REVISIÓN Documento de Aprobación Definitiva Parcial 2013

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLAN OPERATIVO

TOMO 2.1.2

NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

De conformidad con lo señalado en el apartado segundo del Acuerdo de la COTMAC de fecha 30-7-13, queda SUSPENDIDA LA APROBACIÓN DEFINITIVA de las determinaciones de ordenación del Plan General en los siguientes sectores, áreas y ámbitos:

– SSU 1.4. VALLESECO ESTE. – SSU 1.3. PISTA LOS VALLES. – SISTEMA GENERAL ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO DEL BARRANCO DE LAS HUERTAS. – Ámbito 4.9.5. MONTAÑA DE TACO RESIDENCIAL. – Ámbito 4.9.4. PARQUE MONTAÑA DE TACO. – Ámbito 1.6.3. d) SAN JOSÉ DEL SUCULUM D. – Ámbito 1.8.3. ZONA DE ACCESOS Y ACTIVIDADES DE CUEVA BERMEJA. – SSU 5.5. COSTA CARDÓN.	**Dentro de las áreas saturadas:** Los ámbitos de suelo urbano consolidado incluidos en las siguientes áreas: AOU.2.6, AOU.2.7, AOU.2.8, AOU.2.10, AOU.2.11, AOU.2.12, AOU.2.14, AOU.3.1, AOU.5.4, AOU.5.8, AOU.5.11, AOU.5.12 y AOU.5.14	**Los contenidos en el Catálogo de Fuera de Ordenación:** – Los Ámbitos; 2.6.1, 2.6.2, 2.7.1, 2.7.3, 2.7.4, 2.7.5, 2.8.2, 2.8.3, 2.10.1, 2.10.2, 2.10.5, 2.11.1, 2.11.2, 2.12.2, 2.14.1, 2.14.2, 2.14.3, 3.7.1, 3.7.2 y 3.7.3. – Las Manzanas 1, 2, 3, 4 y 5, con la delimitación indicada en el citado Catálogo.

Por consiguiente, cualquier determinación de ordenación contenida en este Tomo referida a dichos sectores, áreas y ámbitos, no resultará de aplicación.

REVISIÓN Documento de Aprobación Definitiva Parcial 2013

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLAN OPERATIVO

TOMO 2.1.2

NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Firmado digitalmente por BAUDET NAVEROS, JOSE RAMON (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=78696261J, sn=BAUDET, givenName=JOSE RAMON, cn=BAUDET NAVEROS, JOSE RAMON (FIRMA)
Fecha: 2014.06.19 12:42:44 +01'00'

De conformidad con lo señalado en el apartado segundo del Acuerdo de la COTMAC de fecha 30-7-13, queda SUSPENDIDA LA APROBACIÓN DEFINITIVA de las determinaciones de ordenación del Plan General en los siguientes sectores, áreas y ámbitos:

– SSU 1.4. VALLESECO ESTE. – SSU 1.3. PISTA LOS VALLES. – SISTEMA GENERAL ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO DEL BARRANCO DE LAS HUERTAS. – Ámbito 4.9.5. MONTAÑA DE TACO RESIDENCIAL. – Ámbito 4.9.4. PARQUE MONTAÑA DE TACO. – Ámbito 1.6.3. d) SAN JOSÉ DEL SUCULUM D. – Ámbito 1.8.3. ZONA DE ACCESOS Y ACTIVIDADES DE CUEVA BERMEJA. – SSU 5.5. COSTA CARDÓN.	**Dentro de las áreas saturadas:** Los ámbitos de suelo urbano consolidado incluidos en las siguientes áreas: AOU.2.6, AOU.2.7, AOU.2.8, AOU.2.10, AOU.2.11, AOU.2.12, AOU.2.14, AOU.3.1, AOU.5.4, AOU.5.8, AOU.5.11, AOU.5.12 y AOU.5.14	**Los contenidos en el Catálogo de Fuera de Ordenación:** – Los Ámbitos; 2.6.1, 2.6.2, 2.7.1, 2.7.3, 2.7.4, 2.7.5, 2.8.2, 2.8.3, 2.10.1, 2.10.2, 2.10.5, 2.11.1, 2.11.2, 2.12.2, 2.14.1, 2.14.2, 2.14.3, 3.7.1, 3.7.2 y 3.7.3. – Las Manzanas 1, 2, 3, 4 y 5, con la delimitación indicada en el citado Catálogo.

Por consiguiente, cualquier determinación de ordenación contenida en este Tomo referida a dichos sectores, áreas y ámbitos, no resultará de aplicación.

DILIGENCIA: que se extiende para hacer constar que la COTMAC en sesión de 30/07/2013 adoptó Acuerdo de APROBACIÓN DEFINITIVA Y PARCIAL del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (Exp. 2007/0525).

ÍNDICE

Normas de Ordenación Pormenorizada:

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES 7
Art. 1.1.1. Ordenación pormenorizada y Plan Operativo 7
Art. 1.1.2. Contenido documental del Plan Operativo 8
Art. 1.1.3. Actualizaciones del Plan Operativo 8
Art. 1.1.4. Alcance y supuestos de desarrollo de la ordenación pormenorizada 9
Art. 1.1.5. El contenido normativo de la ordenación pormenorizada 10
Art. 1.1.6. La división urbanística del suelo en el Plan Operativo 11
Art. 1.1.7. Contenido y alcance del fichero de ordenación urbanística 12
Art. 1.1.8. La concreción del aprovechamiento urbanístico 13
Art. 1.1.9. La concreción de la edificabilidad y la densidad 14
Art. 1.1.10. Bienes inmuebles de preferente adquisición pública 15
Art. 1.1.11. Situaciones y régimen de fuera de ordenación. 16

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN 19
Capítulo 1. Desarrollo de la ordenación pormenorizada 19
Art. 2.1.1. Condiciones generales comunes para el planeamiento de desarrollo 19
Art. 2.1.2. Criterios básicos para formular el planeamiento de desarrollo 21
Art. 2.1.3. Condiciones básicas para la ordenación de la Red Viaria 22
Art. 2.1.4. Condiciones básicas de ordenación de espacios libres públicos y peatonales 23
Art. 2.1.5. Estándar global y condiciones de los aparcamientos 23
Art. 2.1.6. Reserva para Espacios libres públicos, Dotaciones y Equipamientos 24
Art. 2.1.7. Reservas en ámbitos de escasa entidad en suelo urbano no consolidado 25
Capítulo 2. Disposiciones generales de Gestión y Ejecución 27
Art. 2.2.1. Plazos para la gestión y ejecución del planeamiento 27
Art. 2.2.2. Áreas y Ámbitos de ejecución diferida 28
Art. 2.2.3. Incumplimiento de los plazos máximos 29
Art. 2.2.4. Operaciones de Reparcelación 30
Art. 2.2.5. Segregación y agrupación de fincas o parcelas 31
Art. 2.2.6. Clases de Proyectos de ejecución 32
Art. 2.2.7. Capacidad para edificar 32
Art. 2.2.8. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización 33
Art. 2.2.9. Condiciones para edificar en suelo urbano consolidado 35
Art. 2.2.10. Condiciones para edificar en suelo urbano no consolidado 36
Art. 2.2.11. Condiciones para edificar en suelo urbanizable ordenado 37
Art. 2.2.12. Condiciones para edificar en suelo rústico de asentamiento 37
Capítulo 3. Actuaciones de Gestión Urbanística 39
Art. 2.3.1. Unidades de referencia para actuaciones de gestión urbanística 39
Art. 2.3.2. Unidades en suelo urbano no consolidado y asentamientos 41
Art. 2.3.3. Unidades de actuación en sectores de suelo urbanizable 41
Art. 2.3.4. Sistemas de Ejecución 42
Art. 2.3.5. Aplicación de los Sistemas de Ejecución privada 43
Art. 2.3.6. Valoración de las iniciativas y alternativas de ejecución privada 44
Art. 2.3.7. Sustitución del Sistema de ejecución privada y ejecución forzosa 45
Art. 2.3.8. Aplicación del Sistema de Cooperación 45
Art. 2.3.9. Aplicación del Sistema de Expropiación 47
Art. 2.3.10. Aplicación de la Ocupación Directa 47
Capítulo 4. Ejecución de Sistemas Locales y Generales 50

Art. 2.4.1. Ejecución de Sistemas Locales 50
Art. 2.4.2. Ejecución de los Sistemas Generales 51
Capítulo 5. Actuaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado 54
Art. 2.5.1. Actividad de ejecución en suelo urbano consolidado 54
Art. 2.5.2. Recintos de referencia de actuaciones en suelo urbano consolidado 54
Art. 2.5.3. Adaptación a la ordenación de terrenos en suelo urbano consolidado 55
Art. 2.5.4. Actuaciones para que los terrenos adquieran la condición de solar 56
Art. 2.5.5. Edificación en las condiciones y plazos establecidos 56
Capítulo 6. Convenios Urbanísticos 58
Art. 2.6.1. Convenios urbanísticos incorporados al planeamiento 58
Art. 2.6.2. Convenios urbanísticos de gestión 58
Art. 2.6.3. Registro Municipal de Convenios Urbanísticos 59

TÍTULO TERCERO. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 61
Capítulo 1. Condiciones generales de la edificación 61
Art. 3.1.1. Requisitos generales previos para la edificación de una parcela 61
Art. 3.1.2. Alcance de las condiciones generales de la edificación 62
Art. 3.1.3. Aplicación de las condiciones de la edificación 63
Art. 3.1.4. Dotación de plazas de aparcamientos en edificios 65
Art. 3.1.5. Sustitución o renovación de la edificación 67
Capítulo 2. Elementos de referencia de la edificación 69
Art. 3.2.1. Definición de elemento de referencia 69
Art. 3.2.2. Referencias de la parcela. 69
Art. 3.2.3. Referencias de la edificación 71
Art. 3.2.4. Referencias del espacio libre de parcela 73
Capítulo 3. Condiciones de la parcela 75
Art. 3.3.1. Definición de parcela y de manzana 75
Art. 3.3.2. Relación entre edificación y parcela 76
Art. 3.3.3. Parcela mínima edificable 76
Art. 3.3.4. Preparación de la parcela para determinar las cotas de suelo 77
Art. 3.3.5. Espacio libre de parcela 78
Art. 3.3.6. Cerramientos de parcela 78
Capítulo 4. Condiciones de disposición de la edificación. 79
Art. 3.4.1. Definición y aplicación de las condiciones de disposición 79
Art. 3.4.2. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior o pública 79
Art. 3.4.3. Linderos 81
Art. 3.4.4. Separación a linderos y retranqueo 81
Art. 3.4.5. Separación entre edificios 83
Art. 3.4.6. Fondo edificable 83
Art. 3.4.7. Área de movimiento de la edificación 83
Capítulo 5. Condiciones de intensidad de la edificación 85
Art. 3.5.1. Definición y aplicación de las condiciones de ocupación 85
Art. 3.5.2. Ocupación o superficie ocupada 85
Art. 3.5.3. Superficie ocupable 86
Art. 3.5.4. Coeficiente de ocupación 86
Art. 3.5.5. Ocupación de las plantas por encima del suelo de parcela 86
Art. 3.5.6. Ocupación de las plantas por debajo de la cota de suelo 87
Art. 3.5.7. Definición y aplicación de las condiciones de la edificabilidad 88
Art. 3.5.8. Superficie edificada 88
Art. 3.5.9. Edificabilidad 88

Art. 3.5.10. Coeficiente de edificabilidad 89
Art. 3.5.11. Cómputo de la superficie edificada de las plantas 89
Art. 3.5.12. Cuerpos volados 90
Art. 3.5.13. Cómputo de la superficie edificada de las plantas de sótano 94
Art. 3.5.14. Aplicación de las condiciones de la altura de la edificación 97
Art. 3.5.15. Definición de la altura de la edificación 97
Art. 3.5.16. Situaciones particulares respecto a la altura 98
Art. 3.5.17. Altura reguladora máxima 101
Art. 3.5.18. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima 101
Art. 3.5.19. Altura mínima de la edificación 103
Art. 3.5.20. Altura de plantas 103

TÍTULO CUARTO. ZONAS DE EDIFICACIÓN O TIPOLOGÍAS 106
Capítulo 1. Disposiciones generales sobre las zonas de edificación o tipologías 106
Art. 4.1.1. Definición y aplicación de las condiciones de zona de edificación o tipologías 106
Art. 4.1.2. Zonas de Edificación o tipologías 107
Art. 4.1.3. Coeficiente de ponderación de las Zonas de Edificación 107
Art. 4.1.4. Zona de Mantenimiento de la Edificación (M) 109
Art. 4.1.5. Zona de Edificación Cerrada (C) 109
Art. 4.1.6. Zona de Edificación Abierta (A) 111
Capítulo 2. **Condiciones particulares de la Zona de "Mantenimiento de la Edificación" (M)** 115
Art. 4.2.1. Aplicación de las condiciones de Mantenimiento de la Edificación 115
Art. 4.2.2. Obras admisibles en la Zona de Mantenimiento de la Edificación 115
Art. 4.2.3. Sustitución edificatoria en caso de Mantenimiento de la Edificación 117
Art. 4.2.4. Título habilitante para sustituir la edificación 117
Capítulo 3. **Condiciones particulares de la Zona de "Edificación Cerrada" (C)** 119
Art. 4.3.1. Aplicación 119
Art. 4.3.2. Condiciones de la parcela 119
Art. 4.3.3. Retranqueo y separaciones a linderos 119
Art. 4.3.4. Fondo máximo edificable 120
Art. 4.3.5. Ocupación máxima 120
Art. 4.3.6. Edificabilidad máxima 120
Art. 4.3.7. Altura máxima 121
Art. 4.3.8. Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada 121
Art. 4.3.9. Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada en Ladera 123
Art. 4.3.10. Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica 126
Capítulo 4. **Condiciones particulares de la Zona de "Edificación Abierta" (A)** 150
Art. 4.4.1. Aplicación 150
Art. 4.4.2. Condiciones de la parcela 150
Art. 4.4.3. Agrupaciones y segregaciones de parcelas 151
Art. 4.4.4. Separaciones a linderos 153
Art. 4.4.5. Retranqueo 154
Art. 4.4.6. Separación mínima entre edificios 155
Art. 4.4.7. Ocupación y edificabilidad máxima 155
Art. 4.4.8. Altura máxima 156
Art. 4.4.9. Condiciones particulares de los grados de la Zona de Edificación Abierta 157

TÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LOS USOS 206
Capítulo 1. **Determinaciones generales sobre los usos** 206
Art. 5.1.1. Ordenación y regulación de los usos 206
Art. 5.1.2. Clasificación sistemática de los usos 206

Art. 5.1.3. Esquema básico de clasificación de los usos 209
Art. 5.1.4. Aplicación de la regulación de los usos 211
Art. 5.1.5. Condiciones generales de admisibilidad de los usos 211
Art. 5.1.6. Cambio del uso establecido en la ordenación pormenorizada 213
Art. 5.1.7. Ordenanzas Municipales reguladoras de usos y actividades 214
Art. 5.1.8. Uso del subsuelo y régimen urbanístico 215
Art. 5.1.9. Coeficiente de ponderación por usos 216
Capítulo 2. **Uso residencial** 217
Art. 5.2.1. Definición y categorización del uso global residencial 217
Art. 5.2.2. Aplicación de condiciones específicas del uso residencial 217
Art. 5.2.3. Definición de los usos pormenorizados 217
Art. 5.2.4. Condiciones de admisibilidad del uso residencial 219
Art. 5.2.5. Condiciones de compatibilidad del uso residencial 220
Art. 5.2.6. Usos alternativos del uso residencial 224
Capítulo 3. **Uso turístico** 226
Art. 5.3.1. Definición y categorización del uso principal turístico 226
Art. 5.3.2. Aplicación de condiciones específicas del uso turístico 226
Art. 5.3.3. Definición y categorización de los usos pormenorizados 227
Art. 5.3.4. Condiciones de admisibilidad del uso turístico 231
Art. 5.3.5. Condiciones de compatibilidad del uso turístico 232
Art. 5.3.6. Usos alternativos del uso turístico 235
Capítulo 4. **Uso terciario** 236
Art. 5.4.1. Definición y categorización del uso principal terciario 236
Art. 5.4.2. Definición y categorización de los usos pormenorizados 236
Art. 5.4.3. Condiciones de admisibilidad de los usos terciarios 246
Art. 5.4.4. Condiciones de compatibilidad con el uso terciario 249
Art. 5.4.5. Usos alternativos del uso terciario 253
Capítulo 5. **Uso Industrial** 255
Art. 5.5.1. Definición y categorización del uso principal industrial 255
Art. 5.5.2. Definición y categorización de los usos pormenorizados 255
Art. 5.5.3. Condiciones de admisibilidad del uso industrial 257
Art. 5.5.4. Condiciones de compatibilidad del uso industrial 258
Art. 5.5.5. Usos alternativos del uso industrial 261
Capítulo 6. **Espacios Libres Públicos** 262
Art. 5.6.1. Definición y categorización de los espacios libres públicos 262
Art. 5.6.2. Definición de los usos pormenorizados 262
Art. 5.6.3. Condiciones de admisibilidad del uso de espacios libres públicos 264
Art. 5.6.4. Condiciones de compatibilidad del uso de espacios libres públicos 265
Art. 5.6.5. Usos alternativos del uso de espacio libre público 267
Capítulo 7. Usos dotacionales y de equipamientos 268
Art. 5.7.1. Definición y categorización del uso de dotaciones y de equipamientos 268
Art. 5.7.2. Definición y categorización de los usos pormenorizados 270
Art. 5.7.3. Condiciones de admisibilidad de los usos comunitarios y los equipamientos 275
Art. 5.7.4. Condiciones de compatibilidad de los usos comunitarios 277
Art. 5.7.5. Usos alternativos de los usos comunitarios: dotaciones y equipamientos 281
Capítulo 8. **Infraestructuras de servicios** 283
Art. 5.8.1. Definición y categorización de las Infraestructuras de servicios 283
Art. 5.8.2. Definición de los usos pormenorizados 283
Art. 5.8.3. Condiciones generales de admisibilidad de las Infraestructuras de servicios 285
Art. 5.8.4. Condiciones de compatibilidad de las Infraestructuras de servicios 286

Art. 5.8.5. Usos alternativos de las Infraestructuras de servicios 287
Capítulo 9. **Infraestructuras de Comunicaciones** 288
Art. 5.9.1. Definición y categorización de las infraestructuras de comunicaciones 288
Art. 5.9.2. Aplicación de las condiciones generales del uso de infraestructuras de comunicaciones 288
Art. 5.9.3. Definición y categorización de los usos pormenorizados 288
Art. 5.9.4. Condiciones de admisibilidad de las infraestructuras de comunicaciones 294
Art. 5.9.5. Condiciones de compatibilidad de las infraestructuras de comunicaciones 295
Art. 5.9.6. Usos alternativos al de infraestructuras de comunicación 296
Capítulo 10. Uso Agropecuario 297
Art. 5.10.1. Definición y categorización del uso principal de agropecuario 297
Art. 5.10.2. Aplicación de las condiciones generales de los usos agropecuarios 297
Art. 5.10.3. Definición y categorización de los usos pormenorizados 298
Art. 5.10.4. Condiciones de admisibilidad del uso agropecuario 299
Art. 5.10.5. Condiciones de compatibilidad con el uso agropecuario 300
Art. 5.10.6. Usos alternativos del uso agropecuario 301
Art. 5.10.7. Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones para la actividad agropecuaria 301
Capítulo 11. Uso Minero 305
Art. 5.11.1. Definición y categorización del uso principal minero 305
Art. 5.11.2. Aplicación de las condiciones generales del uso minero 305
Art. 5.11.3. Condiciones de admisibilidad del uso minero 305
Art. 5.11.4. Condiciones de compatibilidad con el uso minero 306
Capítulo 12. Usos Ambientales 309
Art. 5.12.1. Definición y categorización de los usos ambientales 309
Art. 5.12.2. Condiciones de compatibilidad de los usos ambientales 309
Art. 5.12.3. Usos alternativos a los usos ambientales 310

TÍTULO SEXTO. MEDIDAS AMBIENTALES 311
Capítulo 1. Objeto y efectos 311
Art. 6.1.1. Objeto de las medidas de protección ambiental 311
Art. 6.1.2. Alcance y efectos 311
Capítulo 2. Medidas sobre la utilización de recursos y la corrección de impactos 313
Art. 6.2.1. Alcance de las medidas sobre utilización de recursos y corrección de impactos 313
Art. 6.2.2. Contaminación atmosférica 313
Art. 6.2.3. Protección de las aguas 313
Art. 6.2.4. Medidas ambientales en materia de energía 314
Art. 6.2.5. Medidas ambientales en materia de vivienda 315
Art. 6.2.6. Política de residuos 317
Art. 6.2.7. Medidas ambientales sobre industria y áreas extractivas 318
Art. 6.2.8. Determinaciones ambientales en materia de transporte y movilidad 318
Art. 6.2.9. Costes ambientales 319
Capítulo 3. Condiciones ambientales para los proyectos y actos de ejecución 321
Art. 6.3.1. Alcance de las determinaciones 321
Art. 6.3.2. Condiciones ambientales para la urbanización 321
Art. 6.3.3. Condiciones ambientales para las obras de Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos 322
Art. 6.3.4. Medidas ambientales para los actos de ejecución 323
Capítulo 4. Medidas de ahorro y diversificación energética 327
Art. 6.4.1. Objetivos 327
Art. 6.4.2. Medidas sobre alumbrado público 327
Art. 6.4.3. Edificios de dotaciones 328

Art. 6.4.4. Parque móvil municipal y vehículos de transporte público 328
Art. 6.4.5. Medidas de ahorro energético 328
Capítulo 5. Medidas de protección del Patrimonio Histórico 330
Art. 6.5.1. Alcance de las medidas sobre Protección de patrimonios históricos 330
Art. 6.5.2. Obras de urbanización 330
Art. 6.5.3. Paralización de actos de ejecución 330

DISPOSICIONES TRANSITORIAS 332
Primera. Instalaciones, construcciones y edificaciones existentes 332
Segunda. Derogación y vigencia transitoria 334
Tercera. Régimen Transitorio de la Gestión Urbanística 335
Cuarta. Régimen transitorio aplicable a edificaciones en Asentamientos Rurales 336
Quinta. Régimen transitorio aplicable a pensiones ya autorizadas 337

ANEXO DE TABLAS DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN Y HOMEGENIZACIÓN DE LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS 338

TABLA DE USOS ALTERNATIVOS

TABLA DE USOS COMPATIBLES

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.1.1. Ordenación pormenorizada y Plan Operativo

1.- La ordenación urbanística pormenorizada del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife se contiene en su Plan Operativo, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 33 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC).

2.- Constituye la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General, según lo establecido en el artículo 32.2 del citado texto legal refundido, el conjunto de determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:

a) La ordenación completa del suelo urbano no sujeto a planeamiento de desarrollo, del suelo urbanizable sectorizado ordenado, y de los Asentamientos Rurales, en su caso, con el grado de precisión suficiente para legitimar los actos de transformación y uso del suelo.

b) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, respectivamente, determinando la normativa de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, de acuerdo a las condiciones establecidas legalmente.

c) La delimitación de unidades de actuación, precisando el sistema concreto de ejecución pública o el carácter privado del sistema de ejecución, según corresponda y de conformidad con la regulación legal y reglamentaria.

d) La organización de la gestión y programación de la ejecución pública del Plan General de Ordenación, a través del Programa de Actuación.

e) La determinación de reservas complementarias de espacios libres, dotaciones, equipamientos e

infraestructuras que completen las previstas en los Sistemas Generales.

3.- También forman parte de la ordenación pormenorizada del Plan General aquellas otras determinaciones incluidas en el Plan Operativo en aplicación de las Directrices de Ordenación General de Canarias, y de los instrumentos de ordenación insular y territorial.

Art. 1.1.2. Contenido documental del Plan Operativo

1.- El Plan Operativo del presente Plan General está conformado por los siguientes documentos:

a) Memoria de la Ordenación Pormenorizada.

b) Normas de Ordenación pormenorizada.

c) Fichero de Ordenación Urbanística.

d) Programa de Actuación.

e) Anexo de Convenios Urbanísticos.

f) Planos de Ordenación Pormenorizada.

2.- En todo lo que resulte aplicable al Plan Operativo, sobre vigencia, modificación, alcance y efectos, contenido documental, reglas de interpretación y cualesquiera otras determinaciones normativas, se estará a lo dispuesto en las Normas de Ordenación Estructural del Plan General, sin perjuicio de lo regulado en el TRLOTENC y en su desarrollo reglamentario.

Art. 1.1.3. Actualizaciones del Plan Operativo

1.- El Plan Operativo del Plan General se actualizará cada cuatro años a partir de su entrada en vigor, según lo dispuesto en las Normas de Ordenación Estructural y de acuerdo a las condiciones y procedimiento previstos legalmente.

2.- En el proceso de actualización del Plan Operativo que tenga lugar tras cada cuatrienio desde su entrada en vigor se tendrá en cuenta el contenido de los informes sobre los aspectos a atender en dicha actualización, que deberán emitir el

Observatorio Socioeconómico Local de la Sociedad de Desarrollo de Santa Cruz de Tenerife, el Servicio de Control y Gestión Medioambiental del Ayuntamiento, y la empresa Viviendas Municipales, además de los informes pertinentes del Área del Territorio y de los servicios propios de la Gerencia Municipal de Urbanismo, y de los servicios respectivos de las áreas de seguridad vial y tráfico y servicios públicos.

3.- Al propio tiempo, al iniciar los trabajos de actualización del Plan Operativo, se deberán realizar consultas previas a los Consejos de Distritos del municipio y al Consejo Social, manteniendo las reuniones que resulten necesarias para garantizar una relación adecuada y constante durante todo el proceso, además de las acciones que se lleven a cabo para fomentar la participación ciudadana y lograr la mayor y más amplia colaboración e implicación vecinal.

Art. 1.1.4. Alcance y supuestos de desarrollo de la ordenación pormenorizada

1.- Dependiendo de su alcance y efectos jurídicos, la ordenación pormenorizada de cada ámbito territorial y urbanístico puede ser: ordenación pormenorizada completa detallada; ordenación pormenorizada completa a desarrollar en detalle y ordenación pormenorizada remitida sujeta a planes de desarrollo.

