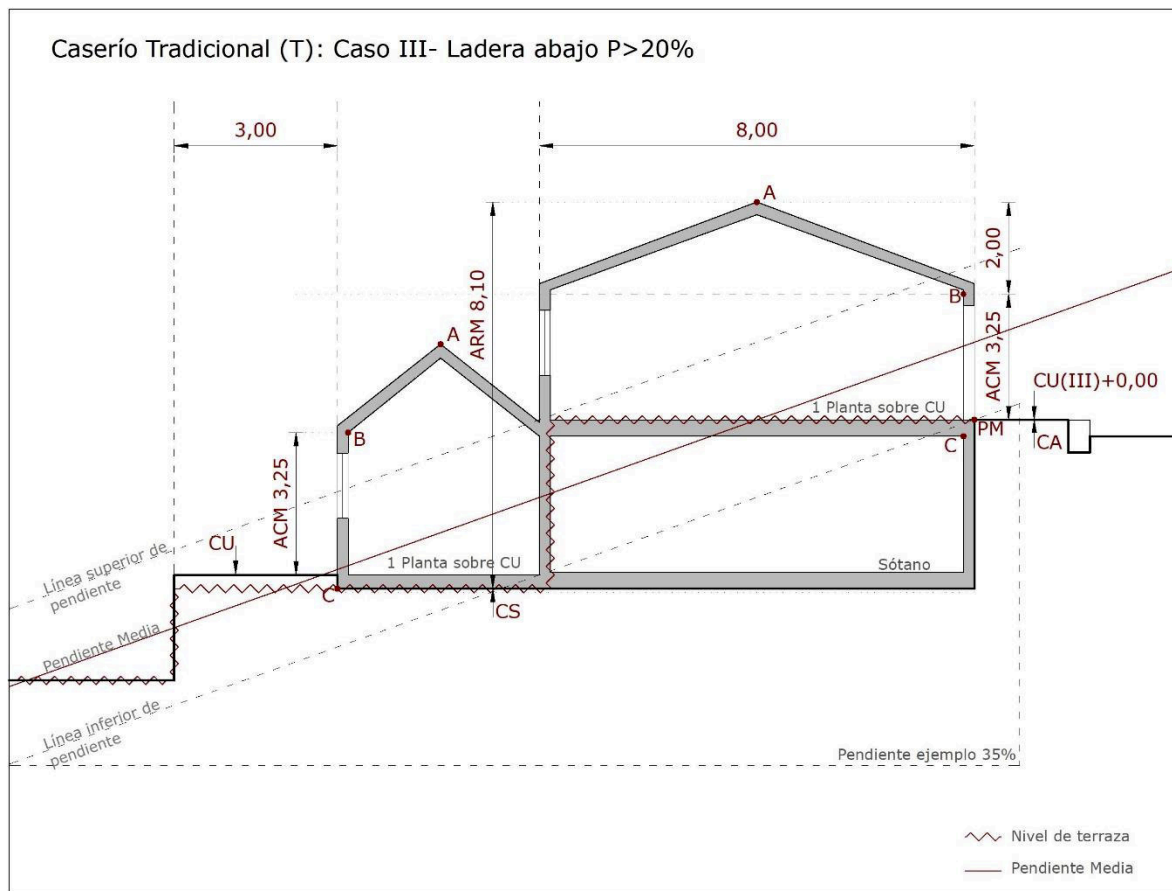
4.- Determinación gráfica T.4 Posición de la edificación en parcelas con pendiente superior al 20 %
- ladera arriba

ARTICULO 63. PARCELAS CON PENDIENTE SUPERIOR AL 20 % - LADERA ABAJO

1. Para una mejor inserción del volumen edificado en la pendiente, la adaptación topográfica de la parcela podrá desarrollarse situando la línea inferior de la pendiente media en el punto de medición, según Determinación gráfica CT.5. En este caso, solo se permitirá una planta tipo sobre el nivel de terraza y dos desde la cota suelo
2. Serán de aplicación las condiciones generales de edificación establecidas con carácter general en los capítulos I y II del presente Título y en particular las siguientes:



- Altura reguladora máxima (ARM): ocho metros y diez centímetros (8,10 m.) y dos (2) plantas. En los casos en los que la edificación se desarrolle en dos bancales contiguos, solamente se permitirá una planta sobre el nivel de terraza.
- Altura máxima de cornisa (ACM): tres metros y veinticinco centímetros (3,25 m.) y una (1) planta tipo sobre el nivel de terraza.
- Altura de la cubierta (BA): dos (2) metros
- Altura de primer forjado (CU-C): +/- cuarenta centímetros (0,40)
- Cota de urbanización (CU III): se situará obligatoriamente en la línea inferior de la pendiente media, en los términos del artículo 55 relativo a la adaptación topográfica



5.- Determinación gráfica T.5 Posición de la edificación en parcelas con pendiente superior al 20% - ladera abajo

SECCIÓN E. OTROS PARÁMETROS TIPOLOGICOS

ARTICULO 64. CUBIERTAS

- 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 las condiciones que



se establezcan en la Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos que acompaña al presente Plan Especial que acompaña a las presentes normas.

2. La cubierta deberá fraccionarse de manera que puedan deducirse volúmenes independientes, por lo que en el diseño de los faldones se deberán guardar las proporciones adecuadas a tal fin. En todo caso, cada cubierta no puedan ocupar una superficie superior a sesenta (60) metros cuadrados y cada faldón o agua no podrá ser superior a treinta (30) metros cuadrados.
3. La altura máxima en cumbrera no superará los dos (2) metros de altura medidos desde la línea de cornisa (B) y cuarenta y cinco grados (45º) de inclinación. 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. Quedan eximidas de esta obligatoriedad las cubiertas de construcciones y edificaciones integradas en bancales que deberán acabarse con tratamientos paisajísticos, utilizando para ello los sistemas adecuados que garanticen la viabilidad de su plantación y mantenimiento, así como la estanqueidad y aislamiento del edificio.

ARTICULO 65. **CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA**

Por encima de la altura reguladora máxima (ARM) quedan prohibidos cualquier tipo de espacios y dependencias habitables, permitiéndose no obstante instalaciones y construcciones auxiliares al servicio del conjunto del edificio que se indican a continuación:

- a) Depósitos u otros elementos auxiliares de la edificación, que deben ser alojados en el interior de cubiertas inclinadas dentro de las alturas máximas permitidas.
- b) Paneles solares, que deberán estar integrados en el faldón de la cubierta. En edificaciones incluidas en el Inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma no será posible situar los paneles solares en cubierta.
- c) Los conductos de chimenea, que no superarán la altura estrictamente necesaria.

ARTICULO 66. **SÓTANOS Y SEMISÓTANOS**

1. Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos obligatorios.
2. La superficie del sótano o semisótano no computará edificabilidad.
3. A los efectos del cómputo de altura, tanto el sótano como el semisótano tendrán consideración de planta y entrarán dentro del cómputo de la altura reguladora máxima (ARM).
4. La superficie del sótano o semisótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida de la parcela.
5. Se admite la apertura de un acceso a garaje de tres (3,00) metros de ancho máximo.



6. En el caso de edificación prevista en la determinación gráfica CT.4 (parcelas con pendiente superior al 20% - ladera arriba), se permitirá la apertura de un acceso a garaje de tres (3,00) metros de ancho máximo, aprovechando el desnivel de la parcela no contabilizándose la misma como planta ni serán computables a efectos de ocupación o superficie edificable.

ARTICULO 67. **ACCESO A GARAJES**

1. En el ámbito del Plan Especial se prohíbe el acceso directo a los garajes desde la vía pública, excepto en frentes de parcelas residuales cuyo frente sea inferior a cuatro metros y medio (4,50) de longitud.
2. Los accesos a los garajes no se autorizarán en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones y especialmente en las paradas fijas de transportes públicos.

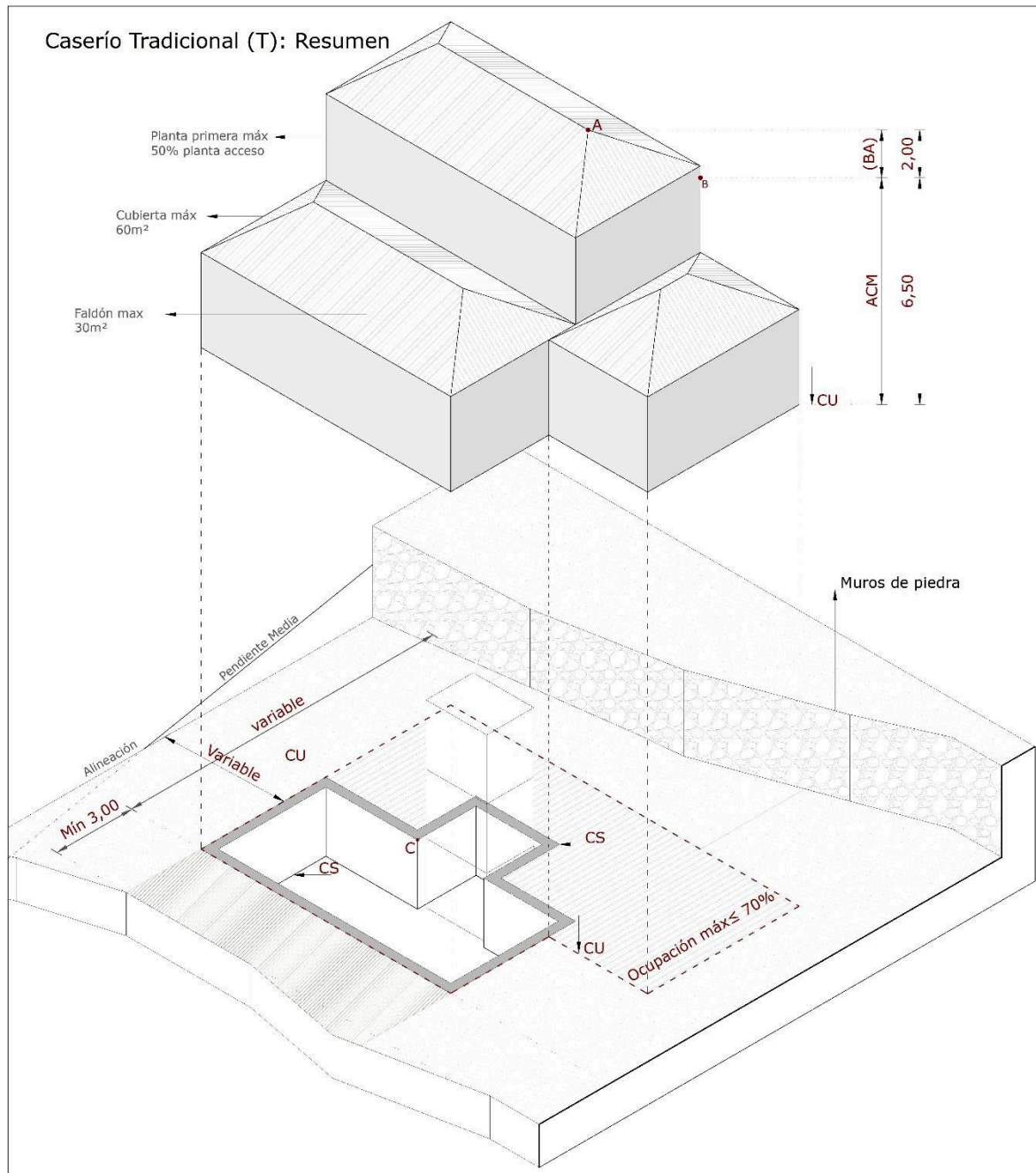


SECCIÓN F.CUADRO – RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES APLICABLE A LA TIPOLOGÍA DE “CASERÍO TRADICIONAL” (T)

CASERÍO TRADICIONAL (T)		
Condiciones de parcela	Parcela mínima	100 m ²
	Segregación y agrupación de parcelas	Segregación: - Parcelas > 400 m²: una sola vez, parcela de 100 m² - Parcelas > 800 m²: dos segregaciones, parcelas de 100 m² Agrupación: solo se permitirá la agrupación de dos parcelas
	Nº máx. de vvdas. / parcela	No se establece
	Frente mínimo de parcela	4,5 m
	Adaptación topográfica de la parcela	Se permiten desmontes o terraplenados para garantizar un fondo edificable de 5 m. de profundidad y un espacio libre 3 m. hasta bancale inferior en las condiciones del art. 52
Posición de la edificación	Ocupación de parcela	60 %
	Separaciones a linderos o retranqueos	3 m. de edificación inventariada 3 m. lindero lateral inferior en parcelas > 100 m² con frente de parcela => 8 m
Altura edificabilidad y	Superficie edificable máxima de la parcela	150 m ²
	Altura máxima de la edificación	2 plantas
	Medición de altura	- Pendiente < 20 %: determinación gráfica T.1 - Pendiente > 20 % ladera arriba: determinación gráfica T.2 - Pendiente > 20 % ladera abajo: determinación gráfica T.3
Otros parámetros tipológicos	Cubiertas	Inclinadas. Sup. Máx: 60 m ² para cada cubierta Faldones: 30 m ² máx. para cada faldón Altura máx. cumbrera: 2 m. desde último forjado y 45º de inclinación. Excepción para las construcciones y edificaciones integradas en banales con cubierta acabadas con tratamientos paisajísticos.
	Sótanos y semisótanos	60 % (ocupación máx. de la parcela)
	Acceso a garajes	Se prohíbe el acceso directo desde vía pública

Tabla 3.- Cuadro resumen condiciones particulares “caserío tradicional” (T)





6.- Esquema resumen de condiciones particulares de la tipología Caserío Tradicional (T)



CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA TIPOLOGÍA "EDIFICACIÓN CERRADA" (C) EN EL ÁMBITO DEL PLAN

SECCIÓN A. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTICULO 68. DEFINICIÓN

La tipología de "Edificación Cerrada" (C) se aplica al conjunto de edificación compacta del del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma, conformando fachada continua a la vía o espacio público. En el resto de la parcela la ocupación será, limitada únicamente por las separaciones obligatorias en el caso de colindancia con inmuebles integrantes del Inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma.

En consonancia con el paisaje rural de la zona, la presente normativa pretende evitar la aparición de edificaciones cuyas características sean desproporcionadas en altura o en volumen edificado en relación al entorno y la adaptación topográfica.

ARTICULO 69. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación esta tipología a las parcelas asignadas con la dicha calificación en el plano de ordenación OP-02 "Aplicación normativa" situadas, con carácter general, a ambos lados de la calle Reverendo Padre Simón Higuera.

ARTICULO 70. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR PARCELA

No se limita el número máximo de viviendas que puede promover un particular o persona jurídica debiendo cumplir en cualquier caso con los parámetros urbanísticos asignados a la tipología en "edificación cerrada (c)"

SECCIÓN B. CONSIDERACIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON LA PARCELA

ARTICULO 71. PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima tipo será de setenta metros cuadrados (70 m²). En toda parcela deberá poderse inscribir un círculo de cuatro metros y medio (4,50 m²) de diámetro para ser edificable.

ARTICULO 72. SEGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN DE PARCELAS

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.

ARTICULO 73. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

El frente mínimo de parcela edificable se establece en cuatro metros y medio (4,50 m).

ARTICULO 74. ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA DE LA PARCELA



1. La adaptación topográfica de la parcela se limitará a los desmontes o terraplenados necesarios para cumplir con las alturas y las secciones permitidas en la tipología. La cota de nivelación (Smed) de planta baja podrá situarse entre más/menos ciento veinte (120) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal al objeto de adecuar el encuentro de la edificación con la vía de acceso.
2. Los muros resultantes de la adaptación de la edificación a las condiciones topográficas de la parcela que queden dispuestos en alineación con la vía deberán contar con una terminación constructiva y un tratamiento estético adecuados, en coherencia con las características morfológicas del entorno y conforme a los criterios establecidos en la Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos del presente Plan.

SECCIÓN C. CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO 75. OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Con carácter general, la ocupación máxima en planta será de un cien por cien (100%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

La edificación deberá alinearse obligatoriamente al espacio público, ya sean viales, peatonales, zonas verdes o espacios libres.

El resto de ocupación de la parcela es libre, permitiéndose separaciones a linderos y fondo, de manera que se originen espacios libres privados o patios.

ARTICULO 76. SEPARACIONES O RETRANQUEOS OBLIGATORIAS

Las parcelas con linde posterior o lateral con inmuebles integrantes del Inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma deberán retranquearse tres (3) metros del lindero colindante.

ARTICULO 77. OCUPACIÓN DE LAS SEPARACIONES O RETRANQUEOS OBLIGATORIOS

No se permite la ocupación de los retranqueos establecidos en el artículo anterior con ningún tipo de construcción o instalación auxiliar, pérgolas, soportales o porches, que se encuentren cubiertos por elementos fijos o de obra.

SECCIÓN D. CONDICIONES PARTICULARES DE ALTURA Y EDIFICABILIDAD

ARTICULO 78. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA DE LA PARCELA

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

ARTICULO 79. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN



1. El número máximo de plantas de la edificación para tipología de edificación cerrada es de dos (2) plantas, con una altura reguladora máxima (ARM) de ocho metros cincuenta centímetros (8,50 m).
2. El computo de la altura será el establecido en la determinación gráfica. En el cómputo de la altura quedan excluidos los sótanos.

ARTICULO 80. **REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN**

1. Altura reguladora máxima (ARM): es la que va desde punto de medición (PM) hasta la línea de cornisa (B)
2. Altura de la cubierta (BA): es la comprendida entre la línea de cornisa (B) y la línea de cumbrera (A)
3. Altura de antepecho (AP): es la distancia vertical medida desde la cota del pavimento de la cubierta acabada hasta la parte superior del pretil o elemento de protección perimetral de dicha cubierta
4. Altura de la planta tipo (P): es la distancia vertical máxima medida entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado que constituye el techo de la misma.
5. Altura de la planta baja (B): es la distancia vertical medida entre la cara superior del pavimento terminado de dicha planta y la cara inferior del forjado que constituye el techo de la misma.
6. Altura máxima sótano (Smax): es la altura máxima permitida entre el punto más bajo de la rasante y la cara inferior del techo del sótano
7. Punto de medición (PM): referencia situada 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 (según ordenanza gráfica 6).
8. Altura del punto de medición: (Smed): es la altura comprendida entre la cara inferior del forjado del sótano y el punto de medición
9. Longitud (L): Es una dimensión lineal de referencia que suele representar la longitud total de la parcela o la fachada del edificio en la planta baja.
10. Distancia (D): Es la porción de referencia (L) que determina el punto en el que se efectúa la medición de las alturas máximas y medias del sótano, constituyendo el punto de medición (PM).

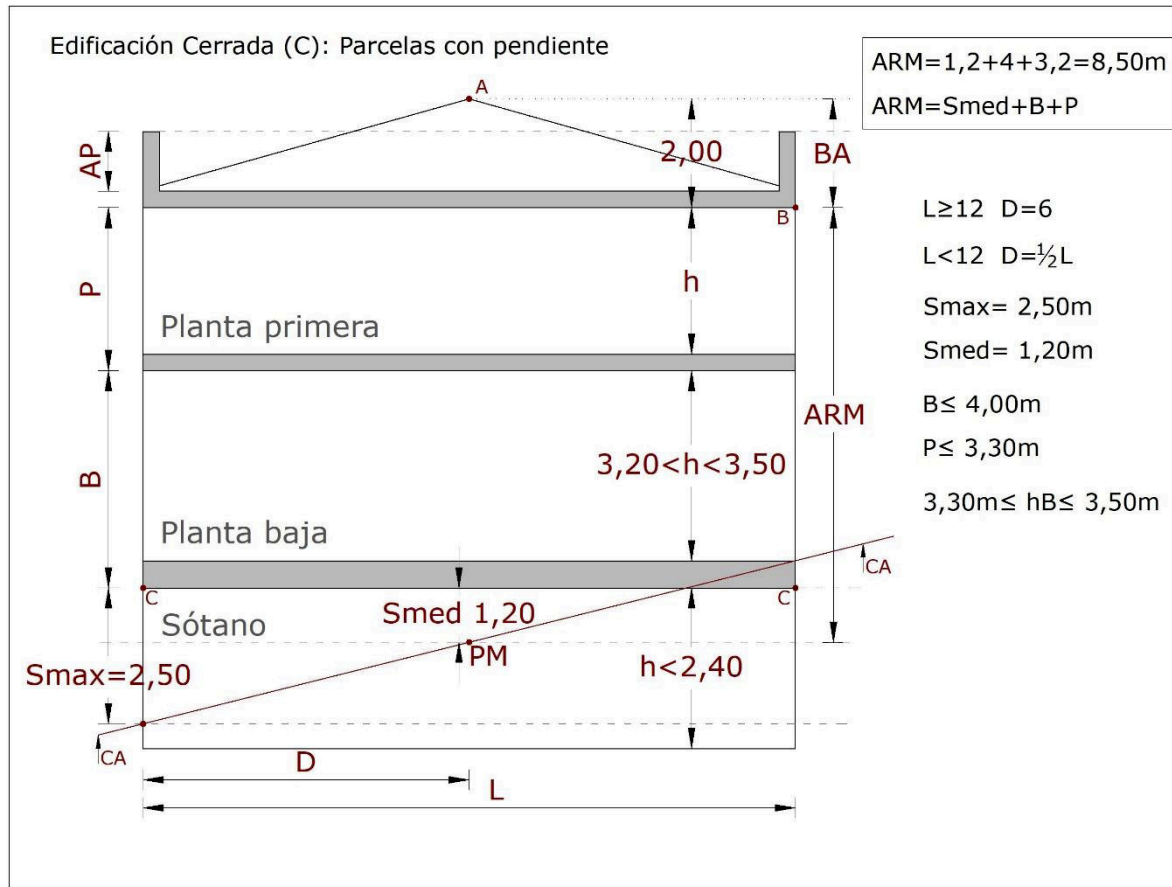
ARTICULO 81. **MEDICIÓN DE LA ALTURA**

Serán de aplicación las condiciones generales de edificación establecidas con carácter general en los capítulos I y II del presente Título y en particular las siguientes:



1. La altura reguladora máxima se medirá en el punto de medición (PM) situado en la rasante de la acera, al nivel inferior del último forjado permitido, siguiendo los criterios establecidos en la Determinación gráfica C.1.
2. 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 doce metros (12 m). Para desarrollos de más de doce metros (12 m) el punto de medición de la altura se situará a seis metros (6 m) del punto más bajo, dando lugar, en su caso, al escalonamiento de la fachada de la edificación. Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.
3. Los semisótanos no computarán como planta a efectos del número total salvo que su techo esté a un metro y veinte centímetros (1,20) o más por encima de la cota de urbanización interior de la parcela (CU). En el caso de semisótanos, se computarán como planta cuando la altura de su techo supere en cualquier punto los cuarenta (40) centímetros sobre la cota de urbanización interior de la parcela (CU).
4. Los sótanos en toda su altura por encima de la rasante computarán a efectos de la medición en metros.
5. En calles con pendiente, la altura de sótano no superará los dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m.) en el punto más bajo de la rasante de la acera siguiendo el criterio marcado en la Determinación gráfica C.1. 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.
6. 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. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras sin computar superficie edificable y número de plantas total.