2.- La ordenación pormenorizada completa detallada define las condiciones y parámetros urbanísticos en términos suficientemente precisos para legitimar directamente los actos de transformación y uso del suelo previsto por el planeamiento y ajustados a la ordenación, cumpliendo las disposiciones vigentes aplicables.

3.- La ordenación pormenorizada a desarrollar y detallar precisará de los instrumentos complementarios de ordenación (Planes Especiales o Estudios de Detalle) que expresamente se establezcan en cada caso para habilitar los actos de transformación y uso del suelo, bien a través de su expresión gráfica en los planos de ordenación pormenorizada o su determinación en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística o por aplicación de la regulación

contenida en el Título Quinto de las presentes Normas, con respecto a la obligación de formular Estudios de Detalle.

4.- La ordenación pormenorizada remitida sujeta a planeamiento de desarrollo será la establecida por los Planes Parciales o Especiales de Ordenación, ya sean de carácter territorial o urbanístico, que expresamente se establezcan en cada caso y que deberán adecuarse a las instrucciones y directrices recogidas en el presente Plan General. Tal remisión podrá ser, en su caso, a un instrumento de desarrollo preexistente.

5.- Para los ámbitos o sectores sujetos a planeamiento de desarrollo el Plan General establece la ordenación pormenorizada necesaria para formular dicho planeamiento de conformidad con el modelo de ordenación y los objetivos y criterios aplicables.

6.- Para los suelos con ordenación pormenorizada completa y detallada, se pueden formular Planes Especiales de Mejora con el carácter de instrumento de desarrollo y de ejecución de elementos urbanizatorios y de infraestructuras, de medidas ambientales y de organización del medio urbano, sin que en ningún caso puedan modificar la ordenación establecida en el Plan General para su ámbito territorial.

Art. 1.1.5. El contenido normativo de la ordenación pormenorizada

1.- Las presentes Normas y sus Anexos regulan aquellos aspectos, condiciones y parámetros propios de la ordenación pormenorizada del Plan General, siendo complementadas por las Normas de Protección incluidas en el Catálogo, por las restantes determinaciones de carácter normativo del Plan General y, en su caso, por las que incluya el planeamiento de desarrollo, así como las ordenanzas municipales relacionadas como instrumentos normativos complementarios en las Normas de Ordenación Estructural de este Plan General: Ordenanzas de Edificación; Ordenanzas de Urbanización; Ordenanzas Ambientales; y Ordenanzas de Actividades Clasificadas.

2.- El contenido de las presentes Normas desarrolla los preceptos de las Normas de Ordenación Estructural, debiendo aplicarse según la jerarquía y los criterios generales establecidos en ellas.

Art. 1.1.6. La división urbanística del suelo en el Plan Operativo

1.- El suelo urbano de cada una de las Áreas Estructurales se divide a su vez en Áreas de Ordenación Urbana, a los efectos de definir de forma coherente y sistemática las determinaciones de ordenación estructural y de concretar las de carácter pormenorizado, de acuerdo a lo regulado en el Capítulo 2 del Título Segundo de las Normas de Ordenación Estructural.

2.- De acuerdo a lo establecido en la regulación de las Normas de Ordenación Estructural, las Áreas de Ordenación Urbana pueden estar conformadas por uno o varios ámbitos completos de suelo urbano, consolidado por la urbanización o no consolidado por la urbanización, y con ordenación pormenorizada completa o sujetos a planeamiento de desarrollo.

3.- Los ámbitos de suelo urbano son las unidades de referencia para establecer la ordenación pormenorizada detallada completa, por lo que todas las áreas de ordenación urbana se dividen en ámbitos o constituyen un ámbito en sí mismas.

4.- Cada uno de los ámbitos de un área de ordenación urbana sólo puede incluir terrenos de una de las categorías de suelo urbano, por lo que un ámbito sólo podrá ser: suelo urbano consolidado por la urbanización (SUCO) o suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNC), sin perjuicio de que se encuentren sujetos a planeamientos de desarrollo o incluyan unidades consideradas de régimen transitorio; en este último caso, mientras se mantenga el régimen transitorio y se desarrolle completamente la unidad, conservarán la clasificación de suelo urbano no consolidado a todos los efectos.

5.- Los ámbitos de suelo urbano que se determinen con la categoría de no consolidados por la urbanización se desarrollarán por unidades de actuación, por lo que podrán incluir dos o más unidades de actuación o ser una sola unidad de actuación en sí mismos.

6.- Cada uno de los sectores de suelo urbanizable delimitados, ordenados o no ordenados, constituye una unidad de referencia para establecer las determinaciones de la ordenación

pormenorizada completa o las instrucciones para formular el instrumento de desarrollo, en su caso.

7.- Los ámbitos de suelo urbano sujeto a planeamiento de desarrollo y los sectores de suelo urbanizable no ordenado, desarrollarán su ordenación pormenorizada completa a través del pertinente Plan Parcial o Plan Especial de Ordenación, que deberá formularse y tramitarse en los plazos y según las determinaciones, instrucciones y condiciones que se establecen en la ficha correspondiente del sector incluida en el Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo; y gestionarse y ejecutarse mediante el procedimiento legal de aplicación según el sistema de ejecución que se determine.

8.- El Plan General también delimita ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo para la protección del patrimonio histórico en ámbitos de interés cultural o de protección ambiental urbana; y para actuaciones de mejora urbana, estableciendo en la ficha correspondiente las determinaciones, instrucciones y recomendaciones para formular tales instrumentos.

9.- La división urbanística regulada en este artículo se refleja en los Planos de Ordenación Pormenorizada, y su regulación específica se contiene en estas Normas y en el Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo, sin perjuicio de la aplicación del régimen del suelo y las condiciones urbanísticas generales de la normativa de ordenación estructural.

Art. 1.1.7. Contenido y alcance del fichero de ordenación urbanística

1.- El Fichero de Ordenación Urbanística constituye uno de los documentos normativos del Plan Operativo y contiene las determinaciones escritas y gráficas específicas de cada una de las Áreas de Ordenación Urbana (diferenciando los ámbitos de suelo urbano en que se dividen), de los sectores de suelo urbanizable y de los asentamientos rurales. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable ordenado se incorporan, en su caso, las fichas correspondientes a las unidades de actuación en que se dividen.

2.- Las fichas de las Áreas de Ordenación y de los Sectores contienen determinaciones de ordenación estructural referidas a la delimitación, uso global característico, y demás aspectos básicos de su ordenación. Tales determinaciones tienen el alcance de norma directiva.

3.- Los parámetros relativos a densidad, previsión de habitantes y número de viviendas constituyen un dato necesario para garantizar el cumplimiento de las exigencias legales en la ordenación de las áreas o sectores, sin que tengan efecto vinculante directo, con la salvedad de lo establecido en el apartado 4 del artículo 2.1.2 de estas Normas.

4.- Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecen la concreción de los usos pormenorizados específicos y de las reservas y estándares destinados a espacios libres, dotaciones y equipamientos del ámbito, sector o unidad de actuación.

5.- Las condiciones sobre gestión y ejecución consisten en la delimitación de las unidades de referencia para la gestión urbanística, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución, según corresponda, y los plazos máximos de cada una de las fases del proceso de gestión y ejecución.

6.- Con carácter complementario, podrán contenerse instrucciones particulares en materia ambiental o sobre condiciones de la urbanización y edificación.

7.- Las determinaciones de ordenación pormenorizada, de gestión y ejecución y de carácter complementario que se contengan en las fichas constituyen normas de aplicación directa y vinculan tanto a la administración como a los particulares.

Art. 1.1.8. La concreción del aprovechamiento urbanístico

1.- El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el planeamiento de acuerdo a lo establecido legalmente y resultante de la ordenación y de las condiciones urbanísticas, normativas y de zona de edificación que se determinan en este Plan General o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

2.- En los documentos correspondientes del Plan Operativo y, en concreto, en el Fichero de Ordenación Urbanística, se determina

el aprovechamiento global y medio aplicable a los sectores de suelo urbanizable y a los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización, sin perjuicio de las determinaciones para su concreción que contengan los instrumentos de planeamiento de desarrollo en el caso de los sectores de suelo urbanizable no ordenado y de los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo.

3.- En las Normas de Ordenación Estructural se regulan las condiciones y criterios generales para la determinación, en su caso, del aprovechamiento urbanístico global y medio de los sectores de suelo urbanizable, y de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, debiendo aplicarse las reglas establecidas para ello en la legislación urbanística y en este Plan General, así como el coeficiente de homogenización resultante de la aplicación conjunta de los coeficientes de ponderación de zona de edificación y usos contenidos en las presentes Normas y en su Anexo. Estos coeficientes no podrán ser alterados por el planeamiento de desarrollo salvo justificación expresa motivada por la singularidad de la propuesta que se desarrolle o por la incorporación a ella de usos pormenorizados con características especiales.

4.- De acuerdo con dichas Normas, el coeficiente de aprovechamiento medio se calcula dividiendo el aprovechamiento global del ámbito o sector por su superficie de suelo, incluyendo, en su caso, los sistemas generales adscritos y descontando las superficies de suelo de dominio público.

Art. 1.1.9. La concreción de la edificabilidad y la densidad

1.- A los efectos del presente Plan General, la edificabilidad de un ámbito o sector se calcula multiplicando el coeficiente de edificabilidad por su superficie de suelo, descontando, en su caso, la de los sistemas generales adscritos, la de los suelos de dominio público.

2.- A los mismos efectos, la densidad se calcula dividiendo el número de habitantes o viviendas previstos por la superficie

total del sector añadiéndole, en su caso, la superficie de suelo de los sistemas generales adscritos.

Art. 1.1.10. Bienes inmuebles de preferente adquisición pública

1.- El Plan General determina los terrenos y edificaciones que se consideran de adquisición preferente por la Administración pública por destinarse en el planeamiento para actuaciones públicas de viviendas protegidas o para desarrollar actividades de interés general, quedando sujetas las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones, al derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración regulado en el artículo 79 del TRLOTENC y en el artículo 236 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

2.- De acuerdo a lo expresado en el número anterior se determinan de preferente adquisición pública y, por tanto, sujetos a derecho de tanteo y retracto, los bienes inmuebles incluidos en los siguientes ámbitos, sectores o recintos delimitados para actuaciones en suelo urbano, en los que se den las siguientes circunstancias:

a) Ámbitos de suelo urbano no consolidado sujetos a planeamiento de desarrollo y sectores de suelo urbanizable no ordenado, cuya gestión se establece a través del sistema de ejecución pública por cooperación y para que se determine la localización preferente de actuaciones de viviendas sujetas a algún régimen de protección, destinando a ello un treinta por ciento (30%), como mínimo, de la superficie edificable residencial.

3.- Sin perjuicio de la plena eficacia del presente artículo, el Ayuntamiento llevará a cabo las actuaciones procedentes para el efectivo cumplimiento del mismo, dentro de los tres meses siguientes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife. En consecuencia, se realizarán los procedimientos y expedientes necesarios para cumplimentar lo siguiente:

a) Relación de los bienes afectados y de sus propietarios y titulares de derechos.

b) Notificación individual a los propietarios y titulares de derechos.

c) Información pública por plazo mínimo de 20 días.

d) Acuerdo de aprobación por el Ayuntamiento del expediente tramitado al efecto.

e) Remisión al Registro de la Propiedad de la correspondiente copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las parcelas o edificaciones comprendidas en los Ámbitos, Sectores o recintos de actuaciones de adquisición pública preferente, y de los propietarios y bienes concretos afectados, trasladando copia del acuerdo tomado al efecto.

4.- El plazo para el ejercicio del derecho de tanteo será de tres meses desde la notificación por el titular del predio a la Administración, y de un año en caso de retracto.

Art. 1.1.11. Situaciones y régimen de fuera de ordenación.

1.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 44.4 del TRLOTENC, las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades, existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, o en su caso, de la resolución que pongan fin al pertinente procedimiento, que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en situación legal de fuera de ordenación, sin perjuicio de lo contemplado al respecto en la Disposición Transitoria Primera de las presentes Normas.

2.- A efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 44.4 a) del citado TRLOTENC, se consideran disconformes con el planeamiento las construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Las que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo, determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Las que se encuentren en suelo urbanizable no sectorizado o no ordenado o en áreas de suelo urbano sujetas a renovación o rehabilitación urbana, salvo que del planeamiento se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporadas a la misma por los Planes Parciales y Especiales correspondientes.

c) Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con las de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

d) Las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por la presentes Normas, por las Ordenanzas municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

3.- A los edificios e instalaciones que, no encontrándose en ninguna de las situaciones señaladas en el punto anterior, tengan alguna otra disconformidad con el Plan pero se encuentren amparados por licencias concedidas con arreglo al planeamiento anterior, será de aplicación lo previsto en el artículo 44.4 del TRLOTENC antes citado, con las especificidades que se señalan a continuación, salvo que expresamente se señale lo contrario en estas Normas o en la ficha de ordenación correspondiente:

a) Podrán realizarse obras de reparación y mejora e incluso obras de consolidación siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes.

b) Excepcionalmente, podrán autorizarse obras de rehabilitación pudiendo incluir obras de ampliación, indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

4.- La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección del Plan General o que se incluyan en el catálogo de los planes

especiales de desarrollo del mismo que establezcan medidas específicas de protección.

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Capítulo 1. Desarrollo de la ordenación pormenorizada

Art. 2.1.1. Condiciones generales comunes para el planeamiento de desarrollo

1.- Las áreas o ámbitos de suelo urbano, que no tengan la ordenación pormenorizada detallada y completa o que se determinen expresamente como sujetos a planeamiento de desarrollo y los sectores de suelo urbanizable no ordenados, deberán establecer las determinaciones precisas para completar detalladamente la ordenación pormenorizada, a través del instrumento de planeamiento de desarrollo que corresponda.

2.- En las Normas de Ordenación Estructural se contienen las determinaciones pertinentes sobre los instrumentos de desarrollo de la ordenación pormenorizada, según la clase y categoría de suelo y lo especificado en este Plan General, sin perjuicio de lo regulado en la legislación urbanística aplicable.

3.- Dependiendo del ámbito territorial de que se trate y de la finalidad a la que deba responder el planeamiento de desarrollo, en las fichas correspondientes se establecen las determinaciones e instrucciones que deben cumplir en cada caso los respectivos instrumentos de planeamiento.

4.- La ordenación urbanística pormenorizada contenida en el Plan General se desarrollará de forma completa y detallada, en las áreas, los ámbitos o sectores en que así se determine y según las instrucciones establecidas para cada uno de ellos, a través de Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales de Ordenación, en su caso, pudiendo complementarse dicha ordenación pormenorizada mediante Estudios de Detalle, con las limitaciones y según lo dispuesto por la legislación aplicable y lo señalado al respecto en las Normas de Ordenación Estructural y en las presentes Normas.

5.- Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle habrán de contener, como mínimo, las determinaciones y los documentos que se señalen en la legislación urbanística y, en su caso, en la sectorial que sea de aplicación por su objeto, o

por el ámbito en el que inciden. Además, deberán de cumplir lo establecido en las Normas de Ordenación Estructural y en estas Normas para tales instrumentos, así como las determinaciones e instrucciones, que se señalen específicamente en las fichas correspondientes de cada uno de los sectores o ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo.

6.- Los ámbitos de suelo urbano consolidado que deban completar o desarrollar las determinaciones de ordenación pormenorizada detallada, por indicación expresa de este Plan General, lo harán mediante Plan Especial de Ordenación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 37 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

7.- Los ámbitos de suelo urbano no consolidado, que se determinan como sujetos a planeamiento de desarrollo y los sectores de suelo urbanizable no ordenado, deberán completar o desarrollar la ordenación pormenorizada detallada mediante Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo establecido legalmente y según las determinaciones de este Plan General.

8.- Los Planes Parciales o Planes Especiales de Ordenación cuya formulación viene determinada por el Plan General, deberán atender y ajustarse al contenido de estas Normas y de los instrumentos normativos que las desarrollan, así como a las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que corresponda.

9.- Al planeamiento de desarrollo de la ordenación pormenorizada, según su objeto y alcance, le será de aplicación lo establecido en las Normas de Ordenación Estructural para el planeamiento de desarrollo, así como las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que resulten de aplicación.

10.- Los Planes Especiales de Ordenación estarán a lo dispuesto en las Normas de Ordenación Estructural y en las correspondientes fichas del Fichero de Ordenación Urbanística, así como en el Catálogo de Protección en caso de tratarse de Planes Especiales de Protección, sin perjuicio de lo contemplado en los apartados 3 y 4 del artículo 37 del TRLOTENC.

Art. 2.1.2. Criterios básicos para formular el planeamiento de desarrollo

1.- Los Planes Parciales y los Planes Especiales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en los Planos de Ordenación de este Plan General y a las instrucciones que se expresen en la ficha del área, ámbito o sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en las Ordenanzas Municipales correspondientes y en estas Normas, en todo lo que sea de aplicación.

2.- Los parámetros de densidad y el coeficiente de edificabilidad expresados en las fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística, para las áreas, ámbitos o sectores no ordenados, se aplicarán en los planes de desarrollo sobre la superficie total delimitada excluidos los terrenos de dominio público existente.

3.- En relación a lo expresado en el número anterior, si existen terrenos de dominio público sobre los que no se hubiera realizado el pertinente deslinde, éste deberá solicitarse al órgano competente de forma previa a la redacción del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial.

4.- La densidad de viviendas por hectárea establecida en la ficha correspondiente de cada sector o ámbito de uso característico residencial, se podrá variar por el planeamiento que desarrolle su ordenación pormenorizada, siempre y cuando esta variación no suponga una disminución de la edificabilidad vinculada a vivienda protegida que se recoge en dicha ficha.

5.- Los porcentajes mínimos de la superficie edificable y del número de viviendas sujetas a algún régimen de protección, establecidos en las fichas de los sectores y de los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización, tienen el carácter de determinaciones vinculantes para el desarrollo de la ordenación pormenorizada.

6.- Serán de aplicación general común a la ordenación pormenorizada de las áreas, ámbitos o sectores sujetos a planeamiento de desarrollo, los criterios bioclimáticos y ambientales, establecidos al efecto en las medidas ambientales contenidas en el Título Sexto de estas Normas y a lo que

regulen las Ordenanzas Municipales Ambientales, de Edificación y de Urbanización.

7.- Las parcelas para dotaciones o equipamientos que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, deportivos, docentes recreativos, culturales y demás servicios de interés público, se ubicarán estudiando su relación con las redes viarias y peatonales, con el fin de garantizar su adecuada accesibilidad y su correcta integración en la estructura urbana.

Art. 2.1.3. Condiciones básicas para la ordenación de la Red Viaria

1.- El Plan Parcial o Plan Especial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano, urbanizable o rústico colindante, determinará el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contiene estas Normas, los Planos de Ordenación Pormenorizada, en su caso, y la ficha del sector o ámbito correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y las zonas de protección (áreas ajardinadas), en su caso.

2.- En el estudio previo para la ordenación de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y de las necesidades del servicio público de transportes.

3.- Se dará prioridad siempre a la plantación de arbolado en las aceras o entre espacios para aparcamiento en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su colocación en el frente de las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de dimensión suficiente.

4.- La red viaria interior o local se ajustará en la medida de lo posible a la topografía natural del terreno, de acuerdo a lo que establezca este Plan General y las Ordenanza Municipal de Urbanización.

5.- La dotación de aparcamientos de vehículos en la superficie de la red viaria deberá establecerse y justificarse con relación a los usos pormenorizados y específicos que se permitan y, en su caso, al déficit que pudiera existir en ámbitos colindantes, sin perjuicio de cumplir las exigencias normativas.

6.- En cualquier caso, las condiciones de ordenación de la Red Viaria deberá cumplir lo regulado en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Art. 2.1.4. Condiciones básicas de ordenación de espacios libres públicos y peatonales

1.- Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada que relacione elementos entre sí y con el resto de las actividades y usos del área, garantizando una adecuada calidad ambiental de los espacios urbanos.

2.- En cualquier caso, las condiciones de ordenación de los espacios libres públicos y peatonales deberá cumplir lo regulado en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Art. 2.1.5. Estándar global y condiciones de los aparcamientos

1.- En sectores de suelo urbanizable o en ámbitos de suelo urbano no consolidados a desarrollar por plan parcial, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas de uso lucrativo y en la red viaria o edificio exclusivo de garaje deberá cumplir un estándar global siguiente en función de los usos globales de los ámbitos o sectores:

a) Para el uso global residencial, un estándar mínimo de una (1) plaza de aparcamientos por cada 65 (sesenta y cinco) metros cuadrados de la superficie máxima edificable.

b) Para los usos globales industrial, terciario o terciario/industrial, un estándar mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cuarenta y cinco (45) metros cuadrados de la superficie máxima edificable.

2.- La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria, es decir, en el interior de las parcelas de uso lucrativo, será la que se deriva de la legislación urbanística y de lo que establecen estas Normas para cada uso y zona de edificación en el artículo 3.1.4.

3.- El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes será como mínimo el diez (10) por ciento del estándar global establecido en el apartado anterior y se calculará en relación a los diferentes usos pormenorizados y específicos que se contemplen, valorando el acceso de visitantes a las zonas residenciales y de usuarios de las zonas comerciales, de oficinas y de dotaciones y equipamientos. Así mismo, se habrá de atender, en su caso, al déficit de aparcamiento existente en los ámbitos colindantes.

4.- Orientativamente, se establece que este número de aparcamientos debe estar comprendido entre el diez (10) por ciento y el cuarenta (40) por ciento del estándar global.

5.- En la red viaria, queda prohibido el estacionamiento de vehículos con peso igual o superior a doce (12) toneladas, salvo en los lugares establecidos al efecto, bien porque se trata de una zona que permita dicho uso, bien porque cuente con el permiso específico.

Art. 2.1.6. Reserva para Espacios libres públicos, Dotaciones y Equipamientos

1.- En la ficha correspondiente a cada uno de los ámbitos o sectores de suelo urbano o urbanizable no ordenado se establecen las superficies mínimas para el Sistema Local de Espacios Libres Públicos, Dotaciones, y para Equipamientos, sin perjuicio de la regulación contenida en estas normas. El suelo destinado al Sistema Local de Dotaciones y Espacios Libres Públicos será de cesión obligatoria y gratuita, con cargo al ámbito o sector, siendo además elementos de su urbanización las obras necesarias para ejecutar los espacios libres públicos, según su carácter y uso pormenorizado específico y de acuerdo a lo establecido en este Plan General y en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

2.- El Planeamiento de desarrollo de la ordenación pormenorizada establecerá el suelo destinado al Sistema Local de Espacios Libres Públicos y Dotaciones cumpliendo las superficies mínimas fijadas en la ficha correspondiente, con independencia de que no se agote la superficie edificable máxima o se desarrolle un número de viviendas menor al previsto.

3.- Los Planes Parciales o Especiales deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las parcelas donde se cumplimenten las superficies previstas cuando las fichas de los ámbitos o sectores no determinen un uso pormenorizado dotacional específico. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la complementariedad e interrelación con la red de los Sistemas Generales de Dotaciones previstos, así como la regulación de usos dotacionales que se contienen en estas Normas.

4.- En los ámbitos o sectores de uso global residencial, tal elección deberá realizarse preferentemente atendiendo, en su caso, a los déficits existentes en los núcleos o áreas colindantes, en su caso.

5.- En la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística se declaran expresamente, en su caso, los ámbitos de suelo urbano no consolidado de uso global residencial calificados como de escasa entidad por este Plan General en los términos del artículo siguiente, a los efectos recogidos en la legislación aplicable de disminuir las obligaciones de reserva de suelo para sistema local de espacios libres públicos y dotaciones, según los criterios e instrucciones que se determinan al respecto.

Art. 2.1.7. Reservas en ámbitos de escasa entidad en suelo urbano no consolidado

1.- En desarrollo de lo establecido en el artículo 36.1,a),3 del TRLOTENC y de acuerdo a lo que establezca su normativa general de desarrollo, conforme a la habilitación prevista en la disposición transitoria 2ª.5 TRLOTENC por remisión de la disposición transitoria 3ª.5 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, se determinan los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad, siendo de aplicación las reglas contenidas en este artículo en lo que no contradigan el futuro desarrollo reglamentario.

2.- Se determinan como ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad aquéllos cuya superficie no supere los cinco mil (5.000) metros cuadrados y que a efectos de su ejecución comprendan una única unidad de actuación, continua o discontinua.

3.- En los casos de ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad, se podrá minorar la reserva establecida en el artículo 36.a).1 del TRLOTENC, sin que pueda ser inferior al cincuenta (50) por ciento de la superficie exigida en el citado artículo.

4.- En las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado que tengan la condición de escasa entidad, se recoge de forma expresa dicha calificación, la motivación que la justifica con base a lo establecido en el apartado 1 anterior y la superficie de reserva que se determine por aplicación del apartado 2.

5.- A efectos de la superficie y las reservas de los ámbitos de escasa entidad, no se computarán las unidades de régimen transitorio que se incluyan en dicho ámbito.

6.- La superficie referida en el apartado 1 podrá ajustarse con un aumento de hasta un cinco (5) por ciento, debidamente justificado, de acuerdo al artículo 23.6 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Capítulo 2. Disposiciones generales de Gestión y Ejecución

Art. 2.2.1. Plazos para la gestión y ejecución del planeamiento

1.- En los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización y en los sectores de suelo urbanizable, salvo que en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística se establezca otro plazo máximo distinto, serán de aplicación los siguientes:

a) Cuatro años para presentar a trámite los instrumentos de ordenación que deban formularse para determinar o, en su caso, completar la ordenación pormenorizada de las áreas, ámbitos y sectores sujetos a planeamiento de desarrollo, contados desde la entrada en vigor del Plan General.

b) Cuatro años para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y de ejecución material que se requieran, contados desde la entrada en vigor del planeamiento que delimite el correspondiente ámbito, sector o unidad de actuación. Cuando no se cuente con la ordenación pormenorizada completa, el plazo máximo para presentar tal iniciativa será el fijado para tramitar el correspondiente instrumento de planeamiento.

c) Dos años para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento, contados desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.

d) Dos años para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución

privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.

e) Cuatro años para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en ámbitos, sectores o unidades de actuación, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.

2.- Para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado, el plazo máximo será de dos años desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime, sin perjuicio de lo regulado en los números siguientes y en la legislación urbanística aplicable.