7.- Determinación gráfica C.1 Medición de la altura

ARTICULO 82. SITUACIONES CON TRATAMIENTO ESPECÍFICO RESPECTO A LA ALTURA

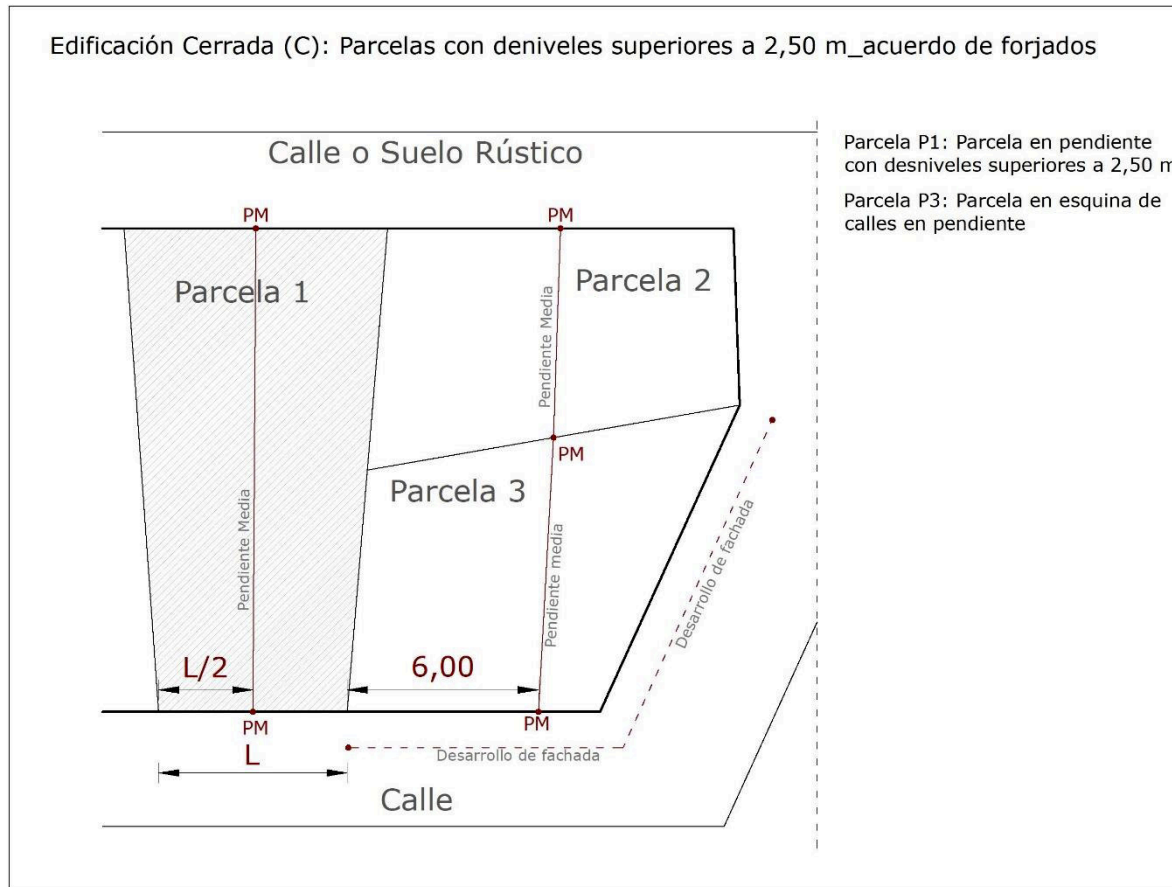
En aquellos casos en los que exista un desnivel pronunciado en las diferentes alienaciones de la parcela y en orden a permitir soluciones arquitectónicas integradas, se establecen normas específicas aplicables a los siguientes casos:

- Parcelas con alineaciones hacia espacios públicos (viales, peatonales, zonas verdes o espacios libres) opuestos a diferentes cotas.
- Parcelas en esquina a calles con distintas cotas

ARTICULO 83. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELAS CON PARCELAS CON ALINEACIONES HACIA ESPACIOS PÚBLICOS OPUESTOS A DIFERENTES COTAS.

- En parcelas con alineaciones hacia espacios públicos (viales, peatonales, zonas verdes o espacios libres) opuestos a diferentes cotas, el punto de medición (PM) se localizará uniendo los puntos medios de las alineaciones exteriores de ambos espacios públicos, lo que determinará la pendiente media de la parcela, tal y como se refleja en la Determinación gráfica C.2 Medición de la altura.

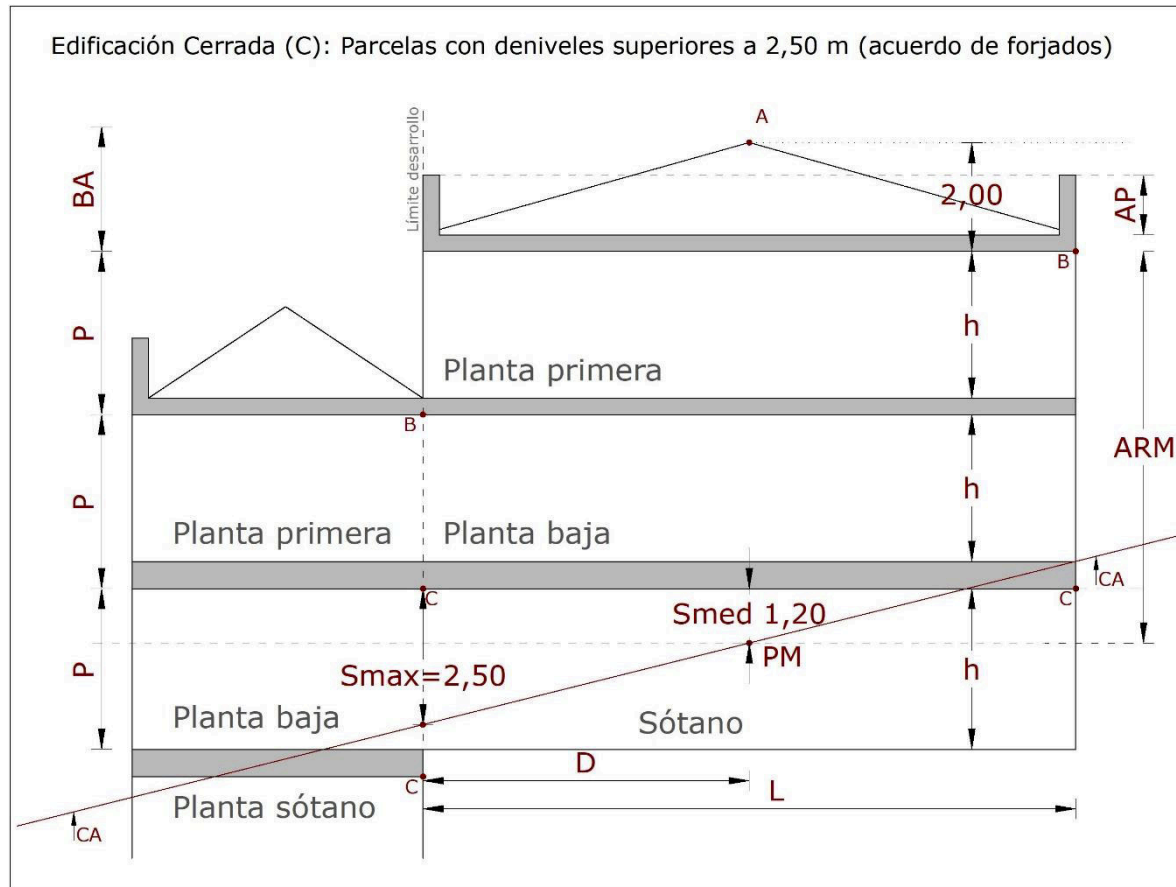




8.- Determinación gráfica C.2 Medición de la altura

2. En estos casos, la altura de la edificación se medirá desde cada una de los frentes opuestos, y podrán prolongarse hacia el interior de la parcela una profundidad máxima de doce (12) metros.
3. En parcelas cuyo desnivel sea superior a dos metros y medio (2,5 m.), la altura de cada planta podrá prolongarse en toda la extensión longitudinal del edificio (P o B, según el caso), a los efectos de facilitar el acuerdo de forjados, tal y como se refleja en la Determinación gráfica C.3 Acuerdo de forjados.





9.- Determinación gráfica C.3 Acuerdo de forjados

- Estas mismas determinaciones se aplicarán en aquellas parcelas con frente a un espacio público y delimitada en su lindero posterior por suelo rústico. En estos casos, el punto de medición (PM) se localizará uniendo el punto medio de la rasante del espacio público a que da frente la parcela y la cota natural del terreno en dicho lindero posterior medida en el punto medio.

ARTICULO 84. ALTURA DE EDIFICACIÓN EN ESQUINA

Para el caso de edificación 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.

SECCIÓN E. OTROS PARÁMETROS TIPOLOGICOS

ARTICULO 85. CUBIERTAS

- En la tipología de Edificación Cerrada (C) se permiten las cubiertas inclinadas y las planas, indistintamente.
- Las cubiertas planas pueden ser transitables o no transitables:



- a) Las cubiertas planas transitables podrán destinarse a los usos que se admitan en el edificio según el régimen de compatibilidad de usos aplicable, siempre que se respeten las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio, medioambientales y demás sectoriales que sean de aplicación.
 - b) En caso de cubierta plana transitable, los antepechos (AP) 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.
 - c) Las cubiertas planas transitables o no transitables pueden ser de carácter vegetal, tanto con plantas ornamentales como huertos urbanos, utilizando para ello los sistemas adecuados que garanticen la viabilidad de su plantación y mantenimiento, así como la estanqueidad y aislamiento del edificio.
3. La cubierta inclinada será no transitable. Cuando la cubierta sea inclinada, la altura máxima de coronación en cumbre no superará los dos (2) metros medidos sobre el plano inferior del último forjado o línea de cornisa (B), en el caso de que el espacio bajo cubierta quede incorporado a la planta.

ARTICULO 86. **CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA**

- 1. Por encima de la altura máxima permitida no se permite ninguna construcción auxiliar. Se exceptuarán, en el caso de cubiertas planas, las construcciones de remate de escaleras y ascensores, elementos técnicos de las instalaciones y antepechos en el caso de cubiertas planas transitables.
- 2. Las construcciones de cajas de escaleras y ascensor solo podrán sobresalir en una planta sobre el nivel de la cubierta.
- 3. Todas las construcciones deberán estar integradas en la composición arquitectónica del edificio de cara a minimizar su presencia visual, por lo que se situarán adosadas a la medianera superior calle arriba. En todo caso, deberán estar localizadas por debajo de un plano inclinado que forme 30º con la horizontal y trazado desde las fachadas a un metro y medio (1,5 m) sobre la altura máxima. A estos efectos, se considerará como fachada, la línea divisoria de cambios de altura por diferencias entre las rasantes en el caso de construcciones escalonadas, así como las alineaciones a jardines interiores y servidumbres.
- 4. El conjunto de las construcciones auxiliares no podrá ocupar más del 20 % de la superficie de cubierta.
- 5. En el caso de cubiertas inclinadas, los elementos técnicos deben ser alojados en el interior de cubiertas inclinadas dentro de las alturas máximas permitidas.

ARTICULO 87. **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.

ARTICULO 88. **ACCESO A GARAJES**

En promociones de viviendas en las que se superen las dos (2) 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.

SECCIÓN F.CUADRO – RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES APLICABLE A LA TIPOLOGÍA DE “EDIFICACION CERRADA” (C) NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

EDIFICACIÓN CERRADA (C)		
Condiciones de parcela	Parcela mínima	70 m ²
	Círculo mín. inscribible	4,5 m
	Segregación y agrupación de parcelas	El límite es el cumplimiento de las condiciones de superficie, círculo inscribible y frente de la parcela mínimo
	Nº máximo de viviendas por parcela	No se establece.
	Frente mínimo de parcela	4,5 m
	Adaptación topográfica de la parcela	Se permiten desmontes o terraplenados necesarios para cumplir con las alturas y las secciones permitidas
Posición de la edificación	Ocupación de parcela	100 % (exceptuando retranqueos obligatorios)
	Separaciones a linderos o retranqueos	3 m. de edificación inventariada
Altura edificabilidad y	Superficie edificable máxima de la parcela	Determinada por nº plantas permitidas y la sección característica según pendiente de parcela
	Altura máxima	2 plantas / ARM: 8,50 m.
	Medición de altura	Con carácter general: ordenanza gráfica nº C.1 Situaciones con tratamiento específico respecto de la altura: ordenanzas gráficas nº C.2 y C.3
Otros parámetros tipológicos	Cubiertas	Inclinadas o planas, indistintamente
	Sótanos y semisótanos	100 % (ocupación máx. de la parcela, excepto en retranqueo obligatorio)
	Acceso a garajes	Se prohíben accesos independientes en promociones que superen las 2 vvdas.