3.- En el caso de Actuaciones Urbanísticas de Dotación delimitadas en ámbitos de suelo urbano consolidado, el plazo máximo para cumplir con el desarrollo de las mismas será el que se determina en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística o bien en el instrumento de planeamiento de desarrollo, justificándose expresamente en cada caso la fijación de plazos superiores a los establecidos en el artículo 16.2 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

4.- Para iniciar las obras de edificación, el plazo máximo será de dos años desde la fecha de concesión de la licencia, salvo que en la ficha correspondiente o en la propia licencia se indique un plazo menor; y para la terminación de las mismas el plazo máximo será de cuatro años, salvo que la licencia establezca un plazo distinto.

5.- La aprobación de los Proyectos de Urbanización deberá incluir expresamente los plazos máximos para el inicio y la ejecución de todas las obras y actuaciones contenidas en los mismos.

Art. 2.2.2. Áreas y Ámbitos de ejecución diferida

1.- En las Áreas o Ámbitos para los que el Plan General establece una ordenación urbanística, o la sujeción a planeamiento de desarrollo, cuya ejecución queda diferida al tercer cuatrienio de

la programación temporal, regirá hasta tanto la ordenación anteriormente vigente, con carácter transitorio.

2.- Se determina la aplicación de plazos de ejecución específicos en las Áreas y Ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización para los que el Plan General establece una ordenación urbanística cuya ordenación y ejecución queda diferida al tercer cuatrienio de la programación temporal, dado que una vez que entre en vigor la nueva ordenación se llevará a cabo su ejecución renovando en todo o en parte la urbanización existente, en función del nuevo destino del suelo o de las nuevas condiciones de ordenación establecidas, tal y como se justifica expresamente en las fichas correspondientes a dichos ámbitos o áreas, por aplicación de lo establecido en la legislación urbanística aplicable y de conformidad con el artículo 16.1 del Reglamento de Gestión y ejecución del Sistema de planeamiento de Canarias.

Art. 2.2.3. Incumplimiento de los plazos máximos

1.- Cuando la actividad de ejecución del planeamiento se realice por un sistema de ejecución privado, el transcurso de los plazos máximos que se determinan en el artículo 2.2.1 anterior o, en su caso, los que se establecen como condiciones particulares en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística de este Plan Operativo, legitima a la Administración pública actuante para declarar formalmente el incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas y sustituir el sistema de ejecución privada de que se trate por el de ejecución forzosa, mediante el procedimiento y con las condiciones y efectos establecidos en el TRLOTENC y en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

2.- En los supuestos de incumplimiento de los plazos máximos determinados por el planeamiento o, en su caso, de los señalados en estas Normas o en las fichas correspondientes, las actuaciones urbanísticas podrán iniciarse o proseguirse hasta tanto se notifique al adjudicatario de la actividad de gestión y ejecución y a las personas afectadas la resolución para la declaración expresa de tal incumplimiento, que agotará la vía

administrativa, sin perjuicio de la regulación sobre infracciones y sanciones contenida en la legislación aplicable.

3.- El incumplimiento de los plazos máximos establecidos por el planeamiento para la actividad de gestión y ejecución en un ámbito, sector o unidad de actuación para el que se haya establecido el sistema de cooperación, habilitará a los propietarios a solicitar el cambio a un sistema de ejecución privada, de acuerdo al procedimiento establecido reglamentariamente.

Art. 2.2.4. Operaciones de Reparcelación

1.- La reparcelación tiene por objeto instrumentalizar la distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, regularizar las fincas existentes adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en suelo apto para la edificación el aprovechamiento establecido por el planeamiento, incluido el que corresponda al Ayuntamiento. Dicho objeto podrá limitarse a cualquiera de las anteriores finalidades e incluso referirse sólo a la reparcelación económica.

2.- Para llevar a cabo lo anterior, el Proyecto de Reparcelación o el instrumento de gestión con capacidad reparcelatoria que corresponda según el sistema establecido, determinará la agrupación e integración de las fincas comprendidas en un ámbito, sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada a la ordenación prevista por el planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a quienes deban ser beneficiarios, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda, salvo que se establezcan compensaciones económicas en los supuestos permitidos por la legislación urbanística aplicable y su desarrollo reglamentario.

3.- Los Proyectos de Reparcelación y los restantes instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria contendrán las determinaciones y documentación establecida, según su objeto y finalidad y de acuerdo al sistema de ejecución que desarrollen, en la legislación urbanística aplicable y en el

Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, así como el contenido que resulte necesario para su inscripción registral.

4.- En las condiciones y con los requisitos establecidos legal y reglamentariamente, la reparcelación podrá llevarse a cabo mediante los procedimientos abreviados reconocidos en la legislación urbanística aplicable y en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

5.- Las condiciones y requisitos para desarrollar las operaciones de reparcelación y distribución equitativa de beneficios y cargas y para definir y cuantificar las cargas urbanísticas deberán cumplir lo dispuesto en los artículos correspondientes de los Títulos II y III del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

6.- En las operaciones de reparcelación que contengan los instrumentos de gestión de unidades de actuación en las que existan viviendas en edificaciones que resultan compatibles con la ordenación, se aplicarán los criterios sobre parcelas resultantes y adjudicaciones establecidos en los apartados 7, 8 y 9 del artículo 36 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Art. 2.2.5. Segregación y agrupación de fincas o parcelas

1.- No se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable, o no cuenten con la pertinente autorización o licencia.

2.- No se permitirán segregaciones de parcelas que den como resultado parcelas cuyas dimensiones no cumplan con las superficies definidas como mínimas en las presentes Normas, ni cuando las parcelas estén vinculadas o afectadas a construcciones o edificaciones existentes o autorizadas en ellas.

3.- La segregación de fincas o parcelas en las que exista edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad determinada por el planeamiento que haya sido ya consumida por las construcciones existentes.

4.- Tampoco se permitirá la segregación de fincas o parcelas cuando los terrenos se encuentren incluidos en ámbitos de suelo urbano no consolidados, en unidades de actuación o en sectores de suelo urbanizable, salvo el supuesto de segregar la parte no incluida en sus recintos o ámbitos delimitados.

Art. 2.2.6. Clases de Proyectos de ejecución

1.- La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases genéricas:

a) De urbanización.

b) De edificación.

c) De otras actuaciones urbanísticas.

d) De actividades e instalaciones.

Junto con los anteriores y a los efectos de este Plan General, tendrán también carácter de Proyecto de Ejecución los Planes de Mejora y Embellecimiento que promueva la Corporación en el marco del Plan General o del Plan de Barrios del Municipio, así como los Proyectos Urbanos definidos en el apartado 3 de este artículo.

2.- Las Ordenanzas Municipales correspondientes podrán determinar, diferenciar y regular los tipos de proyectos de ejecución que resulten según su objeto, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en estas Normas.

3.- Los proyectos urbanos son documentos de ejecución del planeamiento que incorporan tanto el contenido de para la ejecución de la edificación como la ejecución de los Espacios Libres Públicos de la actuación de que se trate, formulándose de manera que el diseño y el tratamiento de la edificación y el espacio urbano estén relacionados y se obtenga así un mejor resultado funcional, ambiental y arquitectónico.

Art. 2.2.7. Capacidad para edificar

1.- La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación y categorización del suelo, por las determinaciones del área, ámbito o sector en que se encuentre y por su calificación urbanística en relación a la zona de edificación y al uso. Además, la capacidad de edificar se condiciona al cumplimiento de los deberes urbanísticos que le sean de aplicación y con cuyo cumplimiento se adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico y la eficacia del ejercicio del derecho a edificar, condicionado en cualquier caso a la obtención de la pertinente licencia municipal y, en su caso, de las autorizaciones derivadas de la legislación urbanística y sectorial aplicable.

2.- En cada clase de suelo se podrá edificar en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en las Normas de Ordenación Estructural y en estas Normas, según el régimen urbanístico correspondiente que se determina en este Plan General, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable y en el planeamiento insular y territorial.

Art. 2.2.8. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización

1.- En el suelo que cuente con ordenación pormenorizada completa, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y en su caso, el instrumento de gestión urbanística que corresponda, podrá iniciarse la edificación de una parcela con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados , siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del instrumento de gestión, si éste fuera necesario y salvo los supuestos en los que se autoriza la ejecución anticipada parcial de la unidad.

b) Que la infraestructura básica de la etapa de urbanización en la que se encuentre la parcela esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios, lo

que deberá expresarse en la licencia de edificación y garantizarse en la forma en que estime la Administración Municipal.

c) Que, igualmente, se considere previsible que a la terminación de las obras de edificación se encuentre finalizada la ejecución de los espacios libres públicos que estén adscritos a la etapa de urbanización correspondiente, según se determine en el Proyecto de Urbanización.

d) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

e) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda a la parcela de que se trate.

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

a) Explanación.

b) Saneamiento.

c) Encintado de bordillos y base del firme.

d) Capa intermedia asfáltica del firme.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de alumbrado público.

g) Red de suministro de energía eléctrica y de telefonía y telecomunicaciones.

h) Acometidas de servicio a terrenos para dotación de equipamiento.

3.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, y el resto de los servicios previstos en el Proyecto de Urbanización.

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

5.- Los requisitos y deberes anteriores deberán consignarse con idéntico contenido en los documentos que se otorguen sobre cuantos negocios jurídicos se celebren, cuando impliquen la transmisión o concesión de facultades o derechos sobre el uso, disfrute, disposición o dominio de la parcela y de todo o parte de la edificación a realizar en ella.

Art. 2.2.9. Condiciones para edificar en suelo urbano consolidado

1.- En el suelo urbano la ejecución de la edificación se realizará cuando la parcela tenga la condición de solar o se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, de acuerdo a lo regulado en estas Normas, en la legislación urbanística aplicable y en su desarrollo reglamentario.

2.- Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las condiciones mínimas establecidas en estas Normas y en la regulación contenida en la legislación urbanística y en su desarrollo reglamentario.

3.- En el suelo urbano consolidado que tenga pendiente de ultimar algún elemento de la urbanización, para la ejecución de la edificación y la materialización del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela, de acuerdo con su ordenación pormenorizada y en las condiciones fijadas por ésta, será

preciso, en todo caso, la previa o simultánea ejecución completa de las obras de urbanización.

4.- Serán requisitos necesarios para autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, los establecidos en las presentes Normas y en las disposiciones legales y reglamentarias que regulan tal supuesto.

5.- A efecto de lo dispuesto en los números anteriores, las obras de urbanización no sólo serán las que afecten al frente de fachada o fachadas de la parcela, sino también todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos precisos, hasta el punto de enlace con las redes generales que estén en funcionamiento.

Art. 2.2.10. Condiciones para edificar en suelo urbano no consolidado

Para la ejecución de la edificación en el suelo urbano no consolidado, incluido en unidades de actuación, se podrá solicitar la licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que sea firme en vía administrativa el acto de aprobación del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento

b) Que esté aprobado el Proyecto de Urbanización de la unidad de actuación.

c) Que se preste garantía en la cuantía establecida en la normativa aplicable, quedando exentas de prestar fianza las Administraciones Públicas y las sociedades con capital público, cuyo objeto social sea la promoción o construcción de viviendas protegidas.

d) Que en el escrito de solicitud de licencia de edificación se comprometa a no utilizar la construcción hasta que esté concluida la urbanización, estableciendo tal condición en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

Art. 2.2.11. Condiciones para edificar en suelo urbanizable ordenado

En el suelo urbanizable sectorizado ordenado, previa aprobación del Proyecto de Urbanización, se podrá ejecutar la edificación simultánea con la urbanización, si se cumplen los requisitos señalados en el artículo anterior.

Art. 2.2.12. Condiciones para edificar en suelo rústico de asentamiento

1.- Para la materialización del aprovechamiento edificatorio en un terreno dentro de suelo rústico de asentamiento rural, el propietario deberá cumplir previamente los deberes legales que le imponga la ordenación aplicable y el pago de un canon por cuantía del cinco (5) por ciento del presupuesto completo de las obras de edificación y de urbanización o complementarias, en su caso, cuando la edificación tenga destino residencial, industrial, turístico o de equipamiento privado.

2.- El canon podrá ser satisfecho en metálico o mediante cesión de suelo, de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

3.- La licencia urbanística impondrá el deber de satisfacción del canon con carácter previo a la materialización del aprovechamiento edificatorio. Dicha exigencia se atendrá, salvo justificación expresa en contrario, al siguiente orden de prelación:

a) Cesión al Ayuntamiento de los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

b) Cesión de terrenos situados en otros ámbitos que sean de titularidad del mismo propietario y que, por su posible destino, puedan ser susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal de Suelo.

c) Pago en metálico de la cantidad resultante de aplicar el canon del 5% del presupuesto total de las obras de edificación y de urbanización o complementarias, en su caso.

d) Cuando se realicen las cesiones de terrenos previstas en el apartado 2 anterior, las diferencias de valor de éstos con

respecto a la cuantía del canon fijado por el Ayuntamiento se compensará en metálico.

Capítulo 3. Actuaciones de Gestión Urbanística

Art. 2.3.1. Unidades de referencia para actuaciones de gestión urbanística

1.- Las unidades de referencia para la actuación de gestión urbanística son los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización, los sectores de suelo urbanizable y, en su caso, las unidades de actuación en que unos y otros se dividan. También podrán delimitarse unidades de actuación en suelo rústico de asentamientos rurales.

2.- Tales unidades de referencia para la actuación de gestión urbanística se delimitan para cualquiera de las finalidades reconocidas legalmente, y de forma que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

3.- En este Plan General se consideran unidades de referencia para la gestión urbanística:

a) Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que se delimitan como una sola unidad de actuación.

b) Cada una de las unidades de actuación en las que se dividen, en su caso, los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización.

c) Los sectores delimitados por el Plan General, que se consideran a efectos de su gestión y ejecución como una unidad de actuación en sí mismos y las unidades de actuación en las que éstos se dividan; y las unidades de actuación que en su caso delimite el planeamiento de desarrollo de la ordenación pormenorizada completa en los sectores de suelo urbanizable no ordenado.

d) El sector o los sectores que puedan delimitarse tras el procedimiento oportuno para la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado, cuando operen como una única unidad, o en su caso, las unidades de actuación en que tales sectores puedan ser divididos por el planeamiento de desarrollo que los ordene.

e) Las unidades de actuación delimitadas por el planeamiento de desarrollo en suelo rústico de asentamientos rurales.

4.- La delimitación concreta espacial de los ámbitos, sectores o unidades se refleja en los Planos de Ordenación Pormenorizada y sus condiciones urbanísticas se determinan en dichos planos y en el Fichero de Ordenación Urbanística.

5.- Los ámbitos de suelo urbano determinados como de renovación urbana, se considerarán unidades de referencia para la gestión urbanística, a los efectos de la ejecución del planeamiento y, en su caso, para la reparcelación, si ésta resultara procedente de acuerdo a lo expresado en el presente Título y a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en el artículo 21.3 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

6.- Para delimitar nuevas unidades de actuación deberá producirse la modificación correspondiente de la ordenación pormenorizada del Plan General, salvo que dicha delimitación se realice a través de un instrumento de planeamiento que desarrolle la ordenación pormenorizada completa del ámbito o del sector de que se trate, o en su caso de planeamiento de desarrollo que ordene un asentamiento rural.

7.- Cuando las unidades de referencia, sectores o unidades de actuación, provienen del planeamiento general que se revisa y su desarrollo se encuentra en proceso de ejecución, se determina el régimen transitorio para culminar la gestión urbanística, salvo que en la ficha correspondiente se establezcan otras determinaciones.

8.- Los instrumentos de gestión que desarrollen las unidad de actuación delimitadas en ámbitos de suelo urbano no consolidado o en sectores de suelo urbanizable podrán realizar ajustes puntuales que no supongan una variación del cinco (5) por ciento de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento, sin que ello se considere modificación del mismo, cuando se deriven de una medición más precisa de las fincas incluidas en el ámbito, o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad o bien por exigencia de la

definición o modificación del trazado y características del sistema viario general o local.

9.- Sólo se admitirán los reajustes mencionados cuando ello facilite la gestión urbanística, no se altere la clasificación del suelo ni se desvirtúe la ordenación prevista y el resultado no perjudique sustancialmente a los propietarios afectados. Tales condicionantes deberán justificarse suficientemente en los instrumentos de gestión que contenga los citados reajustes, que surtirán efecto con la aprobación del mismo.

Art. 2.3.2. Unidades en suelo urbano no consolidado y asentamientos

1.- Las Unidades de Actuación en ámbitos de suelo urbano no consolidado y en asentamientos rurales en suelo rústico, se delimitan conforme a los requisitos legales y para alguna de las finalidades reconocidas legalmente, y de forma que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

2.- En los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en asentamientos rurales en suelo rústico, las unidades de actuación que se delimitan pueden ser discontinuas, si con ello se facilita la ejecución del planeamiento y siempre que se garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas derivadas de la ordenación entre los afectados.

Art. 2.3.3. Unidades de actuación en sectores de suelo urbanizable

1.- Los sectores de suelo urbanizable que no se dividen en unidades de actuación, se consideran en si mismo y a todos los efectos como unidades de gestión y ejecución del planeamiento, definiéndose en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística las determinaciones de gestión aplicables a cada uno de ellos.

2.- El planeamiento de desarrollo parcial podrá delimitar unidades de actuación dentro del sector que ordene, con las mismas finalidades y condiciones expresadas en el apartado 1 del artículo anterior, atendiendo a las instrucciones, en su caso,

que se contengan en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística.

3.- El aprovechamiento medio de las Unidades de Actuación que se delimiten dentro de un mismo sector de suelo urbanizable no podrán diferir entre sí en más de un quince (15) por ciento, salvo que se justifique una mayor diferencia de aprovechamiento para compensar el exceso que pueda existir con respecto a la mayor asunción de cargas urbanísticas entre las distintas unidades del sector.

Art. 2.3.4. Sistemas de Ejecución

1.- Los ámbitos, sectores y unidades de actuación se gestionarán por el sistema de actuación público o privado que se determine expresamente o conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable, según las especificaciones, condiciones y determinaciones que se expresen en las fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística de estas Normas.

2.- Los sistemas de ejecución privada legalmente establecidos son: concierto, compensación y ejecución empresarial; y los sistemas de ejecución pública son: cooperación, expropiación y el de ejecución forzosa, para el caso de inactividad en un sistema de ejecución privada según lo dispuesto en la legislación aplicable y en sus desarrollo reglamentario, y en las presentes Normas.

3.- El sistema de ejecución pública por expropiación tiene carácter excepcional, siendo prioritario actuar mediante el procedimiento de ocupación directa o realizar la gestión urbanística mediante la figura complementaria o sustitutiva de convenio urbanístico de terminación del expediente de la ocupación directa, según lo dispuesto en la Ley y sus reglamentos.

4.- Los terrenos incluidos en un ámbito, sector, o unidad de actuación quedarán afectados al cumplimiento de los deberes y las obligaciones inherentes al sistema de ejecución que se haya establecido para su gestión, debiendo inscribirse tal afección en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, de acuerdo a los términos de la normativa aplicable.

Art. 2.3.5. Aplicación de los Sistemas de Ejecución privada

1.- Los Sistemas de Ejecución privada tienen por objeto la atribución de la gestión y ejecución de las determinaciones del planeamiento en un ámbito, un sector o una unidad de actuación a la iniciativa particular y, preferentemente, a los propietarios de los terrenos, con arreglo a las disposiciones contenidas en la legislación urbanística y de acuerdo a las condiciones y características que concurran y al sistema concreto que se establezca según el procedimiento legal y reglamentario.

2.- En la ficha correspondiente a los ámbitos, sectores o unidades de actuación cuya gestión se determina por un Sistema de Ejecución Privada, se contienen, en su caso, las instrucciones y los plazos para ejecutar la ordenación o en su caso para el desarrollo del planeamiento, sin determinar el concreto sistema de ejecución privada, salvo cuando se trate del establecimiento del sistema de concierto por solicitud unánime de todos los propietarios o del propietario único de los terrenos.

3.- La iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada podrá ser tramitada, durante el año inmediato siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de ordenación que le dé cobertura, por cualquiera de los propietarios de suelo incluido en el ámbito, sector o unidad de actuación. Transcurrido un año desde la referida publicación, además, podrá tramitarla cualquier persona, aunque no sea propietaria del suelo.

4.- Para admitir a trámite las iniciativas de ejecución privada y las alternativas que en su caso se presenten, las propuestas deberán incluir los contenidos sustantivos y documentales requeridos por la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario, debiendo valorarse unas y otras de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias y en estas Normas.

5.- A partir de la presentación a trámite de la iniciativa que se presente, la determinación del concreto sistema de ejecución privada se realizará por el Ayuntamiento a través de los

procedimientos y de acuerdo a las reglas establecidas por la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario.

6.- No podrá determinarse el concreto sistema de ejecución privada sin adjudicar la actividad de gestión y ejecución del ámbito, sector o unidad de actuación a alguno de los sujetos que intervengan en el procedimiento correspondiente.

7.- En las condiciones y supuestos autorizados reglamentariamente, se determina directamente el sistema privado de concierto, cuando así lo ha solicitado expresamente el propietario único o la totalidad de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de actuación o sector, debiendo incorporarse al planeamiento la pertinente propuesta de convenio de gestión concertada y aportar la documentación requerida por la normativa de aplicación y la necesaria para solicitar la inscripción de las notas marginales de afección de acuerdo a lo establecido en la regulación aplicable, lo que se realizará una vez esté en vigor el planeamiento que contenga tal determinación.

Art. 2.3.6. Valoración de las iniciativas y alternativas de ejecución privada

Los criterios y reglas complementarias para la valoración de la iniciativa y las alternativas que puedan presentarse, sin perjuicio de las reglas establecidas en los preceptos reglamentarios, son los siguientes:

a) Tendrán preferencia las propuestas que cumplan las siguientes características:

- Las de mayor superficie destinada a Dotaciones y Espacios Libres Públicos y en su caso las que los sitúen en mejores condiciones de accesibilidad y centralidad.

- Las de mayor superficie edificable destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección, con prioridad de las de régimen de alquiler o destinadas a personas mayores.

- El mayor porcentaje de aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento y de cesión obligatoria gratuita de las parcelas resultantes, así como su mejor utilización.
- El mayor importe que se consigne en concepto de garantías.

b) Se determinarán con mayor consideración, las propuestas que contengan la ejecución de edificaciones de Dotaciones Públicas previstas como carga propia del desarrollo del ámbito, unidad o sector del que se trate de acuerdo a los proyectos que en su caso se redacten de conformidad con la administración pública.

c) Tendrán mayor valoración las propuestas que supongan una mejora de la programación temporal de la actividad de gestión y ejecución.

Art. 2.3.7. Sustitución del Sistema de ejecución privada y ejecución forzosa

1.- El sistema de ejecución previsto por el planeamiento podrá ser sustituido por otro, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose en todo caso a las disposiciones y a los trámites establecidos para ello por la legislación urbanística aplicable.

2.- El Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema de ejecución privada en aquellos supuestos de incumplimiento de los deberes urbanísticos de los propietarios, o de la persona o personas directamente responsables de la actividad de gestión y de ejecución, cuando así lo determine la legislación urbanística aplicable y mediante el procedimiento del sistema de ejecución forzosa.

Art. 2.3.8. Aplicación del Sistema de Cooperación

1.- En el Sistema de Cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria gratuita y sufragan los gastos de gestión y ejecución, en la cuantía máxima determinada en el artículo 120.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del

Territorio y de Espacios Naturales de Canarias y de acuerdo a lo regulado en los artículos 102.2 y 107 del Reglamento de gestión y ejecución del Sistema de planeamiento de Canarias; siendo la Administración actuante la que ejecuta las obras de urbanización, salvo el supuesto de propietario único referido en este mismo artículo, cuando así se convenga, procediéndose a la reparcelación de los terrenos a través del instrumento de gestión pertinente para la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y la ejecución del mismo, salvo que se declare innecesaria la reparcelación.

2.- La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación a través de Proyecto de Reparcelación, salvo que se declare expresamente como innecesaria, de conformidad con el procedimiento y los supuestos establecidos en la legislación urbanística.

3.- La totalidad de los gastos de gestión y ejecución serán a cargo de los propietarios afectados, salvo en las circunstancias y por la cuantía máxima señaladas en la legislación urbanística y en los preceptos reglamentarios citados en el número 1 anterior, siguiéndose para su recaudación los procedimientos establecidos legal y reglamentariamente..

4.- En la ficha correspondiente a los ámbitos, sectores o unidades de actuación cuya gestión se determine por el Sistema de Cooperación, se contienen, en su caso, las especificaciones concretas para el desarrollo de tal sistema en el ámbito correspondiente.

5.- En los casos en que resulte posible, el Proyecto de Reparcelación se tramitará conjuntamente con el Proyecto de Urbanización, con el fin de agilizar los plazos de ejecución del planeamiento.

6.- Una vez que transcurran los plazos establecidos en la legislación urbanística para que los propietarios puedan presentar propuestas de reparcelación, sin que hubieran ejercido tal derecho, o desde que todos ellos comuniquen su intención de no hacerlo, el Ayuntamiento redactará de oficio el

Proyecto de Reparcelación correspondiente y, en su caso, el de Urbanización.

7.- En el Sistema de Cooperación, el Ayuntamiento podrá adelantar la ejecución parcial de una Unidad de Actuación con respecto a la reparcelación global de la misma. En tal caso, cada propietario podrá edificar en función del aprovechamiento de dicha unidad, siempre que cumplimente las cesiones y los gastos de gestión y ejecución correspondientes, en función del aprovechamiento que le corresponde, y se justifique que la parcela resultante a adjudicarle se ubicará dentro de los límites de su finca original.

8.- La Administración actuante también podrá anticipar la ejecución de las dotaciones previstas, aún cuando no se ejecute simultáneamente el resto del conjunto y siempre que sea necesario conforme al interés general y garantice el acceso rodado y su posterior integración al desarrollo futuro de la ordenación prevista, y se actúe de conformidad con los procedimientos legalmente previstos.

9.- Cuando todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, las bases del sistema podrán establecerse mediante convenio urbanístico de gestión por cooperación, aprobado previa información pública de veinte días, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

Art. 2.3.9. Aplicación del Sistema de Expropiación

El sistema de expropiación se determina con carácter excepcional y será aplicable a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de actuación, ámbito o sector. Se exceptúan de lo anterior los supuestos en los que tales terrenos se obtengan por ocupación directa, por el cumplimiento de los deberes de cesión para adquirir el aprovechamiento urbanístico o por la utilización de cualquier otra fórmula prevista legalmente.

Art. 2.3.10. Aplicación de la Ocupación Directa

1.- La Ocupación Directa podrá utilizarse para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y locales, que no se

incluyan o adscriban a un ámbito, sector o unidad de actuación, siempre que se den los requisitos legalmente previstos para ello.

2.- El procedimiento, las condiciones y los efectos de la ocupación directa serán los establecidos en la legislación urbanística aplicable. También podrá emplearse en los supuestos legalmente contemplados.

3.- La ocupación directa requerirá la previa determinación por el Ayuntamiento:

a) Del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar

b) De la unidad de actuación en la que, en su caso, haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento, total o parcialmente.

c) De los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo para permutar por todo o parte del suelo ocupado, sin perjuicio de que pueda darse también el supuesto de la letra anterior.

d) De la indemnización en metálico que se haya de satisfacer, en su caso, por el resto de la parte del aprovechamiento no materializable ni compensable mediante permuta.

4.- En el momento de la ocupación, deberá levantarse acta haciendo constar:

a) El lugar y la fecha de otorgamiento, las personas comparecientes y la Administración actuante, en su caso.

b) La identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos.

c) La superficie ocupada y el aprovechamiento urbanístico que le corresponda a cada titular y unidad de actuación en que hayan de integrarse o los terrenos del patrimonio público de suelo que se permutan, así como, en su caso, la indemnización complementaria en metálico.

5.- En cualquier momento del procedimiento regulado reglamentariamente podrá finalizarse el expediente de

ocupación directa mediante convenio con todos o algunos de los propietarios afectados.

Capítulo 4. Ejecución de Sistemas Locales y Generales

Art. 2.4.1. Ejecución de Sistemas Locales

1.- En ámbitos de suelo urbano no consolidado, sectores de suelo urbanizable o unidades de actuación, la obtención de suelo calificado para sistemas locales se llevará a cabo a través de las cesiones obligatorias y gratuitas que, de acuerdo a la ordenación urbanística, deban producirse a través de la gestión urbanística que desarrolle el sistema de ejecución establecido, de acuerdo a lo establecido al efecto en los Títulos II y III del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento.

2.- En ámbitos de suelo urbano consolidado o en suelo rústico de asentamiento no incluido en unidades de actuación, la obtención de suelo para dotaciones se producirá por:

a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

b) Expropiación.

c) Ocupación directa.

3.- De estos los mecanismos y en el marco de los principios legales y de los criterios reglamentarios, se dará preferencia a las fórmulas concertadas y, en su caso, a la ocupación directa, sobre la expropiación.

4.- Para la obtención del suelo de los sistemas locales no existentes y la ejecución, en su caso, de las obras correspondientes, incluidas las de ampliación o renovación de los existentes, en los Planos de Ordenación Pormenorizada de uso y gestión se delimitan recintos de Actuaciones de Ejecución de Sistemas Locales (AESL), en los que se incluyen los terrenos o edificaciones sujetos a tales actuaciones. En su caso, el suelo incluido en la delimitación de las referidas actuaciones de ejecución deberá obtenerse de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias y a la normativa aplicable y a lo expresado en el número anterior del presente artículo.

5.- Cuando los terrenos incluidos en Actuaciones de Ejecución de Sistemas Locales (AESL) ya sean de dominio público, la

delimitación sólo tiene por finalidad definir el espacio sujeto a las obras ordinarias de ejecución del correspondiente sistema.

6.- Las obras ordinarias para la ejecución de los sistemas locales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión de este Plan General, aplicándose para la ejecución directa de actuaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado o en suelo rústico lo dispuesto al efecto en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento.

7.- Cuando las obras públicas a realizar sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.

8.- Para todo lo no regulado en este artículo se aplicará lo contenido en el capítulo II del Título IV del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Art. 2.4.2. Ejecución de los Sistemas Generales

1.- El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, salvo que esté incluido en ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización, en unidades de actuación o en sectores de suelo urbanizable, o bien esté adscrito a alguno de tales sectores, o se encuentre en unidades de actuación delimitadas en asentamiento rural.

2.- Cuando los terrenos destinados a sistemas generales se encuentren en alguno de los supuestos expresados en el número anterior, es decir, estén incluidos en un ámbito de suelo urbano no consolidado o en una unidad de actuación delimitada en asentamiento rural, o incluido o adscrito en un sector de suelo urbanizable, se aplicará para la obtención del suelo el sistema de ejecución pública que se haya establecido o el sistema concreto de ejecución privada que se establezca a través del pertinente procedimiento regulado en el Título III del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

3.- Cuando el sistema general previsto en el planeamiento se ubique en suelo rústico serán de aplicación las Normas de Ordenación Estructural, además de lo contenido en el capítulo I del Título IV del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento y la legislación urbanística y sectorial aplicable.

4.- Sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable, la regulación particular de cada uno de los usos pormenorizados a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se establecen en el Título Quinto de las presentes Normas y, en su caso, en la ficha correspondiente del Fichero de Sistemas Generales contenido en la Ordenación Estructural. Estas condiciones deberán respetarse en los Planes Parciales o Planes Especiales que incluyan tales elementos y en los Proyectos que se formulen para su ejecución.

5.- Los elementos de sistemas generales incluidos o adscritos en ámbitos o sectores sujetos a planeamiento de desarrollo requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen su ordenación pormenorizada completa, sin perjuicio de la facultad de la Administración Pública para acometer directamente su ejecución si circunstancias debidamente motivadas lo aconsejaren, previa formulación de los proyectos técnicos correspondientes y de acuerdo a la legislación urbanística aplicable.

6.- Sin perjuicio de todo lo expresado en los números anteriores, los sistemas generales de comunicaciones, viario o Infraestructuras de servicios, incluidos en un ámbito, unidad o sector que forme parte de su ordenación o que resulte de interés para la misma, deberán ser ejecutado o costeado con cargo a los gastos de urbanización correspondientes, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias y en las Directrices de Ordenación General de Canarias.

7.- En igual sentido que lo expresado en el apartado anterior, correrá a cargo de los gastos de urbanización de un sector la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la correcta relación y conexiones del nuevo desarrollo con los

sistemas generales de infraestructuras viarias y de transporte, así como la dotación de elementos para la adecuada funcionalidad y fomento del transporte público colectivo.

8.- Para todo lo no regulado en este artículo se aplicará lo contenido en las Normas de Ordenación Estructural y los preceptos del capítulo I del Título IV del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Capítulo 5. Actuaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado

Art. 2.5.1. Actividad de ejecución en suelo urbano consolidado

1.- Cuando se trate de suelo urbano consolidado, sujeto a planeamiento de desarrollo para completar o desarrollar toda o parte de la ordenación pormenorizada detallada, el ejercicio de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la previa entrada en vigor del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa detallada de la totalidad del ámbito de que se trate, de acuerdo a lo establecido en el TRLOTENC y en su desarrollo reglamentario.

2.- En los ámbitos del suelo urbano consolidado, el ejercicio de la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante las actuaciones urbanísticas de dotación, las actuaciones urbanísticas de ejecución directa y las actuaciones urbanísticas aisladas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos, para adaptar las parcelas a la ordenación establecida y que adquieran la condición de solar y para ultimar la ejecución de los sistemas generales y locales, según las determinaciones establecidas en este Plan General o en el planeamiento de desarrollo; todo ello de acuerdo a lo establecido en el TRLOTENC y en su desarrollo reglamentario.

Art. 2.5.2. Recintos de referencia de actuaciones en suelo urbano consolidado

1.- Constituyen recintos de referencia para llevar a cabo la ejecución de Actuaciones Urbanísticas de Dotación (AUD), Actuaciones Urbanísticas de Ejecución Directa (AUE) o Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AUA), en ámbitos de suelo urbano consolidado, los recintos delimitados al efecto en los Planos de Ordenación Pormenorizada de usos y gestión, de acuerdo a lo que establecen estas Normas y de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

2.- En la ejecución de las Actuaciones mencionadas en el apartado anterior se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 2.3.4 de las Normas de Ordenación Estructural, en cuanto al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación en los supuestos de aumento de la superficie edificable ponderada en ámbitos de uso global Residencial, en los términos y condiciones resultantes de la legislación aplicable en cada caso.

3.- Sin perjuicio de lo regulado en el capítulo 4 anterior, también se consideran recintos de referencia para la ejecución del planeamiento en suelo urbano consolidado los delimitados sobre actuaciones para llevar a cabo la obtención del suelo y la ejecución de los sistemas locales y de los sistemas generales no existentes, o sólo para la ejecución de éstos en caso de que el suelo sea público. Tales delimitaciones, que incluyen los terrenos sujetos a tal proceso, aparecen reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada de uso y gestión y relacionadas en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística, con la denominación de Actuaciones de Ejecución de Sistemas Locales (AESL) o Actuaciones de Ejecución de Sistemas Generales (AESG).

Art. 2.5.3. Adaptación a la ordenación de terrenos en suelo urbano consolidado

De acuerdo a lo establecido en el capítulo I del Título VI del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, y según sus artículos 188 y siguientes, cuando el desarrollo completo de la actividad de ejecución de la ordenación prevista en suelo urbano consolidado, requiriese la adaptación jurídica del contenido del derecho de propiedad del suelo y de su ejercicio y titularidad, al régimen urbanístico y a las determinaciones establecidas en el presente Plan General, se llevarán a cabo las siguientes operaciones urbanísticas con el carácter de condición suspensiva para el otorgamiento de las correspondientes licencias de edificación:

a) En el caso de que se requiera únicamente la regularización de linderos de la parcela, se procederá a la normalización de fincas de acuerdo a lo establecido en el artículo 46.4 del citado Reglamento de Gestión y Ejecución.

b) Si se precisa la división de parcelas, deberá obtenerse la aprobación del correspondiente proyecto de parcelación o segregación.

c) Cuando se trate de una actuación que afecta a varias parcelas y su rectificación pueda compensarse económicamente, se procederá a la reparcelación económica, de acuerdo a la regulación aplicable a la misma.

Art. 2.5.4. Actuaciones para que los terrenos adquieran la condición de solar

1.- En suelo urbano consolidado, los terrenos deberán vincularse a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, estando asimismo afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar y, en otro caso, al pago de la cuota de urbanización correspondiente.

2.- En defecto de determinaciones expresas del planeamiento y de las ordenanzas, normas o instrucciones previstas legalmente, se consideran servicios urbanísticos mínimos para que una parcela pueda tener la condición de solar susceptible de aprovechamiento edificatorio, los siguientes:

a) Acceso rodado por vía pública pavimentada en condiciones adecuadas, todas las vías que circunden la parcela.

b) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una vía pública a la que de frente la parcela o dos vías públicas en el caso de tratarse de una manzana.

c) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.

d) Evacuación de aguas residuales mediante la conexión con las correspondientes redes generales.

Art. 2.5.5. Edificación en las condiciones y plazos establecidos

1.- La realización de cualquier obra de edificación requerirá, con carácter previo, que la parcela haya obtenido la condición de solar, o en su caso, la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.

2.- Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aun cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos establecidos legal y reglamentariamente y lo regulado en estas Normas.

3.- Una vez otorgada licencia de edificación, ésta deberá ejecutarse dentro del plazo conferido al efecto en estas Normas o en la ficha del Fichero de Ordenación Urbanística.

Capítulo 6. Convenios Urbanísticos

Art. 2.6.1. Convenios urbanísticos incorporados al planeamiento

1.- El Plan General incorpora en su documentación un Anexo de Convenios Urbanísticos, que incluye aquellos suscritos con anterioridad o durante el período de elaboración y aprobación.

2.- Tales Convenios Urbanísticos se formulan con el fin de facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del planeamiento previsto, y concretar la participación de la iniciativa privada en la actuación urbanística.

3.- Cuando así se determina en la ficha correspondiente a la unidad de actuación o sector de que se trate, los Convenios Urbanísticos implican la innecesariedad de desarrollar otro Sistema de Actuación, ya que su propio contenido tiene el alcance exigible a un instrumento de gestión, en relación a las características de la unidad, ámbito o sector correspondiente, siempre que se cumpla el artículo 96 y concordantes del TRLOTENC.

4.- La incorporación de tales Convenios Urbanísticos a la documentación del Plan General, de forma previa a un trámite de información pública, supone el cumplimiento del principio de publicidad.

Art. 2.6.2. Convenios urbanísticos de gestión

1.- Cuando así lo proponga el propietario único o la totalidad de propietarios de una unidad o un sector, podrán formalizarse Convenios Urbanísticos previos los trámites administrativos oportunos y procedimientos establecidos legalmente con la finalidad de concretar los términos y las condiciones de gestión urbanística de la unidad o sector.

2.- En este caso, el Convenio Urbanístico tendrá carácter jurídico administrativo y deberá someterse necesariamente a información pública por el plazo de veinte días hábiles, de forma previa a su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento, salvo que se hayan incorporado al documento de este Plan General. Su contenido mínimo será el requerido en el

Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

3.- Los convenios urbanísticos en los que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento mediante pago de la cantidad correspondiente a su valor, deberán incluir la valoración económica pertinente practicada por los servicios municipales.

Art. 2.6.3. Registro Municipal de Convenios Urbanísticos

1.- La Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife habilitará el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos, según lo dispuesto en el artículo 249 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias y de conformidad con los preceptos que resulten de aplicación para su funcionamiento.

2.- El Registro Municipal de Convenios Urbanísticos contará con un archivo administrativo en el que se custodiará un ejemplar diligenciado del texto definitivo de cada uno de los convenios y de sus anexos, debiendo facilitarse al propio tiempo la consulta en soporte informático según lo expresado en este mismo artículo. Desde el origen se incorporarán al Registro con los documentos aportados en el Anexo de Convenios Urbanísticos de este Plan General.

3.- Deberán inscribirse en el Registro tanto los convenios interadministrativos de colaboración celebrados entre Administraciones como los de colaboración, cooperación urbanística, gestión concertada, ejecución empresarial, y cualquier otro relacionado con la ordenación, gestión y ejecución del planeamiento, suscritos entre el Ayuntamiento y las personas físicas o jurídicas, según lo regulado en el Título X del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

4.- Los convenios urbanísticos se inscribirán en el Registro una vez aprobados definitivamente, sin perjuicio de que tal aprobación esté condicionada en su efectividad a la entrada en vigor de un instrumento de planeamiento, de gestión o de ejecución, o a

cualquier otra resolución administrativa condicionante de su entrada en vigor o ejecutividad.

5.- La inscripción del convenio en el Registro se realizará mediante la pertinente anotación individualizada y específica, con el correspondiente código de identificación del mismo y recogiendo los datos y referencias precisos que expresen sus aspectos esenciales y, al menos, los referidos a las personas que lo suscriben, a su representación e intervención, a los ámbitos territoriales o espaciales de aplicación y a su objeto y finalidad.

6.- El ejemplar diligenciado custodiado en el archivo administrativo a que se refiere el apartado 2 del presente artículo, dará fe a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

7.- El archivo administrativo tendrá un apartado específico diferenciado para convenios urbanísticos que se encentren en tramitación, en el que se archivará provisionalmente un ejemplar diligenciado de las propuestas de convenio que se encuentren en trámite, a los efectos de que el propio Registro realice la función de garantizar el adecuado cumplimiento de la información pública a la que se sometan los convenios.

8.- Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a los que se refiere este artículo y a obtener copia de los documentos en los términos establecidos en estas Normas y en la legislación básica en materia de régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

9.- Este Registro deberá posibilitar la realización de consultas a través de la red telemática de Internet, por lo que deberán habilitarse los medios necesarios para ello desde la creación del Registro, que también deberá poder consultarse por los servicios municipales a través del propio sistema interno de información en red del Ayuntamiento. En la información que se aporte a través de dicho medio, deberá estar necesariamente todo lo relacionado con los expedientes que en cada momento se encuentren en trámite de información pública.

TÍTULO TERCERO. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo 1. Condiciones generales de la edificación

Art. 3.1.1. Requisitos generales previos para la edificación de una parcela

1.- Sólo podrán ser edificadas las parcelas que tengan la consideración de solares o unidades aptas para la edificación, en función de la clase de suelo y categoría de suelo de que trate, y cumplan las siguientes condiciones mínimas:

a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobada definitivamente la ordenación pormenorizada detallada y completa y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las obligaciones de gestión fijadas en este Plan General, en los instrumentos de desarrollo y en la legislación urbanística aplicable

c) Condiciones de dimensión: Cumplir las condiciones de forma y superficie fijadas por este Plan General o por sus instrumentos de desarrollo posteriores. Podrán dispensarse estas condiciones cuando se trate de parcelas residuales que no tengan posibilidad material de reparcelación con otra colindante, salvo que el supuesto de no permitir su edificación esté expresamente previsto en la regulación aplicable al ámbito correspondiente. Inversamente, cuando de la edificación de una parcela se derive que otra colindante no cumpla las condiciones mínimas de forma o superficie, será obligatoria la reparcelación.

d) Condiciones de ejecución de la urbanización: Satisfacer las condiciones de urbanización que se señalan en estas Normas, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística y en su desarrollo reglamentario.

2.- Excepcionalmente, podrá tener condición de solar o de unidad apta para la edificación la que tenga acceso a través de espacios libres o peatonales de uso restringido, cuando estén al servicio de dos o más parcelas o se trate de viarios de

titularidad privada sobre los que se hayan constituido derechos de serventía o de servidumbre de paso, siempre que se cumplimenten todas las condiciones requeridas para ello por la legislación vigente. En estos casos, dicho acceso será tenido en cuenta a efectos de la consideración del terreno que comunique o circunde como solar o unidad apta para la edificación.

3.- Se podrá realizar el acceso a los edificios desde los espacios libres públicos, siempre que para ello se cuente con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

4.- En los asentamientos rurales tendrá la condición de parcela apta para la edificación toda aquella que cumpla con la condición de dar frente a calle o camino de titularidad pública, así como a viarios de titularidad privada sobre los que se hayan constituido derechos de serventía o de servidumbre de paso, dotados, todos ellos y en todo caso, de acceso rodado, explanado, definición de márgenes y rasantes del camino y garantía de suministro de agua y energía eléctrica.

Art. 3.1.2. Alcance de las condiciones generales de la edificación

1.- Los parámetros y condiciones generales de la edificación son los requisitos a las que debe sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

2.- Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de remodelación total, salvo indicación en contra en las propias normas o en las condiciones particulares.

3.- Las determinaciones y condiciones generales de la edificación, contenidas en los siguientes capítulos de este Título, hacen referencia a los siguientes aspectos:

a) Condiciones de la parcela

b) Condiciones de disposición de la edificación en la parcela

c) Condiciones de ocupación de la parcela

d) Condiciones de Edificabilidad y aprovechamiento.

e) Condiciones particulares de las diferentes zonas de edificación.

f) Condiciones ambientales

4.- La edificación deberá satisfacer además las condiciones contenidas en el Título Quinto de estas Normas, según el uso a que se destinen el edificio o los locales, y en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Art. 3.1.3. Aplicación de las condiciones de la edificación

1.- Las condiciones generales de las edificaciones y las particulares definidas para la zona de edificación que corresponda, deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de remodelación o rehabilitación y sustitución de edificios existentes, salvo indicación contraria señalada expresamente en estas Normas o cuando la edificación se encuentre en uno de los supuestos mencionados en los números siguientes de este artículo. Todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

2.- Se admiten todo tipo de obras cuyo objeto sea la mejora de las condiciones de habitabilidad de los inmuebles durante el período de mantenimiento de la edificación, según la normativa sectorial aplicable, siempre que no impliquen aumento de volumen de la edificación existente.

3.- Cuando así se establezca o se derive de los Planos de Ordenación pormenorizada, las edificaciones deberán cumplir las determinaciones específicas contenidas en las correspondientes fichas del área o ámbito de que se trate y en el Título Cuarto de estas Normas.

4.- En los ámbitos en los que se mantiene en su totalidad o en parte la ordenación establecida por un Plan Parcial o Especial aprobado, las edificaciones deberán cumplir las instrucciones y determinaciones que contenga la ficha del área o ámbito correspondiente y, en su caso, las determinaciones establecidas

en el documento de planeamiento al que se remitía la ordenación del ámbito.

5.- Cuando las normas u ordenanzas de dicho planeamiento de desarrollo preexistente contengan remisiones a documentos de planeamiento general anteriores al presente instrumento, se considerarán sustituidos por las determinaciones de este Plan General. De existir falta de concreción o contradicción, deberá tramitarse la instrucción aclaratoria regulada en el Título Primero de las Normas de Ordenación Estructural o, en caso de resultar necesario, el pertinente Estudio de Detalle o modificación puntual del planeamiento de desarrollo.

6.- En los Ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo serán de aplicación las condiciones que para la edificación se establezcan en la normativa del respectivo instrumento de planeamiento parcial o especial que establezca la ordenación pormenorizada completa detallada, siendo de aplicación subsidiaria las presentes Normas.

7.- Las edificaciones catalogadas y las que se encuentren o resulten afectadas por la protección de aquéllas, deberán cumplir las condiciones que le sean aplicables según lo establecido en estas Normas y en las del propio Catálogo de Protección del presente Plan General.

8.- Las edificaciones situadas en suelo rústico deberán cumplir las condiciones contenidas en las Normas de Ordenación Estructural, y en estas Normas, que regulen el régimen urbanístico en dicha clase de suelo, según la categoría y el uso de que se trate, así como las que resulten aplicables, en su caso, del contenido de un Proyecto de Actuación o de Calificación Territorial.

9.- En los supuestos ya expresados en los números anteriores de este artículo y para lo no regulado en las respectivas normativas u ordenanzas, serán de aplicación subsidiaria lo contenido en estas Normas sobre los parámetros y las condiciones generales de las edificaciones y las particulares de las diferentes zonas de edificación.

10.- En cualquier caso, las edificaciones deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sea

de aplicación por razón del uso a que se destinen o de la situación en la que se implanten, así como el resto de las disposiciones contenidas en estas Normas que resulten aplicables. Igualmente, deberán cumplir la regulación que contengan las Ordenanzas Municipales de Edificación, de Urbanización, Ambientales y de Actividades Clasificadas.

Art. 3.1.4. Dotación de plazas de aparcamientos en edificios

Se establece para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de un edificio de uso público o privado, en función los usos:

1.- Como norma general será obligatorio el establecimiento de aparcamiento de vehículos en toda parcela edificable con frente mínimo igual o superior a siete (7) metros y doscientos (200) metros cuadrados de superficie de parcela y circulo inscribible de doce (12) metros, siempre que dicho solar dé frente a una vía de tráfico rodado, a un peatonal de uso rodado restringido o a un espacio libre público adaptado a tal fin.

2.- Quedan exentas de la obligación de establecer garajes las parcelas que no alcancen los parámetros mínimos exigidos en el apartado anterior.

3.- La dotación de plazas de aparcamientos será, como mínimo, la siguiente según el uso y tamaño de las parcelas:

a) En parcelas de superficie entre doscientos (200) y mil (1.000) metros cuadrados se establece una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, salvo para el uso Residencial Colectivo, que será de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o por cada vivienda o fracción.

b) En parcelas superiores a mil (1.000) metros cuadrados se establecen las siguientes determinaciones:

- En uso Residencial Colectivo y Unifamiliar, 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

- En uso Residencial de Vivienda Protegida: una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados construidos de superficie destinada a dicho uso.

- En uso Turístico: dos (2) plazas de aparcamiento por cada tres (3) plazas alojativas turísticas, y por cada cien (100) metros cuadrados construidos de equipamiento complementario vinculado al establecimiento alojativo.

- En uso de Oficinas: dos (2) plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de superficie destinada a dicho uso.

- En uso Comercial: dos (2) plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de uso comercial en categoría de pequeño y mediano comercio y tres (3) plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos en el resto de las categorías del uso comercial definidas en el Título Quinto de las presentes Normas.

- Uso Industrial: dos (2) plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de superficie de dicho uso, salvo para el caso de talleres de reparación de vehículos, que se aumentan a cuatro (4) plazas.

- Uso de Equipamiento o Dotación: dos (2) plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de superficie destinada a dicho uso.

4.- Quedan exceptuados de la aplicación de los números anteriores los edificios promovidos por la administración para viviendas de reposición, así como los edificios catalogados, cuando el nivel de protección de los mismos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello, y en los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales.

5.- La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del

edificio o de garajes de explotación privada no vinculados a las viviendas o locales.

6.- Si la dotación de aparcamiento se expresa en unidades o plazas de aparcamiento por superficie o metros cuadrados construido, se entenderá que el cómputo se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos complementarios o precisos para el funcionamiento del mismo. Si el resultado de aplicar las reglas anteriores es un número decimal, se redondeará al número entero inmediatamente superior.

7.- Para la implantación de usos especiales o singulares, de equipamientos privados relevantes, o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, el Ayuntamiento podrá determinar una mayor dotación de plazas de aparcamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales.

8.- En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como dotación obligatoria de las viviendas o los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos se expresará tal circunstancia en la correspondiente licencia municipal, a los efectos de que conste tal vinculación en la división horizontal de la propiedad y en la inscripción registral de cada una de las fincas correspondientes.

9.- También será exigible la dotación de aparcamientos prevista en este artículo cuando se trata de autorizar un cambio de uso en un edificio existente, debiendo cumplir con los requeridos para el nuevo uso en caso de que sean mayores y manteniendo los anteriores en el supuesto de que resulten unas menores exigencias por el cambio solicitado.

10.- La dotación de plazas de aparcamiento regulada en los apartados anteriores de este artículo deberá cumplir en cualquier caso las exigencias aplicables de reserva de plazas para minusválidos y las condiciones requeridas para el espacio destinado a las mismas, así como las disposiciones correspondientes de accesibilidad y supresión de barreras físicas.

Art. 3.1.5. Sustitución o renovación de la edificación

En el caso de que en una parcela edificada se proceda a la sustitución o renovación edificatoria, se aplicará la zona de edificación asignada por el Plan General a la parcela de que se trate, salvo en aquellas que estén adscritas a la Zona de Mantenimiento de la Edificación, en cuyo caso se aplicará el procedimiento recogido en el capítulo 2 del Título Cuarto de estas Normas donde se regula dicha zona de edificación.