Tabla 4.- Cuadro resumen condiciones particulares “edificación cerrada” (C)



TITULO IV. MEDIDAS DE PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL BARRIO DE LA JIMÉNEZ, LA SABINITA Y LOMO ACOROMA

CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES

ARTICULO 89. BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL BARRIO DE LA JIMÉNEZ, LA SABINITA Y LOMO ACOROMA

1. El patrimonio cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma está integrado por el conjunto de elementos, inmuebles o espacios singulares que de manera global o parcial ostenten notorios valores históricos, artísticos, arquitectónicos, arqueológicos, etnográficos, paisajístico, científico, técnico o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria y, consecuentemente, requieren ser preservados, cualquiera que sea su titularidad y régimen jurídico.
2. Sin perjuicio del reconocimiento sobrevenido de elementos de interés patrimonial en el ámbito de ordenación del presente Plan Especial, forman parte del patrimonio cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma los siguientes bienes:
 - a) El Sitio Histórico "El Camino de Candelaria"
 - b) Los bienes catalogados por el Plan General de Candelaria, identificados en los planos de ordenación detallada nº 12 "IGUESTE DE CANDELARIA"
 - c) El resto de edificaciones singulares que forman parte del Inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma.
3. En el ámbito del presente Plan Especial no consta la existencia de restos arqueológicos. No obstante, dada la naturaleza no visible del registro arqueológico, será de aplicación en todos sus efectos lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias relativa a los hallazgos casuales.

ARTICULO 90. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN DE CAUTELAR Y TANSITORIA

1. Mientras no se produzca la adaptación del catálogo municipal a la vigente Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, la protección y preservación de los bienes integrantes del patrimonio cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma se articula en torno a los siguientes instrumentos:
 - a) Instrumentos de protección:
 - Decreto 227/2008, de 25 de noviembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de Sitio Histórico "El Camino de Candelaria", publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº245 de 9 de diciembre de 2008.
 - Catálogo histórico – arquitectónico anexo al plan general vigente.



- b) Instrumentos de preservación de carácter transitorio y cautelar:
- Inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma, que incluye tanto los bienes catalogados por el plan general vigente como aquellas edificaciones que, sin estar actualmente catalogadas, deben ser preservadas por los valores culturales que ostentan.
 - Identificados en el plano de ordenación OP-2 "Aplicación normativa" los bienes con las etiquetas "*Caserío tradicional integrante del inventario (T-INV)*" y "*Cerrada integrante del inventario (C-INV)*".
2. A las edificaciones y elementos incorporados al Inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma se les aplicará un régimen urbanístico diferenciado de protección que se desarrolla en el presente Título de manera transitoria hasta la aprobación de la adaptación del catálogo municipal a la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.
3. Cualquier proyecto o intervención a realizar en los bienes inventariados debe respetar los criterios fijados Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

ARTICULO 91. **ESPECIFICIDADES DE OTORGAMIENTO DE TITULOS HABILITANTES**

1. A los efectos de garantizar la preservación de los valores intrínsecos del patrimonio cultural presente en el Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma, se requerirá la documentación adicional que se especifica a continuación, la cual complementará la documentación general solicitada:
2. En las intervenciones en edificios o parcelas de inmuebles incorporados al Inventario, se deberá justificar:
- a) Levantamiento del estado actual del edificio.
 - b) Documentación fotográfica tanto del exterior como del interior de la edificación.
 - c) Análisis de los elementos de la arquitectura tradicional doméstica preexistentes en la edificación, según el estudio realizado en el epígrafe 5 de la memoria de información en el Tomo I del Plan Especial.
 - d) Programa de necesidades para la instalación de las nuevas actividades y usos que se pretende desarrollar en los terrenos y edificaciones afectadas.
 - e) La solución arquitectónica propuesta en cuanto a las soluciones propuestas para el encuentro con inmuebles colindantes y el entorno.
 - f) Detalles de soluciones de carpintería, cerrajería y otros elementos constructivos u ornamentales.
 - g) Identificación de los elementos vegetales de porte existentes en la parcela, así como los elementos significativos vinculados a la edificación como aljibes, bancales existentes, etc.



- h) Tratamiento de espacios libres y patios de parcela, reflejando, en su caso, soluciones de jardinería, mobiliario, pavimentos y otros aspectos de interés para su uso.
3. En intervenciones en edificios que carezcan de valores a preservar o en parcelas vacantes dentro del área declarada BIC:
- a) Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas y calidades, y muestra o muestras de color de los mismos.
 - b) Detalles de soluciones de carpintería, cerrajería y otros elementos constructivos u ornamentales
 - c) Identificación de los elementos vegetales de porte existentes en la parcela, así como los elementos significativos como aljibes, bancales existentes, etc.
 - d) Tratamiento de espacios libres y patios de parcela, reflejando, en su caso, soluciones de jardinería, mobiliario, pavimentos y otros aspectos de interés para su uso.

CAPITULO II. DETERMINACIONES APLICABLES A INTERVENCIONES DENTRO DEL BIC SITIO HISTÓRICO CAMINO DE CANDELARIA

ARTICULO 92. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

- 1. La tipología aplicable a las parcelas vacantes y a las edificaciones contemporáneas en las que no concurren elementos a preservar será la de "Caserío Tradicional" (T), regulada en el Capítulo III del Título III de la presente normativa.
- 2. Las edificaciones que presentan valores patrimoniales son incorporadas al Inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma, y se les aplica las determinaciones previstas en el siguiente Capítulo.

ARTICULO 93. AUTORIZACIÓN PREVIA

- 1. Será preceptiva la autorización del cabildo insular, previo dictamen favorable de la comisión insular, en los términos del artículo 73 de la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, las intervenciones que afecten al Bien de Interés Cultural "Camino de Candelaria" que se relacionan a continuación:
 - a) Todo tipo de intervenciones en la calzada del "Camino de Candelaria", incluyendo pavimentación o instalación de mobiliario urbano.
 - b) Obras de nueva planta, sustitución o ampliación
 - c) Obras de conservación, restauración, reforma, rehabilitación o reestructuración de edificaciones e instalaciones que supongan incremento de volumen o edificabilidad
 - d) Obras que afecten a la fachada de los edificios



- e) Cambios de uso
 - f) Cerramientos de parcela
 - g) Instalación de toda clase de rótulos, señales, símbolos, cerramientos, rejas, antenas, cables, conducciones aparentes y elementos análogos
 - h) Demolición total o parcial de inmuebles
2. Las autorizaciones a que se refiere este artículo son previas e independientes de la licencia municipal, determinando su omisión la nulidad de pleno derecho de la licencia.
 3. Cuando la autorización administrativa otorgada por el Cabildo contenga condicionantes para la ejecución de la intervención o el desarrollo del uso, su contenido se incorporará a las cláusulas de la licencia, entendiéndose nula de pleno derecho, en caso contrario.

ARTICULO 94. **INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

1. Todas las intervenciones a realizar en la calzada del "Camino de Candelaria" tenderán a realzar su carácter histórico. El diseño del mobiliario urbano que, en su caso, se pudiera instalar, deberá justificar su integración en el entorno.
2. La aplicación de la tipología de Caserío Tradicional (T) a las parcelas vacantes o las intervenciones en edificaciones sin elementos de valor patrimonial estará sujeta a la aplicación de los condicionantes que se establezcan en la autorización preceptiva del Cabildo Insular para garantizar la preservación de los valores culturales presentes en el ámbito.

CAPITULO III.CONDICIONES APLICABLES A LAS EDIFICACIONES INTEGRANTES DEL INVENTARIO DE PATRIMONIO CULTURAL DEL BARRIO DE LA JIMÉNEZ, LA SABINITA Y LOMO ACOROMA

SECCIÓN A. CUESTIONES GENERALES

ARTICULO 95. **NATURALEZA DEL INVENTARIO**

1. El Inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma tiene carácter normativo y vinculante en lo que se refiere a la identificación de los elementos objeto de protección, así como al reconocimiento de la tipología del inmueble, en orden a la correcta adecuación de las intervenciones a realizar en el inmueble, así como para determinar de la situación general de su estado a los efectos del cumplimiento del deber de conservación.

ARTICULO 96. **PARÁMETROS DE ORDENACIÓN**

1. En el inventario no se establecen parámetros de ordenación. Éstos vienen definidos en el plano de ordenación pormenorizada OP-2 "Aplicación normativa" y en las determinaciones aplicables del Título III de la presente normativa que correspondan en función de la tipología aplicable.



2. No obstante, la aplicación de las condiciones de edificabilidad y parámetros reconocidos en la tipología correspondiente están condicionados en los siguientes casos:
 - a) Cuando la conservación de los elementos a proteger impida materialmente la realización de las obras autorizables.
 - b) Cuando las obras autorizables supongan una agresión a los valores a proteger y conservar.
3. Con el espíritu de conservar el carácter patrimonial de los bienes incorporados al inventario, en cualquier intervención se procurará, en la medida en que sea posible, la reutilización de elementos y materiales que puedan ser reutilizables, en especial, los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería. La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que se puedan conservar, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde haya de aplicarse.

SECCIÓN B. TIPOS DE INTERVENCIÓN

ARTICULO 97. INTERVENCIONES PERMITIDAS EN EL ÁMBITO

1. En tanto no se actualice el catálogo de protección municipal, solo se permitirán intervenciones de mantenimiento, conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y reconstrucción en los términos que se definen en los artículos siguientes.
2. Excepcionalmente, y previo informe favorable del órgano competente en materia de patrimonio cultural, podrán autorizarse actuaciones de demolición, reestructuración, remonta o ampliación.

ARTICULO 98. INTERVENCIONES DE MANTENIMIENTO

1. Las intervenciones de mantenimiento son aquellas actuaciones de carácter preventivo que se realizan con la finalidad de mantener el inmueble en óptimas condiciones de funcionalidad o limpieza, así como solventar los pequeños problemas derivados del uso natural del inmueble sin que se produzca ninguna sustitución o introducción de nuevos elementos.
2. Las intervenciones de mantenimiento no podrán alterar los acabados que caracterizan y particularizan el bien.

ARTICULO 99. INTERVENCIONES DE CONSERVACIÓN

1. Las intervenciones de conservación se refieren a actuaciones de mantenimiento necesarias para el cumplimiento de las obligaciones legalmente exigibles de las personas titulares o poseedoras de los bienes de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.



2. Las obras de actualización de instalaciones, tienen la consideración de obras de conservación siempre y cuando no supongan la distorsión o transformación de los espacios existentes y no afecten a ningún elemento a conservar.

ARTICULO 100. **INTERVENCIONES DE CONSOLIDACIÓN**

1. Son intervenciones de consolidación, todas aquellas obras de carácter estructural que a juicio de un técnico competente sean necesarias para garantizar la estabilidad del bien para el uso al que está destinado y sea justificado convenientemente.
2. Las intervenciones de consolidación deberán llevarse a cabo en las siguientes condiciones:
 - a) Únicamente tendrán por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del inmueble.
 - b) Se utilizarán materiales cuya función estructural sea la misma o similar que la original, de forma que sea compatible con el funcionamiento de la estructura existente.
 - c) La inclusión de materiales y/o sistemas constructivos diferentes cuando fuera necesario, deberá ser debidamente justificada.
 - d) Si se añadiesen materiales o elementos indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

ARTICULO 101. **INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN**

1. Son intervenciones de restauración aquellas acciones que pretendan, mediante la reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del inmueble, restituir sus condiciones originales
2. Las intervenciones de restauración deberán llevarse a cabo en las siguientes condiciones:
 - a) Los elementos arquitectónicos habrán de adecuarse a los que presenta o presentaba el edificio originalmente, sobre la base de pruebas documentales o conocimientos comprobados de la situación anterior, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño que pueden desvirtuar el carácter del edificio.
 - b) Los materiales, técnicas constructivas, texturas y acabados serán, en la medida de lo posible, los originales, justificándose debidamente, si no fuera así, su sustitución por otros de las mismas características mecánicas y cualidades de forma y aspecto.

ARTICULO 102. **INTERVENCIONES DE REHABILITACIÓN**

1. Son intervenciones de rehabilitación aquellas tendentes a mantener, recuperar, acondicionar y mejorar el patrimonio edificado encaminadas a la mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior manteniendo las



características tipológicas del inmueble, para adecuarlas a las nuevas necesidades de uso del inmueble o la adecuación a las normativas actuales. Dentro de las obras de rehabilitación, se contempla la redistribución de la tabiquería interior, la incorporación de nuevas distribuciones respetando las características espaciales y estructurales del bien, la introducción de nuevos elementos de comunicación siempre que no afecten a la estructura portante o principal del inmueble; la cubrición de patios sin alterar la lectura del volumen, y sin el menoscabo de los valores patrimoniales inherentes al mismo; la sustitución de carpinterías, cerrajerías, revestimientos, tabiquerías, etc., con un criterio de intervención integral y de conservación de la imagen formal del edificio inicial.