Capítulo 2. Elementos de referencia de la edificación

Art. 3.2.1. Definición de elemento de referencia

Los elementos de referencia para establecer las condiciones de disposición de la edificación son el conjunto de variables respecto a las que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias de parcela o referencias de la edificación.

Art. 3.2.2. Referencias de la parcela.

1.- Se distinguen entre referencias de parcela primarias o preexistentes a la preparación de la parcela y las secundarias o que resultan como consecuencia de la misma. A su vez, cada una de ellas podrá ser planimétricas o altimétricas, con las siguientes definiciones:

a) Las referencias planimétricas sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio, entendiéndose por edificio o espacio edificado a toda construcción susceptible de materializar aprovechamientos, excluyéndose los desmontes y terraplenes, y cualquier otra construcción necesaria para modificar las características físicas de suelo.

b) Las referencias altimétricas sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno circundante o suelo de parcela, así como para realizar la medición de sus alturas.

2.- Como referencias primarias de parcela, se utilizarán:

a) Las referencias planimétricas primarias:

- Linderos: definidos en el artículo 3.4.3
- Alineación exterior o pública de parcela o de manzana: es la línea establecida por el planeamiento y que señala el límite entre los espacios públicos destinados a viarios rodados, peatonales y espacios libres, y las parcelas edificables de propiedad pública o privada.

b) Las referencias altimétricas primarias:

- Rasante viaria: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomándose, salvo indicación contraria, el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

- Rasante oficial: es la línea que une la proyección de las rasantes viarias sobre la alineación exterior de la parcela, aumentada, en su caso, con la altura de la acera.

  Se utilizará la rasante oficial como referencia altimétrica, cuando la línea de edificación coincida con la alineación exterior o pública. En el resto de los casos, se utilizará como referencia, la cota de suelo de parcela.

- Rasante natural o cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de experimentar transformación alguna debida a la preparación de la parcela.

3.- Como referencias secundarias de la parcela, se utilizarán:

a) Las referencias planimétricas secundarias:

Son aquellas alineaciones situadas en el interior de la parcela y que dan forma a la edificación. Pueden ser de dos tipos:

- Alineación interior o privada: es la línea que señala el planeamiento sobre el suelo de la parcela para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la planta baja de la edificación y el espacio libre de la parcela exterior o interior (patio).

- Alineación virtual en plantas superiores: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de las fachadas del edificio en plantas por encima de la baja.

b) Las referencias altimétricas secundarias:

- Suelo de la parcela: es el plano o planos, horizontales o inclinados, no menores de tres (3) metros de ancho, medidos perpendicularmente a la fachada de la edificación, que ocupan en su conjunto la totalidad de la parte no ocupada de la parcela y que resultan de la transformación del terreno natural, como consecuencia de la preparación de la misma y que se materializan en zonas pavimentadas, zonas ajardinadas horizontales o en talud, rampa de acceso al garaje, etc. Los planos inclinados no podrán presentar una pendiente superior al treinta (30) por ciento.
- Cota de suelo de parcela: es la altitud relativa de cada punto del suelo de la parcela. Se utilizará la cota de suelo de parcela como referencia altimétrica, cuando se trate de edificaciones aisladas en cualquiera de las zonas de edificación.

Art. 3.2.3. Referencias de la edificación

En la regulación del Plan General sobre las condiciones de disposición de la edificación en la parcela, se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Referencias del contorno exterior de la edificación:

- Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima de la referencia altimétrica correspondiente, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos volados y salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y de las cornisas.
- Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con la referencia altimétrica correspondiente.
- Medianera: paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse. En los supuestos de

edificación en los cuales la medianera sobresalga sobre la parcela colindante inferior y resulte visible desde el exterior, no adquirirá la condición de plano de fachada. En una medianera no se permite la apertura de huecos, de acuerdo a lo establecido en la legislación civil.

b) Referencias de los tipos de plantas de la edificación:

- Planta Baja: planta de la edificación más próxima a la rasante oficial o al suelo de la parcela. La distancia entre la cara inferior del forjado de piso de la planta baja y las referencias altimétricas de la parcela citadas no será superior a ciento cuarenta (140) centímetros en el punto más desfavorable del plano de fachada.
- Planta de sótano: planta de edificación situada inmediatamente por debajo de la planta baja.
- Planta de piso: toda aquella planta que tiene su pavimento por encima del techo de la planta baja (o de la planta superior bajo rasante de explanación, si no existiera planta baja). No tendrán la consideración de planta de la edificación las superficies bajo cubierta cuando su posibilidad de uso esté restringida a la ubicación de instalaciones generales del edificio, o su altura libre interior no sea superior a ciento noventa (190) centímetros.
- Entreplanta: Planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local base ni de la limitación de superficie edificable si la hay, y se computa en todo caso como parte del local base a efectos de la determinación del aprovechamiento total de la parcela.
- Ático: Última planta de un edificio en la que su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran retiradas de las generales del edificio hacia su interior.

Los áticos sólo se admitirán cuando estén expresamente autorizados por la normativa particular del área, ámbito o sector, en las condiciones que al respecto se señalen. En todo caso, deberán quedar comprendidos por debajo de un plano trazado por el borde superior en cualquier fachada del forjado de techo de la planta inferior con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales

Cuando la parcela se encuentre en terrenos en ladera, y para su preparación se establezcan suelos de parcela a diferentes niveles, cada planta de la edificación deberá ser asignada a uno o a varios de los tipos de plantas definidos anteriormente, según resulte la disposición de los suelos de parcela en relación a la planta. Para ello, en el proyecto de edificación se dividirá cada planta en partes, delimitando los tipos de plantas que correspondan, y se considerará cada una de estas partes como planta en sí misma a efectos de la aplicación diferenciada de las condiciones de edificación.

Art. 3.2.4. Referencias del espacio libre de parcela

En la regulación del Plan General sobre las condiciones del espacio libre de parcela, se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Espacio libre de parcela: anchura de la faja de suelo de parcela comprendida entre la línea de edificación y los linderos y viene determinada por la aplicación de las normas de separaciones a linderos o de forma gráfica en el Plano de Alineaciones y Zonas de Edificación.

b) Cerramiento de parcela: cerca situada sobre los linderos, que delimitan una parcela.

c) Nivel de jardín o de pavimento del espacio libre de la parcela: altura de los acabados de jardín o pavimentos del espacio libre de la parcela, que podrá coincidir o estar situado por encima del suelo de la parcela.

d) Jardín delantero: el espacio de retranqueo, cuando se dedica a jardín o a terraza para la estancia.

e) Patio de manzana: en el caso de Zona de Edificación Cerrada, el conjunto de espacios libres privados, que se generan en el interior de una manzana entre la alineación interior trasera y el lindero de fondo de las parcelas y se produce como producto de aplicar la disposición de fondo máximo edificable en cada parcela o de forma gráfica en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación. El Patio de Manzana, como regla general, sólo puede ser edificado en el subsuelo, como prolongación del primer sótano de la edificación de la que forme parte.

f) Patio de manzana singular: caso particular del patio de manzana, delimitado como tal en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación, en el que se puede edificar una planta como prolongación y con el mismo uso de la planta baja.

Capítulo 3. Condiciones de la parcela

Art. 3.3.1. Definición de parcela y de manzana

1.- Las condiciones de parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificable, sin perjuicio de lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 3.3.3 siguiente.

2.- La parcela es la unidad 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 el cumplimiento de los deberes urbanísticos que correspondan. Las dimensiones mínimas, características y condiciones vienen determinadas por la ordenación pormenorizada y la regulación de estas Normas que sea de aplicación.

3.- Las parcelas urbanas son las que se encuentran dentro de las áreas de suelo urbano o urbanizable, y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos a los que se remite la ordenación o en los que la desarrollen.

4.- Las parcelas rústicas son aquellas unidades aptas para la edificación que se encuentran en suelo rústico y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos de desarrollo de la ordenación o en los Proyectos de Actuación Territorial o Calificaciones Territoriales que se aprueben o autoricen en dicha clase de suelo.

5.- Los espacios libres privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como tal.

6.- La Manzana es la porción de suelo urbano, urbanizable o rústico de Asentamiento Rural delimitado en todo su perímetro por alineaciones de vial y /o espacios libres públicos, o en su caso por el límite del ámbito en el que se incluya, según la ordenación pormenorizada de este Plan General o de los instrumentos a los que se remite o que las desarrollan. Cada manzana puede estar conformada por una o varias parcelas.

7.- En terrenos en pendiente, para la determinar la condición de si la parcela se encuentra ladera arriba o abajo se deberá tener en cuenta la topografía natural del terreno, es decir, en su estado original, en relación a la vía a la que da frente.

Art. 3.3.2. Relación entre edificación y parcela

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia esta que queda debidamente establecida con el señalamiento de los parámetros y condiciones urbanísticas aplicables en cada caso y será inscrita en el Registro de la Propiedad con el señalamiento de la edificabilidad y de las condiciones urbanísticas y de propiedad horizontal, en su caso, bajo las que se hubiera edificado, según la normativa aplicable.

Art. 3.3.3. Parcela mínima edificable

1.- A efectos de parcelaciones y segregaciones, así como para la materialización del aprovechamiento edificatorio, se establece en cada zona de edificación la condición de parcela mínima, determinando la superficie mínima y el requisito del círculo mínimo inscribible para cada una de las zonas de edificación.

2.- Las parcelas que no reúnan las determinaciones de las condiciones particulares de la zona de edificación establecida en cada caso, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes a efectos de cumplir tales requisitos, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico, y que se edifique de acuerdo a la participación de cada parcela en la superficie total resultante, salvo que los propietarios usen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la construcción y asignación de la propiedad común.

3.- También se exceptúan de las condiciones de parcela mínima edificable, las situadas entre otras dos ya edificadas conforme a planeamiento, siempre que en tales parcelas se pueda implantar una edificación, cuyos usos permitidos cumplan con la normativa sectorial aplicable.

Art. 3.3.4. Preparación de la parcela para determinar las cotas de suelo

1.- Se entiende por preparación de la parcela, la modificación del terreno natural de la misma, sea cual sea su pendiente, a los efectos de establecer las cotas de suelo, es decir, la referencia altimétrica para cualquiera de las zonas de edificación de las que resulten edificaciones aisladas o parcialmente aisladas, es decir, aquellas que presentan separación a algunos de sus linderos.

2.- Las determinaciones para establecer, como regla general, los suelos de parcelas de cualquier edificación abierta, edificación cerrada con jardín delantero y edificación cerrada aislada o semiaislada son las siguientes:

a) En el espacio de retranqueo se establecerá un plano horizontal de referencia situado de forma coincidente con el punto más alto de la rasante oficial, que podrá situarse como máximo a un (1) metro por encima de dicho punto. Ello causará, que pendiente abajo de la acera, se vaya produciendo una diferencia entre la rasante oficial y el suelo de parcela establecido, que nunca podrá superar una diferencia de tres (3) metros, en cuyo caso, el suelo de parcela en el espacio del retranqueo habrá de ser quebrado y situarse a un nivel inferior, y así sucesivamente.

b) En los espacios libres laterales de la parcela, productos de la separación a linderos, los suelos de parcela no podrán superar en ningún caso la cota más alta de las que se establezcan en el espacio de retranqueo, sin perjuicio de las determinaciones que se establezcan en las Ordenanzas de Edificación para parcelas situadas ladera arriba o abajo en terrenos en pendiente.

c) Si una parcela da frente a varias calles, se aplicarán las determinaciones del primer epígrafe cada una de ellas.

3.- El resto de las condiciones de la preparación de la parcela se regulan en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Art. 3.3.5. Espacio libre de parcela

Las condiciones del espacio libre de las parcelas se regulan en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Art. 3.3.6. Cerramientos de parcela

Las condiciones de los cerramientos de parcela se regulan en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Capítulo 4. Condiciones de disposición de la edificación.

Art. 3.4.1. Definición y aplicación de las condiciones de disposición

1.- Las condiciones de disposición de la edificación son las que determinan las posibilidades de emplazar las edificaciones dentro de la parcela para su adaptación topográfica, y se definen en la regulación de las zonas de edificación y, en su caso, en las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General.

2.- Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los elementos de referencia de la posición de la edificación en la parcela.

Art. 3.4.2. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior o pública

1.- En toda zona de edificación, la Alineación Interior, que define su límite respecto a la Alineación Exterior, podrá estar en alguna de estas situaciones, respecto a la Alineación Exterior:

a) La Alineación Interior coincide con la Alineación Exterior, por lo tanto, la fachada del edificio se sitúa justo en el lindero de la calle.

b) La Alineación Interior no coincide con la Alineación Exterior y es paralela a la misma, por lo tanto, la fachada del edificio se sitúa retranqueándose paralelamente al lindero de la calle.

c) La Alineación Interior no coincide con la Alineación Exterior y no es paralela a la misma, por lo tanto, la fachada del edificio se sitúa retranqueándose libremente al lindero de la calle.

2.- En Zona de Edificación Cerrada, la Alineación Interior se determina gráficamente en el Plano de Alineaciones y Zonas de Edificación y es de disposición obligatoria, salvo en aquellos casos que se indiquen en las condiciones particulares, que sean de disposición máxima. En todo caso, en el cruce de dos calles se atenderá a lo señalado en el apartado 4 del presente artículo. Por lo tanto, la edificación deberá construirse con los

planos de fachada sobre la alineación correspondiente, salvo que la normativa particular permita que dichas alineaciones tengan el carácter de límite máximo de área de movimiento de la edificación.

3.- La Zona de Edificación Cerrada presenta las siguientes posibilidades en relación a la posición de la edificación respecto alineación exterior:

a) Edificación Cerrada alineada a vial es aquella cuya alineación exterior coincide con el plano de la fachada, y el resto de sus linderos coinciden con las medianeras.

b) Edificación Cerrada con jardín delantero es aquella cuyo plano de fachada coincide con la alineación interior producto del retranqueo.

c) Edificación Cerrada aislada o semiaislada es aquella que tiene todas o alguna de sus alineaciones interiores separadas de los linderos de la parcela, dando como resultado la creación de espacios libres interiores, sobre los correspondientes suelos de la parcela.

4.- En Zona de Edificación Cerrada, las edificaciones en esquina con frente a vial que no tengan establecido retranqueo o que den a aceras menores de tres metros, habrán de disponer una alineación en chaflán, salvo en los supuestos de edificios catalogados y precatalogados. Las dimensiones mínima de los chaflanes será de tres (3) metros, que aumentarán a cuatro (4) metros cuando alguna de las calles sea superior a diez (10) metros y a seis (6), cuando exceda de doce (12). No serán preceptivos los chaflanes cuando el ancho de alguna de las aceras sea superior a cuatro (4) metros. En todo caso, estas disposiciones prevalecerán sobre la documentación grafiada en planos y ficheros.

5.- En Zona de Edificación Abierta, la Alineación Interior resulta de la aplicación del parámetro de la separación mínima a linderos. La Alineación Interior resultante no es obligatoriamente paralela a la Alineación Exterior, pudiendo ser dispuesta libremente en el interior del perímetro, que define la línea virtual, que resulta de la aplicación de dicho parámetro de separación mínima a

linderos, salvo lo que se establezca a tal fin en las condiciones particulares de parcelas específicas.

6.- Salvo los vuelos o salientes de la fachada, que expresamente se autoricen, ninguna parte ni elemento de la edificación, podrá quedar fuera de cualquiera de las dos alineaciones mencionadas.

Art. 3.4.3. Linderos

1.- Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2.- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose lindero de fondo el opuesto al frontal.

3.- Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

4.- El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Art. 3.4.4. Separación a linderos y retranqueo

1.- La separación a los linderos es la distancia de cada punto del plano de fachada al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste. Esta distancia será el valor fijo determinado por el planeamiento y se establece para cada una de las zonas de edificación, según sus grados, o en los Planos de Alineaciones y Zonas de Edificación.

2.- El retranqueo constituye un caso específico del espacio libre de parcela, que se define como la franja de terreno comprendida entre la alineación interior y la alineación exterior o pública. Su ancho puede ser valor fijo obligado o valor mínimo y se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

3.- Las separaciones a linderos de la edificación, incluido el retranqueo, se señalan en las Normas de Ordenación Pormenorizada, para el caso de Zona de Edificación Abierta y en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación, para el caso de Zona de Edificación Cerrada.

4.- En Zona de Edificación Cerrada, se deberá respetar una separación de tres (3) metros respecto a paredes medianeras de edificios protegidos en las que existan huecos originales, aunque tal separación no se desprenda de los planos de ordenación. Así mismo, la separación mínima para abrir huecos en las plantas superiores a la baja con respecto a cualquier otra edificación o parcela será de tres (3) metros, salvo que ya existieran los mismos, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas, en otras que resulten de aplicación y en la legislación civil.

5.- En Zona de Edificación Cerrada, cuando se actúe en manzanas completas y mediante Estudio de Detalle, se permitirá aumentar los retranqueos establecidos, habiéndose de cumplir el artículo 38 del TRLOTENC y las siguientes condiciones:

a) No se podrá alterar el uso característico establecido para la manzana.

b) No se podrá aumentar la ocupación máxima del suelo, la altura máxima edificable, la densidad poblacional ni la intensidad de uso.

c) No se podrá incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo ni aumentar la superficie edificable máxima establecida.

d) No se permite eliminar los retranqueos establecidos.

6.- En Zona de Edificación Abierta, y en aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al fondo de la parcela, y cuando por la forma irregular de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el fondo, se medirán las separaciones de tal modo que el resultado sea similar a los de su entorno.

7.- En Zona de Edificación Abierta Rural, las edificaciones situadas en parcelas limitadas por medianeras colindantes, erigidas con

anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, deberán adosarse a las mismas, salvo que se necesite respetar o crear un camino rural de titularidad privada, en cuyo caso la edificación deberá alinearse a él. En caso de no adosarse, la distancia mínima respecto de la medianera existente será de dos metros. Así mismo, cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural, de modo que uno o varios de sus linderos den frente a cualquier tipo de espacio abierto, la edificación habrá de ofrecer fachada hacia el mismo.

Art. 3.4.5. Separación entre edificios

La separación entre edificios en una misma parcela es la distancia que separa sus fachadas. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión determinada, cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Art. 3.4.6. Fondo edificable

1.- El fondo edificable es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio. Puede ser señalado de las dos maneras siguientes:

a) Mediante la expresión de la distancia entre cada punto de la misma y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

b) Mediante la expresión gráfica en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación.

2.- Será de aplicación sólo para los casos de Zona de Edificación Cerrada y de Zona de Edificación Abierta Rural.

Art. 3.4.7. Área de movimiento de la edificación

El área de movimiento de la edificación es el perímetro o recinto interno de la parcela dentro de la cual puede situarse la edificación

libremente. Las alineaciones de dicho recinto serán, por tanto, de disposición máxima de la edificación.

Capítulo 5. Condiciones de intensidad de la edificación

Sección 1.- Condiciones de ocupación de la parcela

Art. 3.5.1. Definición y aplicación de las condiciones de ocupación

1.- Las condiciones de ocupación son las que determinan la porción de parcela que puede ser ocupada por la edificación.

2.- Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona de edificación.

3.- Para la aplicación de las condiciones de ocupación de la parcela, se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 3.5.2. Ocupación o superficie ocupada

1.- Es la superficie comprendida por la alineación exterior y los demás linderos si la ocupación abarca la totalidad de la parcela. En el resto de los casos y, en función de la zona de edificación, la superficie ocupada viene constituida por el perímetro formado por la envolvente de la proyección de los planos de fachada sobre el suelo de la parcela.

2.- A tales efectos, los elementos y cuerpos volados, salvo los cerrados y semicerrados se excluyen del cómputo de la superficie ocupable.

3.- La ocupación será necesariamente igual o inferior a la superficie ocupable fijada por estas Normas para cada zona de edificación o, en su caso, por el planeamiento que desarrolle la ordenación pormenorizada.

Art. 3.5.3. Superficie ocupable

1.- Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación y adscrita a una zona de edificación.

2.- En la Zona de Edificación Cerrada, la superficie ocupable está delimitada en el Plano de Alineaciones y Zonas de Edificación, por las alineaciones exteriores o interiores, según el caso.

3.- En la Zona de Edificación Abierta, la superficie ocupable deriva de la aplicación del coeficiente de ocupación, que se establece para cada grado.

4.- En Zona de Edificación Cerrada Específica y Abierta Específica, la superficie ocupable puede establecerse para cada caso como valor absoluto o como coeficiente de ocupación.

5.- A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre la rasante oficial o el suelo de la parcela y las situadas por debajo de éstas.

Art. 3.5.4. Coeficiente de ocupación

1.- Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Se aplicará en la Zona de Edificación Abierta y en algunos casos de la de Edificación Cerrada Específica.

2.- El coeficiente o porcentaje de ocupación se establece como ocupación máxima de la parcela. Si de la conjunción de este parámetro con otros reguladores de las condiciones de posición se derivase una ocupación menor, será de aplicación ésta.

Art. 3.5.5. Ocupación de las plantas por encima del suelo de parcela

1.- La cuantía de la ocupación máxima de las plantas sobre el suelo de la parcela puede señalarse:

a) Indirectamente, aplicando en conjunto referencias de posición, coincidiendo con el área de movimiento de la edificación.

b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente o porcentaje de ocupación máxima.

c) Directamente, mediante el resultado que produce el establecimiento concreto de las alineaciones interiores.

Art. 3.5.6. Ocupación de las plantas por debajo de la cota de suelo

Por regla general, las plantas situadas por debajo de la cota del suelo, es decir, las plantas de sótano, pueden ocupar la totalidad de la parcela, salvo en las parcelas o ámbitos declarados B.I.C. en cualquiera de sus categorías, en Zona de Edificación Abierta Rural, que no podrán ocupar los espacios resultantes por aplicación de la separación mínima a linderos y salvo en aquellos casos en los que se establezca expresamente cualquier otra determinación en la normativa particular.

Habrán de tenerse siempre en cuenta las condiciones establecidas en los artículos 3.3.5. y 3.4.4., sobre separación a linderos y retranqueos y sobre el espacio libre de parcela.

Sección 2.- Condiciones de edificabilidad

Art. 3.5.7. Definición y aplicación de las condiciones de la edificabilidad

1.- Las condiciones de edificabilidad son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden materializarse en una parcela y delimitan el contenido del derecho de propiedad.

2.- Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se hayan de ejecutar en edificios preexistentes alterando la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

3.- Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos que siguen.

Art. 3.5.8. Superficie edificada

1.- La superficie edificada es aquella superficie construida por plantas, que computa a efectos de edificabilidad, de acuerdo a lo que se establece en los artículos siguientes.

2.- La superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas bajas y superiores que componen el edificio.

Art. 3.5.9. Edificabilidad

La edificabilidad es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) El valor absoluto o edificabilidad máxima.

b) El coeficiente de edificabilidad.

c) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

Art. 3.5.10. Coeficiente de edificabilidad

1.- El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela medida en proyección horizontal. Su determinación se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

2.- Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Coeficiente de edificabilidad bruta: cuando se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito, sector o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: cuando se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable.

Art. 3.5.11. Cómputo de la superficie edificada de las plantas

1.- Edificabilidad por planta es la comprendida entre los planos de fachada de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la de los cuerpos volados computables.

2.- En el cómputo de la edificabilidad por planta quedan excluidos los siguientes elementos, salvo que en las condiciones particulares de las zonas de edificación se estableciera otra determinación:

a) Los soportales en la parte de los mismos comprendida entre el plano/s de fachada/s y otro/s paralelo/s a cinco (5) metros de distancia.

b) Las plantas bajas o intermedias diáfanas, salvo las partes cerradas incluidas en dicha planta, aunque sí computarán a efectos del cómputo del número máximo de plantas.

c) Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro y siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras.

d) Los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos.

e) Las escaleras, cuyo paso sea para la evacuación (Normas CPI) y no constituya escalera principal.

f) Los elementos ornamentales en cubierta.

g) La superficie del espacio bajo cubierta inclinada, cuando su posibilidad de uso esté restringida a la ubicación de instalaciones generales del edificio o su altura libre interior no reúna las condiciones de habitabilidad que fija la normativa sectorial.

h) Los cuerpos volados abiertos.

i) El cincuenta (50) por ciento de la superficie de los cuerpos volados semicerrados.

j) En las terrazas entrantes respecto al plano de fachada se computará la mitad de su superficie en el primer metro de profundidad, y su superficie total en el resto de su fondo.

Art. 3.5.12. Cuerpos volados

1.- Se entiende por cuerpos volados, todos aquellos espacios habitables que sobresalen del plano de fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y terrazas.

2.- Los cuerpos volados admisibles según estas normas se clasifican en los tipos cerrados, semicerrados y abiertos, a efectos de su autorización por la normativa particular de cada ámbito o sector y del cómputo de su superficie edificada, con arreglo al artículo 3.5.11 y según las siguientes definiciones y condiciones generales:

a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos, que deberán ser

necesariamente acristalados, al menos, en el cuarenta por ciento (40%) de su superficie de fachada.

b) Son cuerpos volados abiertos los balcones o balconadas.

- Se entiende por balcón el saliente al aire libre que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja.
- Se entiende por balconada el balcón común a varios huecos.

c) Son cuerpos volados semicerrados los que no se puedan incluir en alguna de las dos categorías anteriores, que deberán ser necesariamente acristalados o sin cerramiento fijo, al menos, en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie de fachada.

3.- Se establecen los planos límite frontal o lateral del vuelo como referencias para el dimensionado de los cuerpos volados:

a) Plano límite lateral del vuelo, por el cual se entiende el plano vertical perpendicular a la fachada, que limita lateralmente la admisibilidad de los cuerpos volados.

b) Plano límite frontal del vuelo, por el cual se entiende el plano vertical paralelo a la fachada en todo su desarrollo, que limita frontalmente la admisibilidad del vuelo de los cuerpos volados.

4.- En Zona de Edificación Abierta se admiten cualquiera de los tres tipos de cuerpos volados, para cuya disposición se habrán de contemplar las siguientes condiciones:

a) Podrán sobresalir del plano de fachada, siempre y cuando su proyección vertical no ocupe las franjas que la normativa de la zona determine para el retranqueo y separación a linderos.

b) Dentro de la zona ocupable por la edificación no existen limitaciones de porcentaje de ocupación de los bordes de forjado del cuerpo volado ni de distancia máxima de su plano frontal del vuelo.

c) En el caso particular de que la alineación interior coincida con la exterior, es decir, que alguna de las fachadas de la

edificación se alinee a vial, porque así lo determine su ordenación, se aplicarán para esa fachada los mismos criterios que para la Zona de Edificación Cerrada.