2. Las intervenciones de rehabilitación deberán llevarse a cabo en las siguientes condiciones:
 - a) El proyecto deberá tener por objeto una solución global integral y unitaria para la puesta en servicio del inmueble.
 - b) Se deberán mantener las características estructurales del edificio (su sistema portante), los elementos definitorios de su composición espacial y arquitectónica (volúmenes, forjados, zaguán, patios, escaleras principales, galerías, espacios libres y dependencias vinculadas) y sus elementos singulares, sin producirse alteración en su aspecto exterior.

ARTICULO 103. **INTERVENCIONES DE RECONSTRUCCIÓN**

1. Las intervenciones de reconstrucción son intervenciones de carácter excepcional que tienen por objeto la reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del inmueble, restituyendo sus condiciones originales.
2. Las intervenciones de reconstrucción deberán llevarse a cabo en las siguientes condiciones:
 - a) Solo procederá la reconstrucción de elementos a conservar en el caso de que se encuentren en mal estado
 - b) De aquellos elementos que hayan desaparecidos, solo se podrán reproducir los que estén debidamente documentados y sean parte fundamental del valor patrimonial del bien y por tanto deba de ser reconstruido.
 - c) En la medida de lo posible se intentará el máximo aprovechamiento del elemento, reutilizando sus materiales en la reconstrucción.

ARTICULO 104. **CONDICIONES GENERALES DE LAS INTERVENCIONES**

1. En ningún caso las intervenciones que se habiliten en el presente Plan podrán suponer la devaluación de los valores culturales del ámbito.
2. En todas las intervenciones se tendrán en cuenta la Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos que acompaña al presente Plan Especial.
3. En todo caso, cualquier intervención en fachadas de los inmuebles incorporados al inventario deberá respetar su composición original, así como sus materiales. Será



obligatoria, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan, la recuperación de aquellos elementos originales alterados en anteriores operaciones que desvirtúen la composición de la fachada, o proponer una nueva solución que se adapte al proyecto y que contribuya a reforzar el aspecto unitario de la fachada.

ARTICULO 105. INFORME PRECEPTIVO DE LA COMISIÓN INSULAR DE PATRIMONIO CABILDO

1. Mientras no se actualice el Catálogo municipal que analice y estudie los edificios incorporados al Inventario y proponga su grado de protección así como las diferentes intervenciones autorizables en cada uno de ellos, será obligatorio solicitar y obtener informe favorable con la autorización expresa de Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife, a los efectos de verificar si las intervenciones planteadas ponen en peligro los valores concurrentes en las edificaciones.
2. En el caso de que el título habilitante para la realización de la intervención fuera la comunicación previa, el promotor puede aportarlo junto con la solicitud o instar al Ayuntamiento a que recabe dicho informe, acordando la remisión de la documentación aportada al expediente de licencia.

SECCIÓN C. DEBER DE CONSERVACIÓN

ARTICULO 106. ALCANCE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

1. Las personas propietarias, poseedoras y titulares de derechos reales sobre inmuebles incluidos en el Inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma estarán obligadas a conservarlos, mantenerlos, restaurarlos, custodiarlos y protegerlos adecuadamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, deterioro o destrucción.
2. El deber de conservación alcanza hasta el importe de los trabajos correspondientes que no rebasen el límite del contenido normal de aquellos, representado por el cincuenta por ciento del coste de una construcción de nueva planta de similares características e igual superficie construida o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con los mismos materiales o similares y manteniendo la configuración original, la tipología constructiva y la morfología y los elementos originales del inmueble.
3. Cuando se ordene la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles, derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietario incumplidor.

ARTICULO 107. INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

1. Cuando un edificio incluido en el Inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras,



solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores.

2. Este deber podrá exigirlo el Ayuntamiento a través de los mecanismos previstos en la normativa específica en materia de protección del patrimonio cultural.
3. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno, representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas

CAPITULO IV. PATRIMONIO ETNOGRÁFICO Y PAISAJÍSTICO

ARTICULO 108. PATRIMONIO ETNOGRÁFICO Y ELEMENTOS QUE LO COMPONEN

1. El patrimonio etnográfico del ámbito del Plan Especial, está integrado por aquellos elementos y/o conjuntos que constituyen testimonio y expresión relevantes de la identidad, la cultura y las formas de vida tradicionales de Canarias.
2. En particular, tienen la consideración de patrimonio etnográfico los bienes incorporados al Inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma.

ARTICULO 109. INTERVENCIONES SOBRE EL PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

Los bienes etnográficos deberán ser conservados en su integridad, únicamente se permitirán aquellas intervenciones que sean necesarias para evitar su deterioro.

ARTICULO 110. PROTECCIÓN DEL PAISAJE ABANCALADO

1. Los banales tradicionales existentes forman parte del paisaje característico del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma, y aunque individualmente carecen de valor patrimonial, la estructura abancalada es objeto de protección.
2. Dichas construcciones tradicionales se rehabilitarán y/o reconstruirán, pudiéndose ampliar según los criterios de ocupación y superficie edificable máxima establecidos en la presente normativa, y criterios estético-formales de la Ordenanza que acompaña al Plan Especial.
3. En las intervenciones sobre los banales se emplearán según las características constructivas originales, siempre que sea técnica o económicamente viable. Se permitirán otras técnicas constructivas distintas a las tradicionales necesarias para su consolidación, siempre que sean necesarias para mantener su estructura.

CAPITULO V. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

ARTICULO 111. HALLAZGOS



Con carácter general, el descubridor o conocedor de la existencia de restos arqueológicos aparecidos en el ámbito del plan especial está obligado a comunicarlo cualquiera de las administraciones públicas competentes en materia de patrimonio cultural a los efectos de aplicar el régimen de hallazgos casuales previsto en la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias.



TITULO V. REGULACIÓN DE USOS

CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES

ARTICULO 112. APLICACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS

1. Dentro del contenido de la estructura general del planeamiento, los usos genéricos característicos en el ámbito del plan especial son los siguientes:
 - a) Residencial, en el suelo urbano, al que se le superpone la "Zona de interés histórico" en el área declarada BIC "Camino de Candelaria".
 - b) Agrícola, en los suelos adscritos a la categoría de Suelo Rústico de Protección Agrícola Tradicional (SRPAG-1).
 - c) Protección Natural, en los suelos adscritos a la categoría de Suelo Rústico de Protección Ambiental, protección de barrancos (SRPN-3).
2. La asignación de usos se realiza en el presente plan especial con carácter pormenorizado para cada parcela en los planos de ordenación pormenorizada y, a través de las disposiciones del presente Título.
3. La materialización del régimen de usos regulado en el presente Título y en los planos de ordenación pormenorizada queda condicionada a las condiciones dimensionales de la parcela. En este sentido, la superficie de la parcela ha de ser capaz, de un modo racional, de acoger la edificabilidad y usos urbanísticos previstos, cumpliendo el programa de necesidades que proceda en función del uso en concreto con estricto cumplimiento a las normas del Código Técnico de la Edificación, las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas reglamentariamente, así como el resto de normativa sectorial que fuera de aplicación en cada caso.
4. Las actividades que se instalen como consecuencia de la aplicación de este plan especial estarán sometidas a las autorizaciones y controles ambientales correspondientes en virtud de la legislación vigente en los casos en los que proceda.
5. Independientemente de la clase y categoría de suelo, en todas las intervenciones relativas a construcciones, edificaciones e instalaciones que se ejecuten en desarrollo de los usos previstos se tendrán en cuenta las determinaciones de la Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos que acompaña al presente Plan Especial.

ARTICULO 113. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU ADMISIBILIDAD

1. En función de la admisibilidad potencial del uso en cada parcela concreta los usos pueden ser de los siguientes tipos:
 - a) Uso permitido, es el que corresponde específicamente al uso propuesto para cada parcela. Los usos permitidos se característico



- b) Uso compatible, sin ser el propio de la parcela, es un uso posible por no tener contraindicaciones con el uso permitido en la parcela, o requiera determinadas condiciones de localización.
- c) Uso prohibido por ser contrario al uso permitido en la parcela.

CAPITULO II. RÉGIMEN DE USOS EN SUELO URBANO

SECCIÓN A. CONSIDERACIONES GENERALES

ARTICULO 114. SISTEMATIZACIÓN DE LOS USOS

- La calificación en usos pormenorizados del uso global residencial abarca, además del uso residencial, los usos comunitarios y los usos de infraestructuras.
- En el régimen de admisibilidad previsto en el plan para los usos, se diferencian tres niveles: uso característico o principal (primer nivel), usos pormenorizados (segundo nivel) y usos específicos (tercer nivel).
- El esquema de la clasificación sistemática correspondiente a los tres niveles de usos definidos en el ámbito del plan especial es el siguiente:

Característico	Pormenorizado	Específico	Etiqueta plano
Comunitario	Dotaciones y equipamientos	Otros usos comunitarios	CO-OU
		Religioso	CO-RE
	Zonas verdes y espacios libres	Espacio libre jardín	ZV-ELJ
		Espacio libre de protección de riesgo o barranco	ZV-ELP
		Plaza	ZV-PZ
Infraestructura	Hidráulicas	Hidráulicas	IH
	Viarias	Vías urbanas estructurales	IV-VU
		Calles urbanas	IV-CU
		Peatonales	IV-P
		Viario agrícola principal	IV-AG1
		Apeadero	IV-A
Residencial			RE

- La sistematización de usos establecida en el presente artículo se entenderá como una definición abierta y no excluyente. Para cualquier uso no incluido específicamente entre los regulados por esta normativa serán de aplicación las condiciones de aquél al que por sus características se pueda asimilar, siendo el Ayuntamiento el organismo competente para su asimilación.

ARTICULO 115. USOS COMPLEMENTARIOS

- Tendrán la consideración de complementarios los usos que resulten necesarios para la correcta operatividad de los usos pormenorizados específicos, bien sea por venir



impuesto por la legislación sectorial o porque la naturaleza del uso principal lo justifique plenamente.

2. El uso auxiliar estará siempre vinculado al uso característico de la parcela formando parte del mismo sin que pueda segregarse o separarse, de manera que el cese del característico de la parcela conlleva el cese del uso complementario.
3. En todo caso, en las parcelas de uso residencial, 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.

SECCIÓN B. USO COMUNITARIO

ARTICULO 116. USOS CARACTERÍSTICOS, PORMENORIZADOS Y ESPECÍFICOS

1. El uso comunitario se refiere a los usos 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. El uso comunitario abarca los usos pormenorizados (segundo nivel) y específicos (tercer nivel) que se señalan a continuación:
 - a) Dotaciones y equipamientos,
 - Religioso (CO-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.
 - Otros usos comunitarios (CO-OU): no se concreta el destino específico del equipamiento o dotación, que en todo caso ayudará a mejorar el bienestar, la vida social y los servicios básicos de la comunidad, pudiendo destinarse a usos deportivos, sociales, administrativos o cualquier otro uso que fomente la cohesión social y mejore la calidad de vida de la comunidad.
 - b) Zonas verdes y espacios libres:
 - Espacio libre jardín (ZV-ELJ): espacios libres públicos ajardinados en la mayor parte de su superficie y destinados principalmente a la 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.
 - Espacio libre de protección risco – barranco (ZV-ELP): espacios libres públicos que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental y cultural 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.



- Plaza (ZV-PZ): espacios libres públicos de pequeño o mediano tamaño ajardinados y urbanizados en la mayor 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.

ARTICULO 117. USOS COMPATIBLES EN DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

1. En las parcelas destinadas a dotaciones, 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.

ARTICULO 118. 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.

ARTICULO 119. USOS COMPATIBLES EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

1. En las 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.



2. Además, se admite expresamente el uso comercial o de hostelería en la categoría de Puestos de Venta o Kioscos.
3. 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.

ARTICULO 120. **USOS PROHIBIDOS**

En las parcelas calificadas como usos comunitarios no podrán implantarse otros usos que no estén comprendidos dentro de las categorías relacionadas en esta Sección.

SECCIÓN C. USOS DE INFRAESTRUCTURAS

ARTICULO 121. **USOS CARACTERÍSTICOS, PORMENORIZADOS Y ESPECÍFICOS**

1. Los usos 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.
2. El uso comunitario abarca los usos pormenorizados (segundo nivel) y específicos (tercer nivel) que se señalan a continuación:
 - a) Infraestructuras hidráulicas (IH): Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua.
 - b) Infraestructuras viarias (IV):
 - Vías urbanas estructurales (IV-VU): se definen como aquellas que conforman la red urbana de primer orden del 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. En el ámbito del plan especial, de acuerdo con el plano de ordenación estructura "viario, zonas verdes, dotaciones y equipamientos estructurantes" del plan general, tiene la consideración de vías urbanas estructurales la Calle Reverendo Padre Simón Higuera, la Calle La Jiménez y la Calle La Morrita.
 - Calles urbanas (IV-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 (IV-P): vías públicas de pequeña sección que conectada transversalmente al viario rodado da acceso a viviendas en fondo, pudiendo eventualmente soportar tráfico rodado de servicio.
 - Viario agrícola principal (IV-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.



- Apeadero (IV-A): infraestructura viaria cuya finalidad es mejorar las condiciones de accesibilidad peatonal en las vías principales del ámbito del plan especial. Se configuran como espacios polivalentes planteados como zonas de estancia y puntos de encuentro para la población en los que la disposición del mobiliario urbano permitirá el uso de aparcamientos. El diseño de estos elementos deberá cumplir las condiciones definidas en la Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos anexa en el Tomo II de ordenación del presente plan especial y las previsiones del Tomo II.5 Estudio económico-financiero de este plan especial.

ARTICULO 122. **TRATAMIENTO DE PLATAFORMA ÚNICA**

Todas las infraestructuras viarias definidas en el ámbito tendrán un tratamiento de plataforma única con independencia del uso específico atribuido en la normativa y de los materiales empleados, de conformidad con los criterios aplicables en la Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos.

ARTICULO 123. **RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LOS PEATONALES**

1. 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 cuatro (4) metros, sin que dicha calificación suponga modificación de planeamiento.
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 tres (3) Metros o patio evitando servidumbre de éstos. Podrá autorizarse el cierre de control del peatonal público siempre y cuando el conjunto de todos los propietarios que dan acceso al mismo, acredite dicha circunstancia y se emita la correspondiente licencia por parte del Ayuntamiento.
3. 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.

ARTICULO 124. **USOS COMPATIBLES**

En las piezas territoriales a las que les ha sido asignado el uso pormenorizado de infraestructuras no podrán darse otros usos, sin perjuicio de las ocupaciones temporales del dominio público debidamente autorizadas para la celebración de eventos deportivos o actividades culturales, festivas o artísticas.

ARTICULO 125. **USOS PROHIBIDOS**

Queda expresamente prohibidos los restantes usos no acordes a las determinaciones de los apartados anteriores.

SECCIÓN D. RESIDENCIAL



ARTICULO 126. **USOS CARACTERÍSTICOS, PORMENORIZADOS Y ESPECÍFICOS**

1. El uso residencial se define como 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.
2. El uso residencial se desarrollará en las tipologías establecidas en el presente Plan Especial.

ARTICULO 127. **USOS COMPATIBLES**

1. Con la categoría de uso Residencial, sólo se admiten como compatibles los siguientes usos:
 - a) Despacho profesional (DPr) anexo a la vivienda del titular.
 - b) Taller artesanal o doméstico (TA), siempre que se cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establezcan en la legislación sectorial aplicable, especialmente la que regula las actividades clasificadas, así como la Ordenanza Municipal que las desarrolle.
 - c) Dotaciones públicas y equipamientos públicos cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal de residencia unifamiliar.
 - d) Pequeño comercio (PC), cuya superficie total de venta no supera los 250 m².
 - e) Bar tradicional (B) y el restaurante (R).
2. En la categoría específica de Residencial se determinan como compatibles los siguientes usos:
 - a) Oficinas en la categoría de Despachos Profesionales.
 - b) Los usos de Equipamientos y Dotaciones Públicas podrán ubicarse en las plantas bajas y superior primera de las edificaciones con tipología Cerrada cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal.
 - c) Pequeño comercio (PC), cuya superficie total de venta no supera los 250 m².
 - d) Bar tradicional (B) y el restaurante (R) en planta baja.
3. A los efectos de la aplicación de los usos compatibles, se establecen las siguientes definiciones:
 - a) Despachos profesionales (DPr): 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.

- b) Taller artesanal o doméstico (TA): actividad consistente en 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.
 - c) Dotaciones públicas: categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, así como de los servicios de interés económico general, en ambos casos con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes, que sirvan a las necesidades de un sector de suelo urbanizable, de un ámbito de suelo urbano o de un asentamiento.
 - d) Equipamientos públicos: categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas.
 - e) Uso comercial: actividad desarrollada en un local permanente 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.).
 - f) 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.
 - g) Restaurantes (R): Locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 160 personas sentadas (25 mesas de 4 personas).
4. El acceso a los usos compatibles debe realizarse 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.

ARTICULO 128. CONDICIONES DE ADMISIBILIDAD DEL USO RESIDENCIAL

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.

ARTICULO 129. SUSTITUCIÓN DEL USO RESIDENCIAL.

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 de planeamiento, pero si aprobación de pleno municipal.

SECCIÓN E. RÉGIMEN DE USOS EN BIENES INVENTARIADOS

ARTICULO 130. PARTICULARIDADES EN EL RÉGIMEN DE USOS APLICABLES A LAS EDIFICACIONES INVENTARIADAS

1. A los bienes integrantes en el Inventario del patrimonio cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo de Acoroma se les aplicará el régimen de usos establecido con carácter general para el suelo urbano del ámbito con las particularidades establecidas en los siguientes apartados.
2. Se admite como uso compatible el uso de alojamiento turístico en la modalidad extrahotelera de vivienda vacacional, hotel emblemático y casa emblemática en las siguientes condiciones:
 - a) Se permite como uso admisible y compatible la habilitación del uso turístico de hospedaje en la tipología de vivienda vacacional, en los términos establecidos en la Ley de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas.
 - b) En el caso de tratarse de edificaciones catalogados, se podrá implantar el uso turístico en las tipologías de "Hotel emblemático" o "Casa emblemática" definidas por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento. Se deberán cumplir los requisitos establecidos por la normativa turística para esta modalidad y tipo y categoría de establecimiento, además de las condiciones generales de la edificación y las particulares de la zona de edificación o tipología a la que esté adscrita la parcela donde se desarrolle la actividad Turística de Alojamiento
3. Con el objetivo de propiciar la realización de las intervenciones necesarias en los inmuebles de valor patrimonial e incorporarlos a las necesidades y usos contemporáneos, alargando de esta manera su vida útil y su puesta en valor, el uso residencial característico podrá ser sustituido en su totalidad por cualquiera de los usos compatibles del artículo 127 que resulten viables en tal ubicación.
4. En todo caso, la implantación de cualquiera de los usos en bienes inventariados quedará subordinada a la preservación de los valores patrimoniales presentes en el inmueble y a la compatibilidad efectiva de los mismos con el uso principal.

CAPITULO III. RÉGIMEN DE USOS EN EL SUELO RÚSTICO

SECCIÓN A. CONSIDERACIONES GENERALES

ARTICULO 131. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO

1. El suelo rústico deberá utilizarse de la forma que corresponda según su calificación y sus valores que justifiquen su categorización, y las limitaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones urbanística, ambiental y sectorial.



2. El alcance de las definiciones para todo aquello que no venga suficientemente detallado en esta normativa será completado con las determinaciones del plan general vigente y del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).
3. Los propietarios del suelo rústico tendrán con carácter general los deberes establecidos legalmente y, en cualquier caso, los siguientes:
 - a) Conservar y mantener el suelo en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o daños o perjuicios de carácter ambiental y paisajístico.
 - b) Usar o explotar el suelo de acuerdo a su categoría y destino, realizando – en su caso – las plantaciones y los trabajos y obras necesarios para ello y para mantener el equilibrio ecológico y/o agrológico.

ARTICULO 132. **APLICACIÓN DEL CRITERIO DE PROPORCIONALIDAD Y VINCULACIÓN**

1. Con carácter general, todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberá ajustarse a las determinaciones de aplicación directa del "TÍTULO II - Utilización del suelo rústico" de la Ley de Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y en particular, guardar proporcionalidad entre las dimensiones de las construcciones de carácter agropecuario y la extensión y características de la explotación a la que dan servicio.
2. Sin perjuicio de la necesidad su acreditación de la proporcionalidad y vinculación en el expediente concreto para la tramitación del título habilitante correspondiente, en el ámbito del plan especial, se aplicarán en todo caso las siguientes condiciones:
 - a) En relación con los vallados y cerramientos:
 - Su altura máxima no superará los 2 metros de altura máxima sobre el nivel natural del terreno, debiéndose escalonar según la pendiente. Cuando un determinado cultivo exija una mayor altura se justificará expresamente.
 - Se retranquearán 4 m del eje de vía, pista, camino o servidumbre de paso al que den frente.
 - b) En relación con los Depósitos o Estanques.
 - Están directamente vinculadas a la actividad agrícola y exige justificar que la explotación está en activo.
 - Su capacidad deberá estar en relación al tamaño de la explotación.
 - Deberán localizarse en lugares poco visibles, que no afecten en la medida de lo posible a capa de tierra vegetal, evitándose expresamente vertientes de agua.
 - c) En relación con las redes de riego:
 - Se ejecutarán preferentemente enterradas por la red de caminos agrícolas existentes o a pie de bancales.
 - d) En relación con los cuartos de aperos:



- Sólo se permiten a partir de superficies de fincas agrícolas de 3.000 m², que deberán estar en cultivo. Se posibilitan sumar fincas propias próximas como Unidad Orgánica de Explotación para cumplimentar dicha superficie, a cuyo fin y mediante el correspondiente documento administrativo quedarán vinculadas.
 - Su superficie máxima construida no superará los 30 m².
 - Se separarán 3 metros de lindero y 5 metros de borde de vía o camino (9 m a eje de camino) Cuando exista un salto de bancal superior a 3 metros podrán adosarse a él.
 - Se localizarán preferentemente fuera de tierra de cultivo. Su altura máxima no superará los 3 metros libres medidos desde el terreno exterior.
 - Las posibles infraestructuras ligadas al mismo (agua, luz) se ejecutarán enterradas y formarán parte del mismo expediente administrativo.
- e) En relación con las explotaciones ganaderas, además de los parámetros establecidos por el plan general, se aplicarán las condiciones de adaptación topográfica de la parcela establecidas para la tipología de Caserío Tradicional (T) en el artículo 52 de la presente normativa.
- f) En relación con las redes infraestructurales, tenderán a ser enterradas y a ser posible por la red o en paralelo a los caminos existentes o de nueva creación. Cuando ello no sea posible por generar mayor impacto su enterramiento se tenderá a mimetizarlas y adaptarlas al entorno por lugares de menor impacto visual y con las correspondientes medidas correctoras.

ARTICULO 133. **SEGREGACIONES EN SUELO RÚSTICO**

1. Se consideran indivisibles los terrenos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las condiciones mínimas exigibles.
 - b) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie y esté materializada toda la correspondiente a dicha superficie.
 - c) Los vinculantes o afectados a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos, cuando la superficie que quedaría determinada como resto no permitiera dichas edificaciones o construcciones.
2. Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, esto es diez mil (10.000) metros cuadrados.

SECCIÓN B. SECCIÓN C. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA

ARTICULO 134. **USO CARACTERÍSTICO**



El uso pormenorizado característico del Suelo Rústico de Protección Agrícola Tradicional (SRPA 1) es el de explotación agrícola familiar.

ARTICULO 135. **USOS COMPATIBLES**

1. A continuación, se establecen los usos pormenorizados (segundo nivel) y específicos (tercer nivel) compatibles en el Suelo Rústico de Protección Agrícola Tradicional (SRPA 1), en las categorías y en las condiciones indicadas en los siguientes apartados.