5.- En Zona de Edificación Cerrada, en cualquiera de sus subzonas, se permite que los cuerpos volados sobresalgan del plano de fachada, independientemente a que éste coincida con la alineación exterior o interior de la parcela, o que la alineación sea de disposición máxima u obligatoria e incluso cuando dicho plano de fachada coincida con el límite de un área de movimiento de la edificación.

Para la disposición y superficie máxima permitida de los cuerpos volados en esta zona de edificación se habrán de contemplar las siguientes condiciones:

a) En la ficha de determinados ámbitos se establecen condiciones específicas para los cuerpos volados, en lo que se refiere al tipo, al porcentaje de ocupación del borde del forjado y a la distancia máxima del plano frontal del vuelo, siendo de aplicación complementaria las condiciones que se establecen para todos los casos del apartado c) siguiente.

La superficie máxima permitida de los cuerpos volados (Sv) se determina en función de la longitud de fachada, del número de plantas del edificio y de los parámetros que establece la regla general o la normativa particular del ámbito o sector, que son el porcentaje de los bordes de forjado de fachada desde los que se puede volar y la distancia máxima a la que puede situarse el plano límite frontal del vuelo.

Sv = L(n-1) x O x D, siendo

L = longitud de fachada

n = número de plantas sobre la rasante exterior

O = porcentaje de ocupación de los bordes de forjado

D = distancia máxima del plano frontal de vuelo

b) En el caso de que no se establezcan condiciones específicas para los cuerpos volados en la ficha del ámbito,

será de aplicación la regla general, cuyas condiciones son las siguientes:

- Se admite cualquiera de los tres tipos de cuerpos volados, salvo en la Zona de Edificación Cerrada en Ladera, en la que sólo se permiten abiertos.

- Los cuerpos volados cerrados tendrán su plano límite frontal de vuelo, situado a una distancia no superior a un quinceavo (1/15) del ancho de la calle y como máximo de un (1) metro. El porcentaje de ocupación de los bordes de forjado no podrá, en ningún caso, representar más del setenta por ciento (70%).

- Los cuerpos volados abiertos, en el caso de balcón, tendrán su plano límite frontal de vuelo, situado a una distancia no superior a sesenta (60) centímetros y la longitud del vuelo no superará en más de treinta (30) centímetros el ancho del hueco, que, a su vez, no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. En el caso de balconada el vuelo no excederá en más de treinta (30) centímetros el ancho de los huecos extremos, con igual limitación de vuelo que el balcón propiamente dicho.

- Los cuerpos volados semicerrados tendrán su plano límite frontal de vuelo con las mismas condiciones el de los cuerpos volados cerrados.

- La suma de las longitudes de las proyecciones horizontales de los distintos cuerpos volados no será superior a la cuarta parte de la suma de las longitudes de los bordes de forjado de la fachada o fachadas desde las que se puede volar.

c) En todos los casos serán de aplicación las siguientes condiciones:

- En las calles de ancho inferior a seis (6) metros se prohíben los cuerpos volados.

- El perímetro exterior de los cuerpos volados no sobresaldrá en ningún caso de los planos límite del vuelo, definidos anteriormente, pudiendo llegar a ser coincidentes con ellos. La forma de dicho perímetro no tendrá que guardar ninguna relación geométrica con dichos planos límite.
- Los cuerpos volados se permitirán sólo desde el forjado de techo de la segunda planta, excepto cuando exista jardín delantero o se trate de una zona de viviendas unifamiliares en que podrán autorizarse desde el techo de la planta baja, siempre que guarden en todo su desarrollo una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la acera.
- El plano límite lateral del vuelo quedará, en todo caso, separado de la finca contigua una longitud no inferior a ochenta (80) centímetros.
- En patios de manzana sólo se permiten vuelos abiertos, salvo lo que disponga la normativa particular.
- En los patios de parcela no se permiten cuerpos volados de ninguna clase.
- En los chaflanes y esquinas en los que coincidan fachadas con distinto límite frontal de vuelo, podrá prolongarse el mayor hacia la calle donde sea menor hasta no más de cuatro (4) metros del chaflán o esquina. En las esquinas, cuando el vuelo proyectado no las supere quedará de ellas a una distancia mínima de ochenta (80) centímetros.
- En los chaflanes, el vuelo proyectado deberá equidistar del eje de simetría del chaflán y, a su vez, simétrico respecto de dicho eje.

Art. 3.5.13. Cómputo de la superficie edificada de las plantas de sótano

En las plantas de sótano el cómputo de la superficie edificada se determinará por aplicación de las siguientes condiciones:

a) La superficie construida de toda planta de sótano no computará a efectos del cálculo de la superficie edificable, salvo en los casos, en que sea permitida la apertura de huecos hacia el exterior.

b) En las plantas de sótano por debajo de los suelos de la parcela, que se hayan establecido para la preparación de la misma, queda totalmente prohibida la apertura de huecos hacia el exterior, salvo en la planta primera de sótano, concretamente, en la parte de ésta que emerja sobre el suelo de la parcela y hasta la cara inferior del forjado de piso, siempre que se cumpla el primer caso del apartado siguiente.

c) El criterio para establecer el cómputo de la superficie edificada en planta primera de sótano se constituye en función del concepto de posibilidad de apertura de huecos en la parte de su cerramiento comprendido entre el suelo de la parcela y la cara inferior del forjado de piso de la planta baja. Como consecuencia de ello, se podrán producir los tres casos siguientes:

- Cuando la posibilidad de abrir hueco en ese tramo sea inferior o igual a ochenta (80) centímetros, la superficie construida de sótano no computará a efectos del cálculo de la superficie edificada.

- Cuando la posibilidad de abrir hueco sea superior a ochenta (80) centímetros y hasta ciento cuarenta (140) centímetros, se computará como superficie edificada toda aquella parte de la planta, delimitada entre todo plano de fachada, en el que sea posible abrir dicho hueco con esas magnitudes y una línea paralela al mismo, situada a doce (12) metros de distancia.

- Cuando la posibilidad de abrir hueco sobre la referencia altimétrica hasta la cara inferior del forjado de piso de la planta baja sea superior a ciento cuarenta (140) centímetros, la planta, en cuestión, se considerará Planta Baja.

d) En los casos de Zonas de Edificación Abierta R y Abierta U, los portales de acceso del edificio pueden situarse en planta de sótano, en cuyo caso, la superficie cerrada destinada a tal fin no computará a los efectos del cálculo de la altura y número máximo de plantas, pero sí para el de edificabilidad.

Sección 3.- **Condiciones de altura de la edificación**

Art. 3.5.14. Aplicación de las condiciones de la altura de la edificación

1.- Las condiciones de altura son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se hayan de ejecutar en edificios existentes alterando las características objeto de éste Capítulo. Son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona de edificación en que se sitúe.

2.- Para la aplicación de las condiciones sobre la altura máxima de la edificación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan y describen en los artículos siguientes.

Art. 3.5.15. Definición de la altura de la edificación

1.- La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale de la referencia altimétrica de la parcela, de acuerdo a la definición de dichos términos establecida en los artículos 3.2.2 y 3.2.3 de estas Normas Urbanísticas. Puede expresarse en número de plantas o en unidades métricas.

2.- Como regla general, la limitación de altura, que se establezca, se medirá al pie de la vertical de que se trate, en cualquier proyección del mismo desde la intersección del plano de fachada con el suelo de parcela, definido por la referencia altimétrica que le corresponda, hasta la cara inferior de forjado del techo de la última planta, o de la cara inferior del tirante horizontal de la cercha, en los casos de edificaciones industriales. En ambos casos se realizará la medición incluyendo aquella parte del sótano que sobresalga de la referencia altimétrica, salvo que las condiciones particulares de la zona de edificación establezcan otras determinaciones.

3.- Para determinar el número de plantas sobre la referencia altimétrica se contarán todas aquellas situadas a partir de la planta baja, incluida ésta. Se considerarán bajo rasante todas las plantas sótano.

4.- Si la edificación dispusiera sus plantas de forma escalonada, la altura reguladora máxima establecida en la normativa deberá cumplirse en cada paramento vertical, de modo que el escalonamiento no implique aumento de la altura máxima.

5.- No se establece limitación normativa del número de plantas de sótano, sin perjuicio de los condicionantes que puedan derivarse de la regulación normativa aplicable.

Art. 3.5.16. Situaciones particulares respecto a la altura

1.- En Edificación Cerrada:

a) Edificios con varias fachadas

Salvo determinación expresa del planeamiento, en las edificaciones que tengan varias fachadas la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas. La mayor altura podrá prolongarse hacia el interior de la parcela en una profundidad no mayor de veinte (20) metros, y en todo caso se retirará de las demás fachadas como mínimo cuatro (4) metros.

b) Edificios en esquina

Cuando las fachadas de que se trate formen esquina, se tolerará prolongar la mayor altura por la alineación donde sea menor en una longitud igual a la dimensión de la mayor altura. Cuando con tal motivo los paramentos transversales correspondientes a la diferencia de altura hubieren de quedar a menos de tres metros de un muro de contigüidad se corregirá hacia uno u otro lado de éste la longitud de revuelta, en el mínimo necesario para evitarlo. Estos paramentos se tratarán siempre como fachadas.

c) Edificios con frente a dos calles no adyacentes.

En manzanas que no tengan señaladas alineaciones interiores, la regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana, por lo que los solares que den a dos calles pueden tener distinta regulación para cada una de ellas. Del mismo modo un solar que posea más fondo que la

mitad del ancho de la manzana, puede poseer distintas regulaciones de altura.

Cuando por aplicación de éstos puedan quedar medianeras de más de tres metros de alto, se abrirán huecos en el escalón, retranqueándose tres (3) metros del lindero del vecino, si lo hubiese.

d) Edificios en manzanas con alineaciones interiores.

Cuando existan señaladas alineaciones interiores, y la diferencia de nivel entre la rasante de la calle y el jardín interior sea mayor de tres (3) metros, la altura reguladora se medirá en ambas alineaciones, afectando cada una hasta la línea intermedia entre ellas.

e) Edificios colindantes con alturas diferentes

En los casos de edificios colindantes con alturas diferentes, los muros de contigüidad resultantes de obra de nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que ésta.

Si, como consecuencia de la aplicación de la normativa, se produce una diferencia de alturas entre edificaciones mayor de doscientos cincuenta (250) centímetros, el testero que sobresalga se retranqueará del lindero tres (3) metros como mínimo y se tratará como fachada, con apertura de huecos, independientemente del número de plantas que sobresalgan.

Cuando una parcela tenga asignada por normativa específica una altura inferior a dos o más plantas que la de un edificio colindante, quedará obligada a prolongar el parapeto de cubierta con una pérgola o falsa fachada, que reduzca visualmente la diferencia.

f) Regulación del nivel de cornisa

En los casos en que se persiga exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa de las distintas edificaciones correspondientes a un mismo tramo de calle, el Ayuntamiento o los particulares interesados podrán proponer, al objeto, Estudios de Detalle que no podrán, en

ningún caso, aumentar el aprovechamiento y la altura máxima permitidos.

g) Determinación de la altura de la parte emergente de la planta de sótano

La parte de la planta de sótano, según se define en los apartados e y f del artículo 3.2.3 de estas Normas, que emerja sobre la referencia altimétrica no más de ciento cuarenta (140) centímetros, no computará a efectos del cálculo del número de plantas, aunque sí a efectos del de la altura máxima, con la salvedad de que en Edificación Cerrada, cuando la fachada coincida con la alineación exterior o se disponga de jardín delantero, en el acceso al garaje se permitirá aumentar la altura de la planta de sótano emergente sobre la referencia altimétrica, manteniendo su carácter de sótano, quebrando el forjado techo de dicha planta sólo en la profundidad y ancho requeridos para esta funcionalidad, pero para el resto del edificio, en lo que se refiere al número de plantas y altura máxima, seguirá siendo de aplicación la regla general.

2.- En edificaciones aisladas, tanto de Edificación Abierta como Cerrada, se permite el exceso puntual de altura, resultante de la normativa de aplicación, en los accesos a garajes y a portales u otros usos autorizados que estén ubicados en la primera planta de sótano, de la siguiente manera:

a) En el caso de acceso a portal, el exceso puntual de la altura se aplicará exclusivamente en un tramo de fachada de longitud no superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, medidos en la línea de edificación al pie del portal.

b) En el caso de acceso a garaje, el exceso puntual de la altura se aplicará exclusivamente en el tramo de fachada que dé frente a la rampa y en una longitud igual al desarrollo necesario de la misma.

3.- En las tipologías de Edificación Abierta I, el número máximo de plantas establecido para cada uno de sus grados puede ser aplicable a una edificación de tipo industrial de una sola planta, pero de altura equivalente a la que resulta de dicho número

máximo de plantas establecido, siendo de aplicación lo establecido en el apartado 2 del artículo 3.5.15 anterior.

Art. 3.5.17. Altura reguladora máxima

La altura reguladora máxima es la altura de edificación definida en metros para cada plano vertical, en que pueda descomponerse la fachada por una línea paralela a la rasante oficial o cotas de suelo de parcela, según el caso, a la distancia vertical expresada en metros por la fórmula siguiente:

A.R.M. = 4,20 + 3,42 (n - 1) + L p siendo L ≤ 12

n = Número de plantas autorizadas.

L = Longitud en metros de la fachada considerada.

p = Pendiente media del perfil longitudinal de la calle o suelo de parcela en la fachada considerada, en metros por metro

Art. 3.5.18. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima

1.- Por encima de la altura máxima autorizada, conforme a su definición en los artículos anteriores, se podrá admitir la construcción adicional de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros aquella altura, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

2.- Además de los elementos auxiliares del apartado anterior, con el que se justifique su cuidado diseño, podrán admitirse las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir en fachadas y patios respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de techo de la última planta con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales. El espacio originado por la cubierta inclinada sobre la altura máxima deberá cumplir las condiciones que se establecen en el presente Título para no computar como superficie edificada y la cumbrera de la

misma no podrá superar en ciento cincuenta (150) centímetros la altura máxima permitida para la edificación.

b) Los elementos de cubierta plana (forjados, cámara de aire, pavimento y similares)

c) Los lavaderos o solanas, que no podrán ser nunca más de uno por vivienda, ni mayor de tres (3) metros cuadrados, a fin de que no puedan constituirse en piezas habitables.

d) Las construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de agua, cajas de escalera, chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas e instalaciones y cajas de ascensor.

e) Las instalaciones de captación de energías renovables térmicas y fotovoltaicas, así como otras instalaciones imprescindibles en razón del uso, debiendo estas últimas quedar ocultas de vistas mediante cerramientos semitransparentes.

3.- En el caso de cubierta plana, las construcciones auxiliares no podrán tener una altura total superior a tres (3) metros sobre el plano de la cubierta y sólo en Zona de Edificación Cerrada deberán estar retranqueadas del plano de fachada tres (3) metros como mínimo. El conjunto de las construcciones auxiliares no podrá ocupar más del quince por ciento (15%) de la superficie total de la cubierta.

4.- Los depósitos de agua y demás elementos de instalaciones quedarán protegidos de las vistas mediante las correspondientes obras de fábrica o cerrajería. Y, en el caso, de que sean visibles desde los espacios públicos exteriores, se deberán tratar con los criterios de acabado como si de una fachada se tratara.

5.- En los casos de Zonas de Edificación Abierta E, Abierta R, Abierta U y Abierta Específica, en cualquiera de sus categorías, los portales de acceso del edificio pueden situarse encima del forjado de cubierta, siempre y cuando la posición vertical del edificio con respecto a la rasante oficial de la calle lo permita, en cuyo caso, la superficie cerrada destinada a tal fin no computará a los efectos del cálculo de la altura y número máximo de plantas, pero sí para el de edificabilidad.

6.- En los casos de Zona de Edificación Abierta E en equipamientos que así lo requieran se admite la incorporación, por encima de la altura máxima, de torreones, campanarios o cualquier otro elementos complementario consustancial al uso principal del mismo, pudiendo disponer de una escalera con el ancho mínimo necesario y siempre que no alberguen espacios habitables.

7.- En los casos de Zona de Edificación Abierta I, por encima de la altura máxima, incluyendo los casos de edificación con soluciones de cubiertas mediante estructura de cerchas, sólo son admisibles los elementos puntuales de instalaciones indispensables para el proceso industrial de la actividad de que se trate.

8.- La normativa particular del planeamiento de desarrollo o los instrumentos de ordenación y ejecución de los ámbitos o sectores podrá estudiar, en función de sus características, la conveniencia de condicionar o limitar las construcciones consideradas en este artículo como autorizables, sin perjuicio de cumplir lo que establezcan al respecto las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Art. 3.5.19. Altura mínima de la edificación

1.- En los edificios a ejecutar en parcelas en Zona de Edificación Cerrada no se podrá reducir en más de una planta la altura edificable señalada en los planos de ordenación pormenorizada o en las condiciones particulares recogidas en la ficha del ámbito o sector de que se trate.

2.- En la normativa particular de cada área o ámbito podrán fijarse condiciones de altura mínima de la edificación.

3.- En las Zonas de Edificación Abierta no se establecen condiciones de altura mínima de los edificios.

Art. 3.5.20. Altura de plantas

1.- Altura mínima de planta

Se medirá de piso a techo, ambos terminados y las alturas serán las siguientes, salvo que se establezca otra disposición en la normativa particular de aplicación.

a) Planta de sótano: doscientos cuarenta (240) centímetros.

b) Planta baja: trescientos veinticinco (325) centímetros cuando se destine a locales abiertos al público, o la misma que en el apartado anterior cuando se destine a otros usos.

c) Cualquier planta por encima de la baja: doscientos cincuenta (250) centímetros.

d) Entreplantas: por encima y por debajo de la misma, de doscientos (200) y doscientos veinticinco (225) centímetros respectivamente.

2.- Altura máxima de planta

Se medirá de piso a piso, ambos terminados y las alturas serán las siguientes, salvo que se establezca otra disposición en la normativa particular de aplicación.

a) Planta baja: cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

b) Cualquier planta por encima de la baja: trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) En relación a los apartados a) y b) anteriores, cuando la regulación de altura de la edificación se establezca a través del parámetro de la "altura reguladora máxima", las alturas de plantas podrán ser las que convengan al mejor resultado arquitectónico, siempre que la edificación se mantenga por debajo del plano regulador y no se exceda el número de plantas autorizado ni se las dote de altura inferior a la mínima.

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

4.- En Zonas de Edificación Abierta E, Abierta R, Abierta U y Abierta Específica se podrá exceder la altura máxima de planta establecida, cuando se justifique por razones funcionales o de composición arquitectónica, siempre que el resultado no exceda, en su caso, de la limitación de altura máxima de la edificación, ni distorsione la uniformidad de la manzana o del entorno.

5.- En los casos de Zona de Edificación Abierta I, salvo los grados t y g, la altura máxima de piso de edificación se fija en cuatro (4) metros. Esta limitación podrá ampliarse si así se autoriza expresamente en la normativa de los instrumentos de ordenación remitida o en el planeamiento que desarrolle la ordenación pormenorizada de un sector industrial.

6.- En Zona de Edificación Abierta I grado g, la altura máxima del edificio de servicio será de una planta y trescientos cincuenta (350) centímetros, medidos desde la cota de suelo de parcela, hasta la cara inferior del último forjado y el gálibo máximo de las marquesinas se establece en seis (6) metros, medidos desde la cota de suelo de parcela.

7.- En Zona de Edificación Abierta I grado t, la altura máxima de piso se fija en quinientos veinte (520) centímetros.

8.- En Zona de Edificación Abierta Dotacional las alturas edificables de las plantas serán libres, salvo que se establezca otra disposición en la normativa particular de aplicación en el ámbito o sector de que se trate.

9.- En los edificios de usos dotacionales en Zona de Edificación Cerrada que ocupen una manzana completa o al menos tres lados contiguos de una misma manzana, la altura de la planta baja será libre y podrá remodelarse en su coronación una fracción del volumen equivalente al de la última planta autorizada, cuando así convenga a la mejor solución de los enrases de cornisa por las diferentes calles, a la dotación de elementos de remate adecuados a la singularidad de su carácter o a la integración de las instalaciones técnicas necesarias para su funcionamiento en el diseño de la envolvente global del edificio.

TÍTULO CUARTO. ZONAS DE EDIFICACIÓN O TIPOLOGÍAS

Capítulo 1. Disposiciones generales sobre las zonas de edificación o tipologías

Art. 4.1.1. Definición y aplicación de las condiciones de zona de edificación o tipologías

1.- Las condiciones de zona de edificación son aquellas que, junto con las generales reguladoras de la edificación (Título Tercero) y de los usos (Título Quinto), ordenan la edificación en todas las clases de suelo.

2.- Las zonas de edificación son de aplicación en los recintos delimitados en el Plano de Alineaciones y Zonas de Edificación, pudiéndose dar el caso de que en una misma parcela convivan varias zonas de edificación.

3.- Todas las zonas de edificación y, en su caso, los grados de éstas, a los efectos de su utilización en planeamientos de desarrollo, modificaciones o revisiones del Plan, son de aplicación en los ámbitos de suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable, salvo los siguientes casos:

a) La Zona de Mantenimiento de la Edificación se aplicará sólo en suelo urbano consolidado.

b) La Zona de Edificación Cerrada en Ladera se aplicará sólo en el Área Territorial AT 1 Anaga y en el Área de Ordenación Urbana AOU 2.15 Los Campitos.

c) Las Zonas de Edificación Cerrada Específica se aplicarán exclusivamente en parcelas concretas, indicadas en el plano de Tipologías.

d) La Zona de Edificación Abierta E se puede aplicar en todo el término municipal.

e) Las Zonas de Edificación Abierta Rural se aplicarán sólo en los asentamientos rurales.

f) La Zona de Edificación Abierta I grado g se aplicará sólo para el uso de equipamiento de servicios para estaciones de servicio, gasolineras y se puede aplicar en todo el

término municipal, sin prejuicio de lo que referente a esta materia determine la legislación vigente.

g) La Zona de Edificación Abierta I grado t se aplicará sólo en el Ámbito 4.6.2 Zona de Actividades Buenos Aires.

h) La Zona de Edificación Abierta Dotacional se puede aplicar en todo el término municipal.

i) Las Zonas de Edificación Abierta Específica se aplicarán exclusivamente en parcelas concretas, indicadas en el plano de Tipologías.

Art. 4.1.2. Zonas de Edificación o tipologías

1.- En esta Revisión del Plan General se establecen las siguientes zonas de edificación o tipologías en razón de su forma, su posición respecto a los espacios públicos o su posición en la parcela:

a) Mantenimiento de la Edificación (M)

b) Edificación Cerrada (C)

c) Edificación Abierta (A)

2.- Las Zonas de Edificación Cerrada y Abierta se subdividen en subzonas y, a su vez, en algunos casos, en grados.

3.- En sectores de suelo urbanizable se podrá aplicar cualquiera de las zonas de edificación anteriormente relacionadas, salvo la de Mantenimiento de la Edificación, la Edificación Abierta Rural y Abierta I grado t. Podrán ser aplicadas en cualquiera de sus grados.

4.- En instrumentos de desarrollo del suelo rústico de asentamiento rural podrán establecerse justificadamente variantes a las condiciones de la Zona de Edificación Abierta Rural, que atiendan a las particularidades del asentamiento de que se trate.

5.- En la Ordenación Pormenorizada se aporta un plano de Tipologías.

Art. 4.1.3. Coeficiente de ponderación de las Zonas de Edificación

Con el fin de homogeneizar el valor del aprovechamiento resultante de las diferentes zonas de edificación y permitir la comparación relativa entre ellas para el cálculo del aprovechamiento global y medio del sector o ámbito, serán de aplicación, junto con los relativos a usos, los siguientes coeficientes de ponderación:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN POR ZONAS DE EDIFICACIÓN		
Zona de Edificación		Coeficiente de Ponderación Zona de Edificación
(M)	Mantenimiento de la Edificación	1,00
(C)	Edificación Cerrada	1,00
(Ce)	Edificación Cerrada Específica 1.2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 3.7, 3.10, 3.12, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 6.2, 6.3, 6.6, 6.1, 6.8, 8.1, 8.2, 9(G2), 9(G13/20), 9(G29/31/33), 9(G4), 9(G6), 9(G7/15), 9(G9/10), 9(G24), 9(G34), 9(G36), 9(G37A), 9(G37B), 9(G39/40), 10.1, 13.1 y 20.1	1,00
(Ce)	Edificación Cerrada Específica 2.2, 9.1, 9(G3) y 24.1	1,05
(Ce)	Edificación Cerrada Específica 3.11	1,10
(Ce)	Edificación Cerrada Específica 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 2.9, 6.5	1,25
(A-E)	Edificación Abierta E	1,00
(A-R)	Edificación Abierta R grado 7, 10, 12, 13 y 14	1,00
(A-R)	Edificación Abierta R grado 4, 8, 11, y 15	1,05
(A-R)	Edificación Abierta R grado 1, 3, 6, 9 y 16	1,10
(A-R)	Edificación Abierta R grado 5 y 17	1,15
(A-R)	Edificación Abierta R grado 2	1,25
(A-U)	Edificación Abierta U grado 1, 7, 10 y 14	1,00
(A-U)	Edificación Abierta U grado 2 y 3	1,20
(A-U)	Edificación Abierta U grado 5, 6, 8, 11, 17, 18 y 20	1,40
(A-U)	Edificación Abierta U grado 12, 16, 19, 21 y 22	1,60
(A-U)	Edificación Abierta U grado 4, 9 y 13	1,80
(A-U)	Edificación Abierta U grado 15	2,00
(A-I)	Edificación Abierta I	1,00
(Ae)	Edificación Abierta Específica 1, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 24, 25, 26, 27, 28 ,29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 67 y 68	1,00
(Ae)	Edificación Abierta Específica 2, 4, 43, 57, 66, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76 y 77	1,05
(Ae)	Edificación Abierta Específica 3, 30, 40 y 58	1,10

(Ae)	Edificación Abierta Específica 8 y 65	1,15
(Ae)	Edificación Abierta Específica 9, 7, 20 22, 78	1,25

Art. 4.1.4. Zona de Mantenimiento de la Edificación (M)

1.- Se entiende por tal la edificación que ha culminado su proceso urbanístico y edificatorio, cuyas condiciones urbanísticas no son equiparables a ningunas de las zona de edificaciones establecidas en este Plan General y cuyo desarrollo edificatorio sólo admitirá el mantenimiento o/y la sustitución de la edificación.