2. Usos Rústicos:

a) Usos Ambientales

a. Conservación:

- Gestión, vigilancia y seguimiento
- Información e interpretación de la naturaleza
- Prevención y corrección de impactos negativos
- Silvicultura preventiva y de mejora
- Conservación activa
- Restauración de la cubierta vegetal
- Investigación sobre los recursos naturales, sin alteraciones significativas

b. Educación ambiental

- Educación ambiental itinerante y/o temporales
- Centros de interpretación y similares
- Aulas de la naturaleza y similares

c. Esparcimiento en la naturaleza (en espacios no adaptados)

- Esparcimiento elemental
- Esparcimiento con equipo ligero

b) Usos Forestales

- a. Recolección de productos forestales
- b. Silvicultura
- c. Explotación maderera
- d. Apicultura

c) Usos Agrícolas



- e. Explotación agrícola
 - Explotación agrícola familiar
 - Explotación agrícola mediana
 - f. Soporte y protección de cultivos
 - Cerramientos agrícolas
 - Muros de contención agrícolas
 - Soportes de cultivo
 - g. Infraestructura agrícola vinculada
 - Estanque propio en explotación agrícola
 - Distribución y evacuación de agua en explotación agrícola
 - Saneamiento y gestión de residuos en la explotación agrícola
 - Generación y/o transformación de energía eléctrica en la explotación
 - Conducciones interiores de energía eléctrica
 - Infraestructuras interiores de telecomunicación
 - Viario y/o aparcamiento interior en la explotación.
 - h. Almacenamiento, manipulación, transformación, elaboración y venta agrícola (dicha venta sólo se permitirá cuando esté vinculada al uso principal de la finca en que se ubique).
 - Cuarto aperos
 - Venta de productos agrícolas propios cuando esté vinculado al uso
 - d) Usos Ganaderos
 - e) Explotaciones ganaderas para autoconsumo
 - a. Explotaciones ganaderas complementarias
 - f) Usos Cinegéticos
3. Usos de Infraestructuras
- a) Infraestructuras Hidráulicas
 - Infraestructuras de captación de agua
 - Infraestructuras de extracción de aguas subterráneas
 - Infraestructuras de aprovechamiento de aguas de escorrentía
 - Infraestructuras de tratamiento de agua



- Instalaciones auxiliares de tratamiento de agua para consumo
- Instalación auxiliar de tratamiento y/o depuración de aguas residuales
- Infraestructuras de almacenamiento de agua
 - Estanque propio vinculado
 - Estanque
 - Depósito auxiliar
 - Depósito regulador
 - Balsa
 - Embalse
- Conducciones de abastecimiento de agua
 - Conducciones interiores de abastecimiento de agua
 - Conducciones de distribución de agua de uso general
 - Conducciones de distribución de agua para consumo humano
 - Conducciones especiales para aguas depuradas
 - Conducciones generales de transporte de agua
- Conducciones de evacuación de agua
 - Conducciones interiores de evacuación de agua
 - Conducciones de alcantarillado
 - Colectores generales
- b) Infraestructuras de Energía
 - a. Infraestructuras complementarias de generación de energía eléctrica
 - b. Infraestructuras de transformación de tensión eléctrica
 - c. Conducciones eléctricas
 - d. Conducciones de energía no eléctrica
- c) Infraestructuras de Telecomunicaciones
 - a. Conducciones de telecomunicación
 - b. Antenas



- d) Infraestructuras de Tratamiento de Residuos
 - a. Instalaciones de recogida de residuos
 - b. Instalaciones de clasificación de residuos
 - e) Infraestructuras Lineales para la Movilidad
 - a. Vías de uso restringido
 - b. Vías vehiculares
 - c. Canales de transporte terrestre
4. Equipamientos
- a) Espacios libres de uso público (miradores y similares)
 - b) Equipamiento deportivo al aire libre con instalaciones fácilmente desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad, necesarias para el adecuado desarrollo de la actividad
 - c) Otros equipamientos recreativos públicos o privados vinculados a actividades agrícolas o ganaderas con sus usos complementarios.

ARTICULO 136. **USOS COMPLEMENTARIOS**

1. En los usos, actividades y construcciones permitidos y compatibles se entenderán siempre incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación, incluidos los exigidos por las normas sobre habitabilidad y prevención de riesgos laborales.
2. Tendrán la consideración de usos complementarios aquellos usos desarrollados por las personas físicas y jurídicas que generan renta complementaria a la obtenida por la realización de actividades agrícolas y/o ganaderas en la explotación agraria y que están relacionados directamente con la producción agraria o indirectamente con los recursos naturales y/o el entorno de la explotación agraria, en los términos establecidos en el artículo 61 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y en las Directrices de Ordenación del Suelo Agrario.

ARTICULO 137. **USOS PROHIBIDOS**

1. Se prohíben expresamente los usos residenciales, turísticos, terciarios e industriales.
2. Asimismo, en relación con los usos rústicos, infraestructuras y de equipamiento, únicamente están permitidos en las categorías y en las condiciones indicadas en el artículo 135 relativo a los usos compatibles.
3. No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la administración competente



SECCIÓN C. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL

ARTICULO 138. USO CARACTERÍSTICO

El uso pormenorizado característico del Suelo Rústico de Protección Ambiental, protección de barrancos (SRPN-3) es el de conservación, en la categoría de gestión, vigilancia y seguimiento.

ARTICULO 139. USOS COMPATIBLES

1. A continuación, se establecen los usos pormenorizados (segundo nivel) y específicos (tercer nivel) compatibles en el Suelo Rústico de Protección Ambiental, protección de barrancos (SRPN-3), en las categorías y en las condiciones indicadas en los siguientes apartados.
2. Usos Rústicos:
 - a) Usos Ambientales
 - a. Conservación:
 - Gestión, vigilancia y seguimiento
 - Información e interpretación de la naturaleza
 - Prevención y corrección de impactos negativos
 - Selvicultura preventiva y de mejora
 - Conservación activa
 - Restauración de la cubierta vegetal
 - Investigación sobre los recursos naturales, sin alteraciones significativas
 - Educación ambiental itinerante y/o temporales
 - b. Esparcimiento en la naturaleza (en espacios no adaptados)
 - Esparcimiento elemental
 - Esparcimiento con equipo ligero
 - b) Usos Forestales
 - a. Recolección de productos forestales
 - b. Apicultura
 - c. Servicios forestales
 - c) Usos Agrícolas
 - a. Explotación agrícola familiar (solo existentes)
 - b. Infraestructura agrícola vinculada (solo existentes)
 - Estanque propio en explotación agrícola
 - Distribución y evacuación de agua en explotación agrícola
 - Saneamiento y gestión de residuos en la explotación agrícola



- Generación y/o transformación de energía eléctrica en la explotación
- Conducciones interiores de energía eléctrica
- Infraestructuras interiores de telecomunicación
- Viario y/o aparcamiento interior en la explotación.

d) Usos Ganaderos: Explotaciones apícolas

e) Usos Cinegéticos

3. Usos de Infraestructuras

a) Infraestructuras Hidráulicas

a. Infraestructuras de captación de agua

- Infraestructuras de extracción de aguas subterráneas
- Infraestructuras de aprovechamiento de aguas de escorrentía

b. Infraestructuras de almacenamiento de agua: Embalse

c. Conducciones de abastecimiento de agua

- Conducciones interiores de abastecimiento de agua
- Conducciones de distribución de agua de uso general
- Conducciones de distribución de agua para consumo humano
- Conducciones especiales para aguas depuradas
- Conducciones generales de transporte de agua

d. Conducciones de evacuación de agua

- Conducciones interiores de evacuación de agua
- Conducciones de alcantarillado
- Colectores generales

b) Infraestructuras de Energía

a. Conducciones eléctricas

b. Conducciones de energía no eléctrica

c) Infraestructuras de Telecomunicaciones: Conducciones de telecomunicación

d) Infraestructuras Lineales para la Movilidad

a. Viarios de uso restringido

b. Viarios vehiculares

c. Canales de transporte terrestre

ARTICULO 140. **USOS PROHIBIDOS**

1. Se prohíben expresamente los usos residenciales, turísticos, terciarios, industriales y de equipamiento.



2. Asimismo, en relación con los usos rústicos y de infraestructuras, únicamente están permitidos en las categorías y en las condiciones indicadas en el artículo 139 relativo a los usos compatibles.
3. No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la administración competente



TITULO VI. GESTIÓN Y EJECUCION

ARTICULO 141. CONSIDERACIONES GENERALES

1. El presente plan especial define la ordenación pormenorizada para la totalidad del ámbito, por lo que no será necesaria ninguna figura intermedia de planeamiento previa a su edificación o urbanización.
2. En el diseño de las actuaciones públicas o privadas se tendrán en cuenta las determinaciones de la Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos que acompaña al presente Plan Especial.

ARTICULO 142. INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

1. Las intervenciones en el espacio público se ejecutarán por parte de la administración pública mediante actuaciones urbanísticas aisladas (AUA) a ejecutar como obras públicas ordinarias, ya previstas y programadas en el Programa de Actuación incorporado al Tomo II.5 Estudio económico-financiero de este plan especial.
2. Se prevén tres tipos de intervenciones en el espacio público:
 - a) Actuaciones de mejora y acondicionamiento de espacios libres y viarios existentes.
 - b) Actuaciones de renovación y reforma de viarios existentes
 - c) Actuaciones para la obtención y ejecución de nuevos espacios libres, viarios y equipamientos

ARTICULO 143. ACTUACIONES DE MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIOS EXISTENTES.

Las actuaciones de mejora y acondicionamiento de espacios libres y viarios existentes constituyen intervenciones en el espacio público destinadas a mejorar la calidad del entorno urbano, y se desarrollarán de conformidad con las siguientes premisas:

- a) La finalidad de estas actuaciones es mejorar la accesibilidad, la seguridad y funcionalidad de los espacios públicos, por lo que las intervenciones se limitan a obras de reparación de pavimentos en vías peatonales, rampas y escaleras, de sustitución de mobiliario urbano y elementos de señalización en mal estado de conservación y obras de embellecimiento como pintado y reposición de vegetación.
- b) No es necesaria gestión urbanística de suelo, se ejecutarán una vez hayan sido aprobados los correspondientes proyectos de obra pública

ARTICULO 144. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN Y REFORMA DE VIARIOS EXISTENTES

Las actuaciones de renovación y reforma de viarios existentes implican una transformación integral del espacio público, tanto de la calidad ambiental, como de su funcionalidad, y se desarrollarán de conformidad con las siguientes premisas:



- a) Las intervenciones a llevar a cabo supondrán la reordenación de las vías y sus elementos, así como el soterramiento y mejora de las instalaciones existentes.
- b) No es necesaria gestión urbanística de suelo, se ejecutarán una vez hayan sido aprobados los correspondientes proyectos de obra pública
- c) En caso de que se produjeran realineaciones, estas serán en todo caso de escasa envergadura, y tendrán la consideración de cesiones obligatorias y gratuitas de suelo en virtud de lo dispuesto en el 56.1 b) de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

ARTICULO 145. ACTUACIONES PARA LA OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE NUEVOS ESPACIOS LIBRES, VIARIOS Y EQUIPAMIENTOS

- 1. En el plan especial se prevén actuaciones que suponen la obtención y ejecución de nuevos espacios libres, viarios y equipamientos.
- 2. Estas actuaciones requerirán la obtención de suelos mediante el sistema de expropiación o a través la cesión gratuita, en los siguientes términos:
 - a) El suelo se obtendrá por cesión gratuita en aquellos casos en los que opere el deber de la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario según la ordenación pormenorizada aprobada del artículo 56.1-b) de la LSENPC.
 - b) Cuando no opera el deber de cesión de suelo la cesión gratuita previsto en el artículo 56.1-b) de la LSENPC, bien porque la parcela ya tiene la condición de solar o porque sus alineaciones coinciden con las alineaciones oficiales de planeamiento el suelo se obtendrá por expropiación.
 - c) El suelo también se obtendrá por expropiación en el caso de parcelas adscritas a suelos rústicos y en aquellos casos en los que la expropiación parcial de una finca genere una situación antieconómica para el propietario, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.

ARTICULO 146. ACTUACIONES PRIVADAS

- 1. La materialización de la edificabilidad prevista en el presente plan en suelo urbano se efectuará a través de la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar.
- 2. Las parcelas edificables que queden parcialmente afectadas por las actuaciones públicas podrán ser edificadas materializando el aprovechamiento urbanístico asignado por el presente plan en las siguientes condiciones:
 - a) En aquellas parcelas que aún no cuenten con la condición de solar, en el cumplimiento del deber de ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, los propietarios deberán ceder de forma gratuita los terrenos para su incorporación a la infraestructura viaria de acuerdo con la sección establecida en los planos de ordenación pormenorizada, así como su urbanización. A las obras de urbanización que deban realizarse para que los terrenos adquieran la condición de solar no les será exigibles los elementos de urbanización adicionales relativos a la estabilización del terreno, señalización,



mobiliario urbano, y redes de servicios urbanos definidas en el Tomo II.5 Estudio económico-financiero de este plan especial.