2.- Esta zona de edificación tiene carácter excepcional y podrá ser aplicada únicamente en los supuestos y con los requisitos expresamente previstos en el Capítulo 2 de este Título.

3.- A los efectos de su régimen jurídico, esta tipología supone la aplicación de los parámetros urbanísticos que derivan del planeamiento con arreglo al cual le fue otorgada licencia de edificación y, específicamente, el de edificabilidad permitida y/o número máximo de plantas, no admitiéndose, por tanto, un aumento de dichos parámetros, de acuerdo a las determinaciones vinculantes establecidas en el artículo 4.2.4 de estas normas.

4.- En esta zona de edificación no se establecen grados.

Art. 4.1.5. Zona de Edificación Cerrada (C)

1.- Se entiende por tal la edificación que tiene fijadas todas sus alineaciones, exteriores e interiores, fijadas en el plano de Tipologías, disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la parcela y/o hacia el espacio público exterior.

2.- Todas sus alineaciones se representan en el plano de Alineaciones y Tipologías y se han de considerar de disposición obligatoria, es decir, la fachada de la edificación se deberá disponer sobre la alineación interior, sin perjuicio de que ésta sea coincidente o no con la alineación exterior, salvo cuando se utilice la condición de Área de Movimiento de la Edificación.

3.- Esta zona de edificación, en función de cómo sea su disposición con relación al espacio exterior a que dé frente, puede presentar las siguientes posibilidades Todo ello, según se establece gráficamente en el plano de Tipologías.

a) Por lo general, el caso más común de la Zona de Edificación Cerrada es el que presenta la edificación adosada a las edificaciones de las parcelas colindantes y conformando una fachada continua a la vía pública, bien coincidiendo la alineación de la fachada con la exterior o retranqueándose de la misma mediante un espacio libre privado, en este caso, jardín delantero.

b) También se pueden presentar los casos de Zona de Edificación Cerrada parcialmente aislada o completamente aislada, cuando se separa de las edificaciones de las parcelas colindantes mediante un espacio libre privado.

4.- Las condiciones particulares de edificabilidad se establecen en el Capítulo 3 de este Título.

5.- Esta zona de edificación presenta las siguientes subzonas:

a) La Zona de Edificación Cerrada, en la cual sus grados determinan el número de plantas admisibles para cada uno de ellos, número que se refleja en el código (C-x). Los usos principales más comúnmente utilizados en esta zona de edificación son el residencial, el turístico, el terciario y el equipamiento, y en casos muy excepcionales el dotacional.

b) La Zona de Edificación Cerrada en Ladera, en la que será de aplicación una de las secciones características establecidas, con el objeto de adaptar la edificación al terreno y definir las condiciones de disposición e intensidad. Las tres (3) secciones características de la Zona de Edificación Cerrada en Ladera son las siguientes:

- C-2 (a), de dos plantas y es de aplicación en las laderas del Área Territorial AT 1 Anaga y en el Área de Ordenación Urbana AOU 2.15 Los Campitos.

- C-2 (b), que es de aplicación en las laderas del Área Territorial 1.

- C-3 (c), que es de aplicación en las laderas del Área Territorial 1.
- Los usos principales permitidos son el residencial, el terciario y el equipamiento, y en casos muy excepcionales el dotacional.

c) La Zona de Edificación Cerrada Específica, de aplicación en parcelas concretas, en cuyo código el primer número representa el número de plantas y el segundo el orden genérico (Ce-x.x). El uso principal permitido es el asignado para la parcela en el plano de Usos.

Art. 4.1.6. Zona de Edificación Abierta (A)

1.- Se entiende por tal la edificación que ocupa parcialmente su parcela, es decir, es una edificación aislada, disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública y no tiene fijadas sus alineaciones interiores.

2.- Las condiciones particulares de edificabilidad de cada uno de los grados de edificación abierta se establecen en el Capítulo 4 de este Título.

3.- En lo que se refiere al resto de las condiciones, se aplican transitoriamente las Ordenanzas de los Planes de que provienen, según se especifica en los números siguientes y en la Disposición Transitoria Tercera, hasta la aprobación de la Ordenanza de Edificación de la presente Revisión del Plan General de Ordenación. La aprobación de la Ordenanza Municipal de Edificación determinará la derogación de la normativa u ordenanzas de los planes anteriores.

4.- Esta zona de edificación presenta las siguientes subzonas:

a) La Zona de Edificación Abierta E, A-Ex, que presenta ocho grados, para la cual, el uso más común que se utiliza es el equipamiento.

b) La Zona de Edificación Abierta Rural, A-Rr, que presenta dos grados, para la cual, el uso más común que se utiliza es el residencial rural.

c) La Zona de Edificación Abierta U, A-Ux, que presenta veintitrés grados, para la cual, los usos más comunes que se utilizan son el residencial unifamiliar y, en su caso, colectivo, el turístico, el terciario y el de equipamiento.

A modo informativo, la procedencia de los diferentes grados de esta subzona de edificación y los ámbitos en los que se utilizan en esta Revisión, sin perjuicio de los criterios de aplicación, determinados en el artículo 4.1.1, apartado 2 anterior, son los siguientes:

- Los grados 1 y 2 provienen de la Modificación del Plan General "Las Colinas" y sus planes de desarrollo.
- El grado 3 proviene del Plan General de 1957.
- Los grados 4 a 7 provienen del Plan General de Ordenación Urbana de 1992.
- Los grados 8 y 9, provienen del Plan General de Ordenación Urbana de 1992 para la Urbanización Las Mimosas; estableciéndose el grado 8 para las parcelas inferiores y al grado 9 para las superiores.
- Los grados 10 y 11 provienen del Plan Especial de Llano del Moro.
- El grado 12 proviene del Plan Parcial Los Moriscos.
- El grado 13 proviene del Plan Parcial de Ofra.
- El grado 14, de nueva creación.
- Los grados 15 y 16, que provienen de la Modificación Puntual del PGOU 92 "Las Teresitas".
- El grado 17 proviene del Plan Parcial Finca El Perú.
- Los grados 18 y 19 y 20 que provienen de los planeamientos de desarrollo de Acorán.
- El grado 21, de nueva creación.

- El grado 2.1, de nueva creación y se aplica en parcela concreta, indicada en el plano de Tipologías, en cuyo código el primer número representa el grado y el segundo, el orden genérico.

d) La Zona de Edificación Abierta R, A-Rx, que presenta diecinueve grados, para la cual, los usos más comunes que se utilizan son el residencial colectivo, el turístico, el terciario y el de equipamiento.

   A modo informativo, la procedencia de los diferentes grados de esta subzona de edificación y los ámbitos en los que se utilizan en esta Revisión, sin perjuicio de los criterios de aplicación, determinados en el artículo 4.1.1, apartado 2 anterior, son los siguientes:

   - El grado 1 proviene del Plan General de 1957.
   - Los grados 2, 3 y 4 provienen de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de 1992.
   - El grado 5 proviene de la Modificación del Plan General "Las Colinas" y sus planes de desarrollo.
   - Los grados 6 a 17, de nueva creación.

e) La Zona de Edificación Abierta I, A-Ix, que presenta seis grados y los usos principales que se permiten son el industrial y el terciario industrial, salvo en los grados g y t., para los cuales, los usos más comunes que se utilizan son equipamiento de servicios para estaciones de servicios (gasolineras) y de terciario industrial, respectivamente.

   A modo informativo, la procedencia de los diferentes grados de esta subzona de edificación y los ámbitos en los que se utilizan en esta Revisión, sin perjuicio de los criterios de aplicación, determinados en el artículo 4.1.1, apartado 2 anterior, son los siguientes:

   - El grado 1, que proviene del Plan General de Ordenación Urbana de 1992.
   - El grado 2, que proviene del Plan Parcial El Mayorazgo.

- El grado 3, que proviene del Plan Parcial Polígono Costa Sur.
- El grado 4, de nueva creación.
- El grado g, de nueva creación, para aplicar en gasolineras y estaciones de servicios.
- El grado t, de nueva creación y se aplica con el fin complementario de incentivar la renovación edificatoria, para convertir edificaciones de uso industrial en uso terciario.
- Los grados I1.1, I1.2 e I3.1, de nueva creación y se aplican en parcelas concretas, indicadas en el plano de Tipologías, en cuyo código el primer número representa el grado y el segundo el orden genérico.

f) La Zona de Edificación Abierta Dotacional, A-D, que no presenta grados y se aplica sólo en edificaciones que se destinan a dotaciones e infraestructuras de servicios, en las que se requiere una configuración volumétrica especial, no asimilable a alguna de las zonas de edificación establecidas por esta Revisión.

g) La Zona de Edificación Abierta Específica, Ae-x, que presenta los casos específicos en parcelas concretas, indicadas en el plano de Tipologías, en cuyo código, el primer número representa el orden genérico.

Se aplica en edificaciones, en las que se requiere una configuración volumétrica especial, no asimilable a alguna de las zonas de edificación establecidas por esta Revisión.

El uso principal permitido es el asignado para la parcela en el plano de Usos.

Capítulo 2. **Condiciones particulares de la Zona de "Mantenimiento de la Edificación" (M)**

Sección 1: Condiciones generales

Art. 4.2.1. Aplicación de las condiciones de Mantenimiento de la Edificación

1.- Se adscriben a esta zona de edificación las edificaciones definidas en el artículo 4.1.4 de estas Normas, indicadas en este Plan General en el plano de Tipologías con el código correspondiente o por sus instrumentos de desarrollo.

2.- Se aplica esta zona de edificación en parcelas con las características siguientes:

a) Las que forman conjuntos residenciales en suelo urbano, comúnmente denominadas barriadas, cuyo desarrollo provino directamente de un proyecto sin planeamiento previo.

b) Las que provienen de un planeamiento urbanístico y de desarrollo anterior a la presente Revisión del Plan General, situadas en suelo urbano y el ámbito a que pertenecen ha culminado su proceso completo de urbanización y edificación. Coincide con un tipo de edificación de uso característico residencial y zona de edificación abierta que proviene de planeamientos anteriores al presente documento y que no se ajustan a alguno de los grados fijados para dicha zona de edificación.

c) Las edificaciones existentes, fijadas en el plano de Tipologías, destinadas a equipamiento que no responden ni son asimilables a alguna de las zonas de edificación previstas en esta Revisión.

d) Las que provienen de la Zona de Edificación Abierta Específica y que han culminado el proceso de urbanización y edificación.

Art. 4.2.2. Obras admisibles en la Zona de Mantenimiento de la Edificación

Durante el periodo de mantenimiento de la edificación y siempre que se haya agotado la edificabilidad máxima de la parcela asignada por el planeamiento preexistente, no se permitirán obras de aumento de volumen, pero sí las de consolidación y reparaciones que exija la higiene, el ornato y la conservación, así como todo tipo de obras cuyo objeto sea la mejora de las condiciones de habitabilidad o funcionalidad de la edificación, según la normativa sectorial aplicable. También se admite la sustitución de la edificación en los términos establecidos en los artículos 4.2.3 y 4.2.4 de estas normas.

Sección 2: Condiciones de sustitución de la edificación

Art. 4.2.3. Sustitución edificatoria en caso de Mantenimiento de la Edificación

1.- En caso de sustitución edificatoria de edificios en la Zona de Mantenimiento de la Edificación, se deberá formular un Estudio de Detalle de la manzana, y en particular, de la parcela, con el contenido mínimo establecido en el artículo siguiente.

2.- La sustitución de la edificación puede tener lugar:

a) Por catástrofe, que provoque el derribo total o parcial de la edificación. La redacción del Estudio de Detalle la llevará a cabo el órgano municipal competente, con base en los datos sobre la edificación derruida que sean acreditadas de forma fehaciente o que obre en organismos oficiales.

b) Por ruina técnica. El Estudio de Detalle debe redactarse por el propietario con carácter previo a la demolición del inmueble. Subsidiariamente, en caso de desistimiento del propietario o inactividad del mismo por plazo superior a tres meses desde la declaración de ruina, se redactará el Estudio de Detalle por el órgano municipal competente, con cargo al propietario.

c) Por voluntad del interesado. El Estudio de Detalle debe redactarlo el interesado, previamente a la demolición del inmueble.

Art. 4.2.4. Título habilitante para sustituir la edificación

En el caso de que se mantengan exactamente los mismos parámetros que se establecieron en la licencia originaria, la sustitución se hará mediante licencia de edificación, para lo cual, además de la documentación legalmente exigible, será preciso aportar el estudio específico previsto en la letra a) de este artículo en los aspectos que sean de aplicación.

Cuando se prevean reajustes de alineaciones, rasantes o volúmenes será preciso Estudio de Detalle de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 del TRLOTENC, que debe tener el siguiente contenido mínimo:

a) Estudio específico de las condiciones urbanísticas de la manzana, y en particular, de la parcela, con inclusión de los siguientes datos:
   - Escritura de la propiedad o título acreditativo de la parcela
   - Superficie y linderos de la parcela
   - Usos: en edificación (sobre y bajo rasante) y en zona no ocupada por la edificación
   - Edificabilidad máxima de la parcela asignada por el planeamiento anterior del que provenga, atendiendo al artículo 41 y siguientes de la Ley 6/98 de 13 de Abril del Régimen del Suelo y Valoración.
   - Superficie ocupada por la edificación sobre y bajo rasante
   - Retranqueos mínimos a viales y a linderos
   - Altura en número de pisos de la edificación medidos sobre la cota de suelo de la parcela
   - Edificabilidad por usos
   - Disposición de bloques en la parcela y su separación, en su caso
   - Síntesis. Estudio volumétrico

b) Parámetros urbanísticos vinculantes a aplicar a la nueva edificación sustituida. De los parámetros fijados en el Estudio de Detalle específico de la letra anterior, la parcela tendrá la obligación de ajustarse a los siguientes:
   - Superficie y linderos de la parcela.
   - Adscripción a una zona de edificación Cerrada o Abierta.
   - Edificabilidad máxima.
   - Altura máxima.

c) El resto de la documentación exigible a un Estudio de Detalle.

Capítulo 3. **Condiciones particulares de la Zona de "Edificación Cerrada" (C)**

Art. 4.3.1. Aplicación

Se adscriben a esta zona de edificación, las definidas en el artículo 4.1.5 de estas Normas e indicadas con el código correspondiente en el Plano de Tipologías de este Plan General o en sus instrumentos de desarrollo.

Art. 4.3.2. Condiciones de la parcela

1.- Como regla general se establece la parcela mínima igual o superior a noventa (90) metros cuadrados. Las parcelas deberán tener una longitud de fachada no inferior a cuatro (4) metros y se deberá poder inscribir en ellas un círculo de igual diámetro.

2.- Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya edificadas conforme a planeamiento, siempre que en ellas se pueda desarrollar una edificación, cuyos usos permitidos cumplan con la normativa sectorial aplicable.

3.- También se exceptúan de estas condiciones las parcelas de Zona de Edificación Cerrada Específica, cuyas condiciones especiales se establecen para cada caso en la tabla que figura al final de este capítulo en el artículo 4.3.10 (Condiciones de la Zona de Edificación Cerrada Específica).

4.- En la Zona de Edificación Cerrada se admite la agrupación de parcelas colindantes, en cuyo caso, seguirán siendo de aplicación las condiciones de zona de edificación que les corresponden a cada una de ellas antes de la agrupación.

Art. 4.3.3. Retranqueo y separaciones a linderos

Las condiciones de retranqueo mínimo y separación mínima a linderos se establecen en los últimos artículos de este capítulo referentes a las condiciones particulares de esta zona de edificación. Por lo general, en ellas se indica que éstas se señalan gráficamente en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación.

Art. 4.3.4. Fondo máximo edificable

1.- Como regla general, el fondo máximo edificable de la parcela se expresa gráficamente en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación, en cuyo caso, la alineación que lo delimita es de disposición obligatoria de la edificación, pudiendo dar frente a un patio de manzana o al espacio libre de parcela.

2.- En los casos en los que el fondo edificable no estuviera representado gráficamente, se aplicarán las siguientes determinaciones:

a) Se admitirá un fondo edificable máximo de veinte (20) metros y su medición se efectuará desde la alineación exterior de la parcela, salvo en el caso de edificación con jardín delantero, en el cual se medirá desde su alineación interior.

b) En aquellas parcelas situadas en manzanas, en donde por la aplicación de los dos apartados anteriores resulte un patio de manzana con una anchura media inferior a cinco (5) metros, no se exigirá la creación de dicho patio y el fondo máximo edificable de la parcela se hará coincidir con su lindero.

Art. 4.3.5. Ocupación máxima

El porcentaje de ocupación máxima de la superficie ocupable de la parcela que le sirve de soporte es del 100%, salvo que se establezca otra disposición en la tabla del artículo 4.3.10 (Condiciones Particulares de la Tipología de Edificación Cerrada Específica).

Art. 4.3.6. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima permitida de la parcela será la resultante del producto de aplicar la altura máxima de la edificación a la ocupación máxima de la parcela, salvo que se establezca otra disposición en la tabla del artículo 4.3.10 (Condiciones Particulares de la Tipología de Edificación Cerrada Específica).

Art. 4.3.7. Altura máxima

El número máximo de plantas se refleja en el código de la zona de edificación y se señala gráficamente en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación.

Art. 4.3.8. Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada

1.- La Zona de Edificación C-x será de aplicación en las parcelas señaladas en el plano de Tipologías con dicho código, donde x representa el número de plantas.

2.- Las condiciones particulares de estas dos zonas de edificación se establecen en la tabla siguiente, denominada Condiciones Particulares de la Zona de Edificación Cerrada en Ladera.

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
C-X	**Nombre:**	**Edificación cerrada x plantas**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**90**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**4**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**X**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	

Art. 4.3.9. Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada en Ladera

1.- Será de aplicación esta zona de edificación sólo en parcelas situadas en ladera, concretamente en las Áreas de Ordenación Urbana del Área Territorial 1 Anaga y en el Área de Ordenación AOU 2.15 Los Campitos.

2.- Dichas parcelas están señaladas en el plano de Tipologías con el código correspondiente (C-X (a)) (C-X (b)) o C-X (c) donde X representa el número de plantas y la letra entre paréntesis la sección característica correspondiente.

3.- En esta zona de edificación serán de aplicación, para cada caso, las secciones características A1, A2, B y C, representadas en el cuadro siguiente, que regirán de forma complementaria para establecer las condiciones de adaptación topográfica de la edificación en la parcela.

4.- La sección A presenta dos opciones, A1 y A2, de las cuales será de aplicación la que más se adapte en cada caso a la relación de la edificación y las calles.

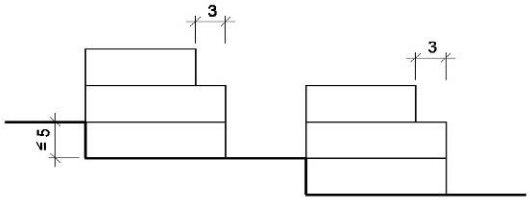
5.- La aplicación, en cada caso, de las condiciones derivadas de cada sección definirá las condiciones de disposición y de intensidad.

6.- Las condiciones particulares de esta zona de edificación se establecen en la tabla siguiente, denominada Condiciones Particulares de la Zona de Edificación Cerrada en Ladera.

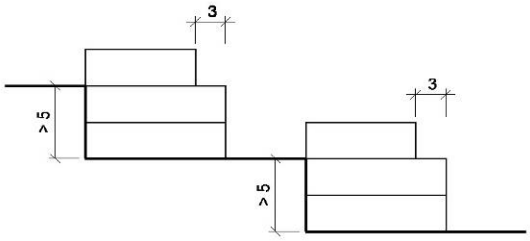
Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada en Ladera

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
C-2 (b)	**Nombre:**	**Edificación cerrada en ladera B**	AT 1 y AOU 2.15 (Laderas del Área Estructural 1 Anaga)
	Parcela mínima (m²):	**90**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Coeficiente de edificabilidad (m²/m²):	**2**	
	Altura máxima en plantas:	**Según gráfico (sección)**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
C-2 (a)	**Nombre:**	**Edificación cerrada en ladera A**	AT 1 y AOU 2.15 (Laderas del Área Estructural 1 Anaga y Área de Los Campitos)
	Parcela mínima (m²):	**90**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**4**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Coeficiente de edificabilidad (m²/m²):	**2,7**	
	Altura máxima:	**Según gráfico (sección)**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
C-3 (c)	**Nombre:**	**Edificación cerrada en ladera C**	AT 1 y AOU 2.15 (Laderas del Área Estructural 1 Anaga)
	Parcela mínima (m²):	**90**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**4**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Coeficiente de edificabilidad (m²/m²):	**3,7**	
	Altura máxima:	**Según gráfico (sección)**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La cota de suelo podrá situarse tres metros como máximo sobre la rasante de la acera, debiendo resolverse el salto con una pared de cerramiento en la alineación oficial de la calle con tratamiento de mampostería concertada. Este cerramiento contendrá exclusivamente las perforaciones necesarias para el acceso a la vivienda y al garaje, nunca superiores en total y en longitud a la mitad de la fachada hacia la vía y con huecos no superiores a los cuatro metros de ancho.**		

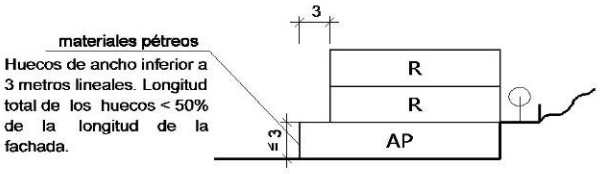
Cuadro de Secciones Características para la Zona de Edificación Cerrada en Ladera



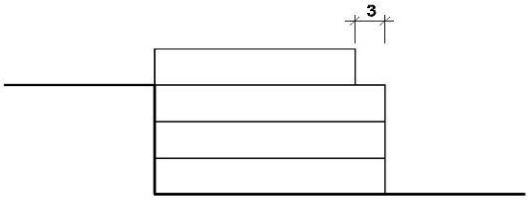
SECCIÓN CARACTERÍSTICA A1



SECCIÓN CARACTERÍSTICA A2



SECCIÓN CARACTERÍSTICA B



SECCIÓN CARACTERÍSTICA C

Art. 4.3.10. Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

1.- Las condiciones particulares de esta zona de edificación se establecen en la tabla siguiente, denominada Condiciones Particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica.

2.- Esta zona de edificación será aplicable sólo en parcelas concretas, designadas en el plano de Tipologías, en cuyo código (Ce-x.x) el primer número (x) representa el número de plantas y el segundo, el orden genérico.

3.- Estas condiciones regirán de forma complementaria, presentando variantes, respecto a las condiciones de la Zona de Edificación Cerrada establecidas en los artículos anteriores.