- b) Aquellas parcelas que como consecuencia de la ejecución de la actuación pública adquieran la condición de solar la condición de solar, estarán afectas al pago de contribuciones especiales de conformidad con el artículo 259 de la LSENPC y 31.1 de la Ley de Haciendas Locales. En el cómputo de la base imponible de las contribuciones especiales se excluirá el valor de los elementos de urbanización adicionales relativos a la estabilización del terreno, señalización, mobiliario urbano, y redes de servicios urbanos definidas en el Programa de Actuaciones de este plan.
3. En todo caso, las actuaciones privadas deben estar amparada por el correspondiente título habilitante, que podrá consistir, según proceda, en un acto administrativo autorizatorio o aprobatorio otorgado por la administración competente o en una comunicación previa de la actuación, por parte de la persona promotora de la misma, excepto en aquellos supuestos declarados expresamente exentos de título o requisito habilitante conforme a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos o por Decreto del Gobierno de Canarias.



TITULO VII. MEDIDAS AMBIENTALES

CAPITULO I. MEDIDAS PREVENTIVAS

ARTICULO 147. MEDIDAS PROTECTORAS FASE DE OBRA Y DESMANTELAMIENTO

1. Aquellas obras derivadas de la aplicación del presente Plan Especial antes de utilizar la maquinaria en la zona de obras, es necesario llevar a cabo una revisión y ajuste adecuado para prevenir tanto posibles daños y accidentes, así como evitar cualquier riesgo de contaminación debido a un incorrecto ajuste de los equipos contratados. Para ello, se establecen las medidas que se relacionan en los siguientes apartados.
2. Medidas para evitar la propagación de especies exóticas invasoras:
 - a) En el ámbito afectado por las actuaciones planteadas en el presente plan se han identificado las siguientes especies de flora invasoras: Ricinus communis, Arundo donax, Cenchrus setaceus, Opuntia máximo, Nicotiana glauca, Agave americana y Paratrechina longicornis.
 - b) Antes del inicio de las obras de las actuaciones, o cualquier actividad que afecte a los ejemplares de esta especie, se deberá proceder a la retirada de los ejemplares de estas especies empleando las técnicas de extracción validadas por el Gobierno de Canarias.
3. 3. Medidas para la reducción de riesgos naturales vinculados a la dinámica de ladera:
 - a) Se evitarán modificaciones significativas de la topografía que puedan inducir inestabilidad.
 - b) No se permitirá la colocación de acopios, maquinaria pesada ni estructuras provisionales sobre zonas que presenten elementos vinculados a la susceptibilidad ante el riesgo de dinámica de ladera.
 - c) La retirada de vegetación existente en laderas se limitará a la estrictamente necesaria, fomentando la revegetación posterior para evitar erosión superficial.
 - d) Los viarios y espacios libres deberán integrarse respetando el sistema de bancales actual.
 - e) La implantación de las edificaciones deberá evitar la proximidad a coronaciones de ladera o escarpes, y deberán integrarse respetando el sistema de bancales actual.
4. Medidas para la reducción de riesgos naturales vinculados a la inundación hídrica
 - a) Se evitará cualquier ocupación, estrechamiento o alteración del cauce que reduzca su sección efectiva de desagüe.
 - b) Las obras deberán contar con un protocolo de parada segura en caso de precipitaciones fuertes.



- c) Los elementos de evacuación en actuaciones públicas deberán diseñarse para periodos de retorno ≥ 100 años, dado el nivel de susceptibilidad del área.
- d) En actuaciones públicas se deberán instalar bordillos, imbornales y rejillas que impidan el desbordamiento hacia zonas urbanas residenciales.
- e) En las edificaciones no se permitirán los semisótanos en parcelas identificadas con susceptibilidad alta de inundación, salvo soluciones justificadas técnicamente.

5. Medidas para aumentar la recarga del acuífero

- a) Sobre las nuevas pavimentaciones se procurará la utilización de pavimentos permeables que permitan la infiltración del agua.

6. Medidas para proteger los recursos paisajísticos, todas las actuaciones públicas previstas en el Plan Especial deberán, en la medida de lo posible, ejecutarse garantizando la protección de los recursos paisajísticos del ámbito. Para ello, se aplicarán los siguientes criterios:

- a) Conservar los elementos tradicionales existentes (bancales, muros de piedra, alineaciones y estructuras agrarias), integrándolos en el diseño de los nuevos espacios libres y viarios siempre que sea técnicamente viable.
- b) Adaptar las obras a la topografía, evitando desmontes o rellenos que alteren la morfología de la ladera o la lectura del paisaje agrícola.
- c) Utilizar materiales y acabados tradicionalmente utilizados en el entorno de La Jiménez.

CAPITULO II. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS

ARTICULO 148. MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DE LOS SUELOS

En las actuaciones que afecten a suelos con capacidad agrológica, se considerará prioritaria la protección de los horizontes edáficos superficiales para evitar su degradación, compactación o pérdida funcional. No obstante, debido a la presencia según biota de la especie invasora *Paratrechina longicornis*, cuyo ciclo biológico facilita su transporte accidental en sustratos sueltos y acopios de tierra, no se recomienda la retirada, almacenamiento ni traslado del suelo fértil a otros puntos del ámbito, ya que ello podría favorecer la propagación de la especie hacia áreas actualmente no afectadas.

En consecuencia, las medidas habituales de salvaguarda del suelo productivo mediante decapado y reutilización deberán evitarse, sustituyéndose por las siguientes actuaciones:

1. Minimización estricta del movimiento de tierras, limitando la excavación a la necesaria para la implantación de las actuaciones previstas.
2. Localización controlada de los materiales excavados, manteniéndolos dentro del área de obra y evitando su traslado a zonas externas.



3. En caso de detección, se deberá proceder a su tratamiento localizado antes de manejar o trasladar el material.
4. No se reutilizará tierra vegetal ni materiales excavados en zonas no directamente intervenidas por las actuaciones públicas.
5. Cuando los acopios no puedan reincorporarse en la zona de obra, los excedentes de tierra se gestionarán como residuo, siguiendo lo establecido en la legislación sectorial de aplicación.

ARTICULO 149. MEDIDAS PARA MITIGAR EL CAMBIO CLIMÁTICO Y REDUCIR LA HUELLA DE CARBONO

1. Se valorará la instalación de luminarias alimentadas con energía solar en las actuaciones públicas previstas, siempre que las condiciones de soleamiento y funcionalidad lo permitan.
2. Se valorará la instalación de luminarias LED de alta eficiencia energética, priorizando su implantación en los nuevos espacios libres y viarios definidos por el Plan Especial.
3. Se elaborará un proyecto de absorción de dióxido de carbono en el que se lleve a cabo la plantación de 6 ejemplares de palmera canaria (*Phoenix canariensis*), u otras especies equivalentes, con el fin de compensar las 7,44 toneladas de CO₂ asociadas a la ejecución de las actuaciones de obtención y ejecución de nuevos espacios libres, viarios y equipamientos.

ARTICULO 150. MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA FAUNA

1. Se humidificarán de forma diaria previo y durante a la fase de ejecución de las obras las áreas afectadas por la planificación de a las obras durante la tarde, dejando un espacio de tiempo suficiente para revisar en la zona humedecida nuevos ejemplares *H.plicaria*. Para ello se contará con personal cualificado.
2. Se generará un refugio o zona de exclusión donde se simule el hábitat de la *H.plicaria* con el objetivo de albergar los ejemplares que se encuentren en riesgo de sufrir molestias debido a las obras derivadas de la aplicación de este plan.
3. En el caso que se encuentren ejemplares de *H.plicaria* se notificará a la Dirección General de Espacios Naturales Protegidos Biodiversidad del Gobierno de Canarias, procediendo de la manera oportuna que estime el propio órgano competente.
4. Se propone traslocación dentro del mismo ámbito de los ejemplares encontrados en la misma zona dado que se trata de un endemismo local. Para ello se podría acondicionar un espacio de exclusión dedicado a la conservación de *H.plicaria*.

ARTICULO 151. MEDIDAS PARA LA REDUCCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE

1. Se humidificarán de forma periódica los acopios de materiales susceptibles de emitir polvo, ya sea por la acción del viento o por cualquier otra circunstancia. Se procurará asimismo su instalación a sotavento de los vientos dominantes.



2. Se procurará el entoldado de vehículos pesados que transportan material.

ARTICULO 152. MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Se deberán conservar y mantener los elementos tradicionales existentes, tales como bancales, muros de piedra seca, alineaciones agrarias y pequeñas estructuras rurales, siempre que su estado de conservación lo permita y no exista impedimento técnico para su integración en las actuaciones públicas.

ARTICULO 153. MEDIDA PARA LA MITIGACIÓN DE LOS RUIDOS PRODUCIDOS DURANTE LA FASE DE OBRA

1. Se verificará que la maquinaria utilizada para la realización de la obra tenga los certificados y marcado CE.
2. Los niveles de ruido generados por la actividad de obra no excederán los fijados en la legislación vigente.
3. Las obras se planificarán de forma que se minimicen el tiempo de ejecución de los trabajos que tengan que ser realizados mediante el uso de maquinaria ruidosa, con el fin de disminuir las molestias ocasionadas a la población local.



TITULO VIII. DETERMINACIONES DE CARÁCTER SECTORIAL

ARTICULO 154. TELECOMUNICACIONES

1. En todo el ámbito de este Plan Especial se deberá facilitar el despliegue de las infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas, con el fin de garantizar la libre competencia en su instalación y prestación de servicios, y la disponibilidad de lugares y espacios físicos donde se puedan ubicar sus instalaciones.
2. A estos efectos se deberá contemplar lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones y respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales para garantizar el funcionamiento de las redes y servicios de comunicaciones electrónicas.
3. En todo caso, las empresas suministradoras deberán cumplir en su ejecución e instalación, lo dispuesto en este documento normativo y en la ordenanza estética de este Plan Especial con el fin de asegurar su adecuada integración en el entorno, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial en esta materia y siempre que no incida en la calidad y cobertura del servicio.

ARTICULO 155. CAUCES

1. En los planos de ordenación aparece grafiada las líneas de los cauces que atraviesan el ámbito.
2. Se garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando – con carácter indicativo – como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas cuando proceda el establecimiento de deslindes.
3. Asimismo, se dispondrá de dos franjas de acceso a cauce de cinco (5) metros, a ambos lados del cauce, como servidumbre de acceso al mismo.
4. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.
5. Asimismo, las obras en las márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.



TITULO IX. DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A la entrada en vigor del presente plan especial quedan derogadas las determinaciones de la ordenación pormenorizada del plan general de ordenación de Candelaria contrarias a lo dispuesto en el presente plan. La aplicación del Plan General será en todo caso supletoria.

TITULO X. DISPOSICIONES FINALES

CAPITULO III.ÚNICA – ENTRADA EN VIGOR

Este Plan Especial entrará en vigor, previa publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, a los quince días hábiles de la publicación íntegra de la presente Normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local y artículo 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

Índice de Tablas

Tabla 1.- Contenido documental del plan especial	11
Tabla 2.- Posición de la edificación en parcelas residuales	35
Tabla 3.- Cuadro resumen condiciones particulares “caserío tradicional” (T)	42
Tabla 4.- Cuadro resumen condiciones particulares “edificación cerrada” (C)	53

Índice de Ilustraciones

1.- Determinación gráfica T.1 Adaptación topográfica.....	32
2.- Determinación gráfica T.2 “Ejemplos de posición de la edificación en parcelas residuales”	35
3.- Determinación gráfica T.3 Posición de la edificación en parcelas con pendiente inferior al 20 % -ladera arriba o ladera abajo	37
4.- Determinación gráfica T.4 Posición de la edificación en parcelas con pendiente superior al 20 % - ladera arriba.....	38
5.- Determinación gráfica T.5 Posición de la edificación en parcelas con pendiente superior al 20% - ladera abajo	39
6.- Esquema resumen de condiciones particulares de la tipología Caserío Tradicional (T)	43
7.- Determinación gráfica C.1 Medición de la altura	48
8.- Determinación gráfica C.2 Medición de la altura	49
9.- Determinación gráfica C.3 Acuerdo de forjados	50





Equipo Técnico de Gesplan S.A.