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-1.1	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 1 planta.1**	Parcela específica en AMB 4.4.1 Frente Tres de Mayo
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**1**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La edificabilidad se genera en el subsuelo de la plaza pública por la diferencia de cota existente entre las dos calles a las que ésta de frente.** **•Será computable la superficie construida que se encuentre a una distancia inferior a 12 m de la fachada a la calle Álvaro Rodríguez López. El resto de la superficie de la plaza será de dominio público.** **•El subsuelo de la plaza será de dominio privado, con uso de aparcamientos.** **•Será de aplicación lo establecido en las condiciones e instrucciones de la ficha de la UA-RT-1 del Ámbito 4.4.1 en relación al dominio del suelo y del subsuelo de la plaza y del espacio del retranqueo en la Avenida Tres de Mayo.**		
Ce-1.2	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 1 planta.2**	Parcela específica en AMB 2.8.3 Cuatro Torres
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**1**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **• Por debajo de la plaza, ocupando la totalidad de la parcela, se permite una planta de sótano de uso comercial.** **• Por debajo de esta planta comercial, se ubicarán las plantas de aparcamientos.** **• Los dos accesos necesarios para el aparcamiento se realizarán por la Prolongación de la Calle Los Molinos, con el objeto de no realizarlos hacia la Avda. 3 de Mayo, pudiendo ocupar las rampas la superficie necesaria de la plaza para ello**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-2.1	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 2 plantas.1**	Parcela específica en AMB 3.3.3 Barranquera-Cuchillitos y AMB 3.3.4 García Escamez
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•El proyecto del parque urbano "Marques de Somosierra" podrá modificar, dentro del ámbito del mismo, la ubicación de la parcela para su adecuación a la ordenación que resulte, siempre que no se aumenten los parámetros establecidos.**		
Ce-2.2	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 2 plantas.2**	Parcela específica en AMB 3.10.3 Santa Clara –San Antonio
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**7.400**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La altura se medirá sobre la rasante de la acera de la Avenida Príncipes de España.** **•La altura de la cubierta resultante de dicha medición se mantendrá horizontal hasta su encuentro con la edificación posterior, con el objeto de crear una plaza por la que se pueda acceder a la planta inferior de dicha edificación posterior.** **•Será de aplicación lo establecido en las condiciones e instrucciones de la ficha de la UA-RT-1 del Ámbito 4.4.1 en relación al dominio del suelo y del subsuelo de la plaza y del espacio del retranqueo en la Avenida Tres de Mayo.**		
Ce-2.3	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 2 plantas.3**	Parcela específica en AMB 5.3.2 Glasor
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**1.843**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La altura total de las dos plantas podrá ser de 9 m como máximo.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-2.4	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 2 plantas.4**	Parcela específica en AMB 5.3.2 Glasor
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**1.470**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones:		
	•**La altura total de las dos plantas podrá ser de 9 m como máximo.**		
Ce-2.5	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 2 plantas.5**	Parcela específica en AMB 5.3.2 Glasor
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**1.526**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones:		
	•**La altura total de las dos plantas podrá ser de 9 m como máximo.**		
Ce-2.6	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 2 plantas.6**	Parcela específica en AMB 5.3.2 Glasor
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**1.510**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones:		
	•**La altura total de las dos plantas podrá ser de 9 m como máximo.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-2.7	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 2 plantas.7**	Parcela específica en AMB 5.3.2 Glasor
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**1.482**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones:		
	•La altura total de las dos plantas podrá ser de 9 m como máximo.		
Ce-2.8	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 2 plantas.8**	Parcela específica en AMB 5.3.2 Glasor
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**1.481**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones:		
	•La altura total de las dos plantas podrá ser de 9 m como máximo.		
Ce-2.9	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 2 plantas.9**	Parcela específica en AMB 5.3.2 Glasor
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**5.427**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones:		
	•La altura total de las dos plantas podrá ser de 9 m como máximo.		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-3.1	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 3 plantas**	Parcela específica en AMB 5.5.3 Sta. Mª del Mar - Alisios II
	Parcela mínima (m²):	**500**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**14.648**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La altura de pisos será de 4 m en planta baja y 3,5 m en las otras dos plantas.** **•Las parcelas resultantes habrán de presentar fachada como mínimo a dos calles perpendiculares.** **•En el supuesto en que la diferencia de altura, entre las plantas altas de dos parcelas que tuvieran medianera común, fuera superior a 3,5 m, la planta alta de la parcela con rasante superior habrá de retranquearse 3 m del lindero, conformando con ello fachada.** **•Se permite una vivienda por parcela, destinada al vigilante del edificio.**		
Ce-3.2	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 3 plantas.2**	Parcela específica en AMB 5.5.3 Sta. Mª del Mar - Alisios II
	Parcela mínima (m²):	**500**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**19.400**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La altura de pisos será de 4 m en planta baja y 3,5 m en las otras dos plantas.** **•Las parcelas resultantes habrán de presentar fachada como mínimo a dos calles perpendiculares.** **•Se permite una vivienda por parcela, destinada al vigilante del edificio.**		
Ce-3.3	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 3 plantas.3**	Parcela específica en AMB 1.9.4 Barrio Nuevo del Valle
	Parcela mínima (m²):	**Art. 4.3.2**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La altura máxima de la planta baja será de 4,5 m y la altura reguladora máxima de la edificación de 10,5 m.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-3.4	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 3 plantas.4**	Parcela específica en AMB 2.8.3 Cuatro Torres
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones:		
	•Se tramitará un Estudio de Detalle para su ordenación volumétrica, cuyo objetivo principal es el tratamiento de las fachadas y el de la medianera colindante, así como la disposición de las alturas.		
Ce-3.5	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 3 plantas.5**	Parcela específica en SSU 5.9 Draguillo Sur
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Coeficiente de edificabilidad (m²/m²):	**2,65**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
Ce-3.6	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 3 plantas.6**	Parcela específica en AMB 5.5.4 Polígono Santa María del Mar
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones:		
	•La altura máxima de toda la edificación se medirá desde la rasante de la equina entre la calle Agana y la prolongación de la calle Montana.		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-3.7	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 3 plantas.7**	Parcela específica en AMB 2.6.2 Toscal Centro
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La altura de 3 plantas se medirá en la calle San Francisco en el punto de rasante más alta de la calle. Como consecuencia de ello y debido a la diferencia de altura de las rasantes entre las calles, se autoriza con frente hacia la calle La Marina una planta más debajo de la planta baja y con el uso de comercial, que no será computable a efectos del cálculo del número máximo de plantas, pero sí a efectos de la edificabilidad, siendo de aplicación el artículo 3.5.11, apartado 2 b) de estas Normas.** **•Se creará un soportal en la planta, baja y en la que, por diferencia de rasantes se crea por debajo de esta, entre la alineación exterior y la interior, reflejada en el plano de tipologías. Este espacio no computará a efectos de edificabilidad, pero si en cuanto al cálculo del número máximo de plantas. El suelo de este espacio podrá ser ocupado por sótanos.** **•El espacio que se crea será de dominio privado y uso público, con lo que se consigue ampliar el ancho del paso entre la calle San Francisco y la calle La Marina.**		
Ce-3.8	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 3 plantas.8**	Parcela específica en AMB 5.7.4 Tíncer Bajo
	Parcela mínima (m²):	**90**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**4**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La distribución de la edificabilidad será la siguiente:** **- En planta baja se destinarán, como mínimo, 937 m² al uso comercial.** **- La edificabilidad máxima restante será de 2.813 m², destinada al uso principal establecido.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-3.9	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 3 plantas.9**	Parcelas específicas en AMB 5.17.3 Llano del Moro - San Francisco
	Parcela mínima (m²):	**90**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**4**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La distribución de la edificabilidad será la siguiente:** **- En planta baja se destinarán, como mínimo, 1.434 m² al uso comercial.** **- La edificabilidad máxima restante será de 4.302 m², destinada al uso principal establecido.**		
Ce-3.10	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 3 plantas.8**	Parcelas específicas en AMB 2.16 Barrio Nuevo
	Parcela mínima (m²):	**90**	
	Circulo inscribible mínimo (m):		
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La altura de 3 plantas se medirá desde la vía de cota más baja.**		
Ce-3.11	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 3 plantas.9**	Parcela específica en AMB 2.16 Barrio Nuevo
	Parcela mínima (m²):	**90**	
	Circulo inscribible mínimo (m):		
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La altura de 3 plantas se medirá desde la Carretera de Los Campitos.** **•Los accesos a la manzana desde la carretera se producirán en el punto más alejado de la curva.** **•Mediante Estudios de Detalle podrá redistribuirse el volumen resultante de aplicación de los parámetros de edificabilidad, escalonando la edificación hacia el Este, adaptándola a la morfología del terreno.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-4.1	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 4 plantas.1**	Parcela específica en SSU 5.13 Residencial El Tablero
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Coeficiente de edificabilidad (m²/m²):	**2,64**	
	Altura máxima en plantas:	**4**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La planta baja de la edificación podrá ser diáfana. Toda aquella parte diáfana de esta planta no será computable a efectos de edificabilidad pero si lo será a efectos de la altura máxima.**		
Ce-4.2	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 4 plantas.2**	Parcela específica en AMB 2.11.1 Rambla de Pulido
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**4**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Como consecuencia de la pendiente que presenta la calle, cuyo desnivel en el largo de la fachada es de aproximadamente 3 m, por aplicación del criterio de la medición de la altura, la edificación presentará un salto de una planta en la cubierta. La planta más alta ocupará, por lo tanto, una superficie inferior al resto.** **•El uso principal es terciario, admitiéndose exclusivamente en planta baja el uso comercial, siendo el resto para oficinas.** **•El uso terciario puede ser sustituido por el de aparcamiento si se produjera en todas las plantas.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-4.3	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 4 plantas.3**	Parcela específica en AMB 2.14.2 Salamanca - Barranco Santos
	Parcela mínima (m²):	**90**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**4**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**4**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•El uso principal es terciario, admitiéndose exclusivamente en planta baja el uso comercial, siendo el resto para oficinas.** **•El uso terciario puede ser sustituido por el uso de aparcamiento si se produjera en todas las plantas.** **•La ocupación de la parcela será del 100%. No obstante, en el desarrollo del proyecto de edificación, se deberá ejecutar un patio de 12 m x 12 m como determinación vinculante, en la posición más adecuada para la ordenación. Este patio podría ser cubierto total o parcialmente mediante lucernarios, siempre que se garanticen las condiciones de ventilación y habitabilidad establecidas por estas Normas y por las Ordenanzas Municipales de Edificación.** **•Será obligatoria la creación en el interior de la parcela de un excedente de plazas de aparcamiento para residentes, según se indica en la ficha correspondiente del fichero de Sistemas de Aparcamientos.**		
Ce-4.4	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 4 plantas.4**	Parcela específica en AMB 3.9.2 Vuelta Los Pájaros - El Ramonal
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**4**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La altura de 4 plantas se medirá en la Carretera Santa Cruz -La Laguna. Como consecuencia de ello, y debido a la diferencia de altura de las rasantes del viario que bordea la parcela se autoriza que las plantas, que surjan por debajo de la planta más baja, se podrán destinar solo a uso de aparcamiento. Si se destinan a otro uso, serán computables a todos los efectos.** **•El aparcamiento tendrá su acceso de vehículos por la Carretera Santa Cruz-La Laguna lo más alejado posible de la rotonda.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-4.5	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 4 plantas.5**	Parcela específica en AMB 5.7.4 Tíncer Bajo
	Parcela mínima (m²):	**90**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**4**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**4**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La distribución de la edificabilidad será la siguiente:** **- En planta baja se destinarán, como mínimo, 539 m² al uso comercial.** **- La edificabilidad máxima restante será de 2.333 m², destinada al uso principal establecido.**		
Ce-5.1	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 5 plantas.1**	Parcela específica en AMB 2.10.5 Colinas Bajas
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**3.717**	
	Altura máxima en plantas:	**5**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La altura de 5 plantas se medirá en la esquina entre las Calles Doctor Wölffel y Doctor Fernando Barajas Vilches. Como consecuencia de ello y debido a la diferencia de altura de la rasante de es ta segunda calle, resultará una planta más, que absorba dicha diferencia, y podrá destinarse con el mismo uso que el resto del edificio, siendo de aplicación el artículo 3.5.11, apartado 2 b) de estas Normas.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-5.2	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 5 plantas.2**	Parcela específica en AMB 3.2.2 Los Gladiolos - Institutos
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**5**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La edificación está compuesta por dos cuerpos separados por el espacio libre privado. Para el acceso al cuerpo que se encuentra al fondo, se dispondrá de un paso de 5 metros de ancho y 4 metros de altura, a través de la edificación que da frente a la Avenida Benito Pérez Armas, tanto para peatones como para vehículos privados y vehículos de emergencia y contra incendio.**		
Ce-6.1	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 6 plantas.1**	Parcela específica en AMB 2.8.2 San Sebastián
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**6.151**	
	Altura máxima en plantas:	**6**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La altura máxima se medirá en el punto de la acera de la Calle Malaquita situado a cuarenta y ocho (48) metros desde la esquina con la Calle Aguere.** **•La cota inferior del patio de manzana será de veintiuno con cincuenta (21,50) metros medidos en relación a la rasante del Estudio de Detalle de las Calles Aguere, Anchieta y Prolongación de Los Molinos, redactado en septiembre de 1986, aprobado definitivamente.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-6.2	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 6 plantas.2**	Parcela específica en AMB 2.7.3 Centro - Plaza de España
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**6**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Este recinto, junto con de la edificación catalogada contigua y la franja de 2 plantas, que los separa, formarán una sola parcela no segregable.** **•La altura de 2 plantas de la franja contigua no podrá rebasar el plano situado a 1 metro por debajo del alero de la cubierta de la edificación catalogada.** **•La fachada hacia la plaza de San Francisco deberá ser toda ella de vidrio, tipo espejo, de perfilería oculta hacia el exterior.** **•La caja de comunicación vertical y el portal se situarán en todo el frente a la calle San Juan Bautista, haciendo esquina a la calle Ruiz de Padrón. El actual portal hacia la calle San Francisco de la edificación catalogada se acondicionará como un segundo acceso al edificio, relacionado con la planta baja y primera del conjunto.** **•La cubierta sólo podrá ser utilizada para la colocación de la maquinaria necesaria para las diferentes instalaciones del edificio, para lo cual el antepecho en todo su perímetro ha de tener la misma altura por igual, que puede elevarse hasta 2 metros, con el objeto del ocultar dicha maquinaria. El acceso a la cubierta se realizará desde la escalera, cuya cubierta deberá situarse por debajo de un plano virtual de 45°, con respecto a la coronación del antepecho del cerramiento.**		
Ce-6.3	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 6 plantas.3**	Parcela específica en AMB 2.12.1 Viera y Clavijo - Estadio
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**6**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Se creará un soportal en planta baja entre la alineación exterior y la interior, reflejado en el plano de tipologías, que no computará a efectos de edificabilidad, pero si en cuanto al cálculo del número máximo de plantas. El subsuelo de este espacio podrá ser ocupado por sótanos. El espacio que se crea será de dominio privado y uso público, de tal manera que se amplía el ancho del paso entre la calle San Sebastián y el Barranco.** **•El resto de la parcela original será cedida al Ayuntamiento para su urbanización, incluida en el Proyecto de Viario y Recuperación del Barranco de Santos.** **•Se tramitará un Estudio de Detalle para su ordenación volumétrica.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-6.4	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 6 plantas.4**	Parcela específica en AMB 2.7.1 Fachada Marítima
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**6**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Se tramitará un Estudio de Detalle para su ordenación volumétrica y funcional, así como para delimitar una plaza sobre la antigua ubicación de "La Placeta" de Santa Cruz, para albergar un monumento conmemorativo del lugar fundacional de la ciudad. Se adjunta plano histórico de situación de la misma en el Fichero de Ordenación Urbanística, en la ficha correspondiente a su ámbito.** **•La plaza tendrá la consideración de espacio libre de uso público.** **•Se redactará un proyecto de ejecución único que englobe el nuevo espacio público, el edificio de uso docente y administrativo y que incorpore las prescripciones técnicas necesarias para la coexistencia de ambos usos.** **•La ubicación del nuevo espacio público se situará en el extremo norte del edificio, pudiendo utilizar en parte para ello el pasaje que lo separa del Edificio de Mapfre.** **•El uso será de Dotación Administrativa, de oficinas y usos complementarios de equipamiento.** **•La ocupación será del 100% de la parcela, menos el espacio que se destine para la Placeta. La altura máxima de toda la parcela será la definida por la cornisa del cuerpo principal del edificio del Cabildo.** **•La edificabilidad total será la que resulte de aplicar la altura máxima sobre la ocupación mencionada.**		
Ce-6.5	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 6 plantas.5**	Parcela específica en AMB 2.7.5 Ángel Guimerá
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**6**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La altura de 6 plantas se medirá en la esquina de rasante más alta. Esta altura se deberá prolongar horizontalmente sobre toda la superficie de la manzana para conseguir el enrase de toda la cornisa. Como consecuencia de ello, en la esquina más baja de la manzana aflorarán las plantas necesarias para ello. La edificabilidad máxima no podrá superar la resultante de aplicar 6 plantas a la superficie de la manzana.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-8.1	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 8 plantas.1**	Parcela específica en AMB 4.4.1 Frente Tres de Mayo
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**5.590**	
	Altura máxima en plantas:	**8**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La altura de 8 plantas se medirá en la Avda. Tres de Mayo. Como consecuencia de ello y debido a la diferencia de altura de las rasantes entre las calles, resultará con frente hacia la calle Álvaro Rodríguez López una planta más debajo de la planta baja y con el uso de comercial u otros usos terciarios o de equpamiento, siendo de aplicación el artículo 3.5.11, apartado 2 b) de estas Normas.**		
Ce-8.2	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 8 plantas.2**	Parcela específica en AMB 5.5.1 Los Alisios
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**80**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**21.479**	
	Altura máxima en plantas:	**8**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**3**	
Ce-9 (G2)	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 9 plantas (G2)**	Parcela E2.2 en SSU 5.23 Curva de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**1.789**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (m²):	**990**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**6.866**	
	Altura máxima en plantas:	**9**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Las alineaciones de la edificación representadas en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación son de disposición máxima, determinando un área de movimiento de la edificación.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-9 (G3)	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 9 plantas (G3)**	Parcela E2.3 en SSU 5.23 Curva de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**1.145**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (m²):	**481**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**3.075**	
	Altura máxima en plantas:	**9**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Las alineaciones de la edificación representadas en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación son de disposición máxima, determinando un área de movimiento de la edificación.** **•De la edificabilidad máxima, 238 m² como mínimo habrán de ser destinados a uso comercial y situado en la planta baja.** **•La altura de 8 plantas se medirá en la calle. Como consecuencia de ello y debido a la diferencia de altura de las rasantes entre la dicha calle y la de la plaza, resultará una planta más con frente a la plaza y se le asignará el uso comercial. Ello ha de garantizar la homogeneización de toda la cornisa.**		
Ce-9 (G4)	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 9 plantas (G4)**	Parcela E2.4 en SSU 5.23 Curva de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**863**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (m²):	**645**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**4.127**	
	Altura máxima en plantas:	**9**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Las alineaciones de la edificación representadas en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación son de disposición máxima, determinando un área de movimiento de la edificación.** **•De la edificabilidad máxima, 319 m² como mínimo habrán de ser destinados a uso comercial y situado en la planta baja.** **•La altura de 8 plantas se medirá en la calle. Como consecuencia de ello y debido a la diferencia de altura de las rasantes entre la dicha calle y la de la plaza, resultará una planta más, con frente a la plaza, y se le asignará el uso comercial. Ello ha de garantizar la homogeneización de toda la cornisa.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-9 (G6)	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 9 plantas (G6)**	Parcela E2.6 en SSU 5.23 Curva de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**3.110**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (m²):	**1.834**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**11.726**	
	Altura máxima en plantas:	**9**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Las alineaciones de la edificación representadas en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación son de disposición máxima, determinando un área de movimiento de la edificación.** **•De la edificabilidad máxima, 909 m² como mínimo habrán de ser destinados a uso comercial y situarla en la planta baja.** **•La altura de 8 plantas se medirá en la calle. Como consecuencia de ello y debido a la diferencia de altura de las rasantes entre la dicha calle y la de la plaza, resultará una planta más, con frente a la plaza, y se le asignará el uso comercial. Ello ha de garantizar la homogeneización de toda la cornisa.**		
Ce-9 (G7/15)	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 9 plantas (G7/15)**	Parcela E2.7/15 en SSU 5.23 Curva de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**2.000**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (m²):	**2.490**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**13.133**	
	Altura máxima en plantas:	**9**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Las alineaciones de la edificación representadas en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación son de disposición máxima, determinando un área de movimiento de la edificación.** **•De la edificabilidad máxima, 1.257 m² como mínimo habrán de ser destinados a uso comercial y situado en la planta baja.** **•La altura de 8 plantas se medirá en la calle con rasante más alta. Como consecuencia de ello y debido a la diferencia de altura de las rasantes entre las calles, resultarán dos plantas más hacia la calle inferior, y se les asignará el mismo uso que el resto del edificio, salvo la planta baja que se destinará a comercial. Ello ha de garantizar la homogeneización de la cornisa.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-9 (G9/10)	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 9 plantas (G9/10)**	Parcela E2.9/10 en SSU 5.23 Curva de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**3.556**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (m²):	**1.557**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**9.783**	
	Altura máxima en plantas:	**9**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Las alineaciones de la edificación representadas en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación son de disposición máxima, determinando un área de movimiento de la edificación.** **•De la edificabilidad máxima, 1.073 m² como mínimo habrán de ser destinados a uso comercial y situarla en la planta baja.** **•La altura de 8 plantas se medirá en la calle. Como consecuencia de ello y debido a la diferencia de altura de las rasantes entre la dicha calle y la de la plaza, resultará una planta más, con frente a la plaza, y se le asignará el uso comercial. Ello ha de garantizar la homogeneización de toda la cornisa.**		
Ce-9 (G13/20)	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 9 plantas (G13/20)**	Parcela E2.13/20 en SSU 5.23 Curva de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**3.365**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (m²):	**1.957**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**12.510**	
	Altura máxima en plantas:	**9**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Las alineaciones de la edificación representadas en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación son de disposición máxima, determinando un área de movimiento de la edificación.** **•De la edificabilidad máxima, 970 m² como mínimo habrán de ser destinados a uso comercial y situarla en la planta baja.** **•La altura de 8 plantas se medirá en la calle. Como consecuencia de ello y debido a la diferencia de altura de las rasantes entre la dicha calle y la de la plaza, resultará una planta más con frente a la plaza, y se le asignará el uso comercial. Ello ha de garantizar la homogeneización de toda la cornisa.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-9 (G24)	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 9 plantas (G24)**	Parcela E2.24 en SSU 5.23 Curva de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**1.114**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (m²):	**1.190**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**8.281**	
	Altura máxima en plantas:	**9**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Las alineaciones de la edificación representadas en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación son de disposición máxima, determinando un área de movimiento de la edificación.**		
Ce-9 (G29/31/33)	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 9 plantas (G29/31/33)**	Parcela E2.29/31/33 en SSU 5.23 Curva de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**2.000**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (m²):	**4.142**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**22.113**	
	Altura máxima en plantas:	**9**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Las alineaciones de la edificación representadas en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación son de disposición máxima, determinando un área de movimiento de la edificación.** **•De la edificabilidad máxima, 2.120 m² como mínimo habrán de ser destinados a uso comercial y situado en la planta baja.** **•La altura de 8 plantas se medirá en la calle con rasante más alta. Como consecuencia de ello y debido a la diferencia de altura de las rasantes entre las calles, resultarán dos plantas más debajo la planta baja hacia la calle inferior, y se les asignará el mismo uso que el resto del edificio, salvo la planta baja que se destinará a comercial. Ello ha de garantizar la homogeneización de la cornisa.**		
Ce-9 (G34)	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 9 plantas (G34)**	Parcela E2.34 en SSU 5.23 Curva de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**2.020**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (m²):	**1.060**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**7.371**	
	Altura máxima en plantas:	**9**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Las alineaciones de la edificación representadas en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación son de disposición máxima, determinando un área de movimiento de la edificación.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-9 (G36)	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 9 plantas (G36)**	Parcela E2.36 en SSU 5.23 Curva de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**2.030**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (m²):	**1.072**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**7.460**	
	Altura máxima en plantas:	**9**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones:		
	•Las alineaciones de la edificación representadas en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación son de disposición máxima, determinando un área de movimiento de la edificación.		
Ce-9 (G37A)	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 9 plantas (G37A)**	Parcela E2.37A en SSU 5.23 Curva de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**833**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (m²):	**513**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**3.561**	
	Altura máxima en plantas:	**9**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones:		
	•Las alineaciones de la edificación representadas en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación son de disposición máxima, determinando un área de movimiento de la edificación.		
Ce-9 (G37B)	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 9 plantas (G37B)**	Parcela E2.37B en SSU 5.23 Curva de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**833**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (m²):	**513**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**3.561**	
	Altura máxima en plantas:	**9**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones:		
	•Las alineaciones de la edificación representadas en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación son de disposición máxima, determinando un área de movimiento de la edificación.		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-9 (G39/40)	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 9 plantas (G39/40)**	Parcela E2.39/40 en SSU 5.23 Curva de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**2.000**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (m²):	**2.759**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**15.553**	
	Altura máxima en plantas:	**9**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Las alineaciones de la edificación representadas en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación son de disposición máxima, determinando un área de movimiento de la edificación.** **•De la edificabilidad máxima, 1.393 m² como mínimo habrán de ser destinados a uso comercial y situado en la planta baja.** **•La altura de 8 plantas se medirá en la calle con rasante más alta. Como consecuencia de ello y debido a la diferencia de altura de las rasantes entre las calles, resultarán dos plantas más hacia la calle inferior, y se les asignará el mismo uso que el resto del edificio salvo, la planta baja que se destinará a comercial. Ello ha de garantizar la homogeneización de la cornisa.**		
Ce-10.1	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 10 plantas.1**	Parcela específica en AMB 2.8.3 Cuatro Torres
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima:	**Art. 4.3.6**	
	Altura máxima en plantas:	**10**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•A partir de la cuarta planta incluida, el edificio presentará un vuelo cerrado en todo su perímetro de 1,5 m de profundidad.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-13.1	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 13 plantas.1**	Parcela específica en AMB 4.4.1 Frente Tres de Mayo
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**11.000**	
	Altura máxima en plantas:	**13**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La altura de 13 plantas se medirá en la Avenida Tres de Mayo. Como consecuencia de ello y debido a la diferencia de altura de las rasantes entre las calles, resultará con frente hacia la calle Álvaro Rodríguez López una planta más, con el uso de comercial u otros usos terciarios o de equipamiento, que será computable a efectos de la edificabilidad, pero no a efectos del cálculo del número máximo de plantas, siendo de aplicación el artículo 3.5.11, apartado 2 b) de estas Normas.**		
Ce-20.1	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 20 plantas.1**	Parcela específica en AMB 4.4.1 Frente Tres de Mayo
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**22.855,19**	
	Altura máxima en plantas:	**20**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•La altura de 20 plantas se medirá en la Avda. Tres de Mayo. Como consecuencia de ello y debido a la diferencia de altura de las rasantes entre las calles, resultará con frente hacia la calle Álvaro Rodríguez López una planta más, con destino a uso comercial u otros usos terciarios o de equipamientos, siempre que sean compatibles, siendo de aplicación el artículo 3.5.11, apartado 2 b) de estas Normas.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ce-24.1	**Nombre:**	**Edificación cerrada específica 24 plantas.1**	Parcela específica en AMB 2.4.1 La Alegría-Tahodio
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Art. 4.3.5**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**17.864**	
	Altura máxima en plantas:	**24**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Las alineaciones de la edificación representadas en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación son de disposición máxima, determinando un área de movimiento de la edificación.** **•Será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle para su desarrollo.** **•La distribución de los usos se podrá realizar de la siguiente manera:** **- Planta baja y primera: oficina, comercial y hostelería.** **- Resto de plantas: oficina, salvo 6.000 m² como máximo que podrán ubicarse en cualquier parte de la torre pero con acceso diferenciado, tal y como establece la norma.** **•Parte de la edificabilidad destinada al uso residencial, se utilizará para la reposición de los inquilinos de las viviendas existentes que tengan derecho a ello, en el caso de que las viviendas actuales fueran demolidas. En ese caso, el espacio libre de la parcela será de uso público.** **•En el caso de que las viviendas actuales no se demoliesen, se descontará en la torre dicha edificabilidad, y el uso de la misma será exclusivamente el de oficina, salvo en las plantas baja y primera, que podrán destinarse a comercial. En ese caso, el espacio libre de la parcela será de uso privado.**		

Capítulo 4. **Condiciones particulares de la Zona de "Edificación Abierta" (A)**

Art. 4.4.1. Aplicación

Se adscriben a esta zona de edificación, las definidas en el artículo 4.1.6 de estas Normas e indicadas con el código correspondiente en el Plano de Tipologías de este Plan General o en sus instrumentos de desarrollo.

Art. 4.4.2. Condiciones de la parcela

1.- Estas Condiciones se establecen en la tabla, que figura al final de este capítulo en el artículo 4.4.9 (Condiciones de los grados de la Zona de Edificación Abierta), salvo los casos de condiciones excepcionales u observaciones, que se regulan a continuación.

2.- En la Zona de Edificación Abierta Rr no se admitirá la edificación, cuando el lindero frontal de una parcela dé frente a una vía pública o privada, cuya pendiente supere el quince (15) por ciento, tal y como se determina en los planos de ordenación pormenorizada de cada asentamiento.

3.- Quedan exentas del cumplimiento de parcela mínima, aquellas que estén adscritas a alguno de los siguientes grados:

a) En todos los grados A-U1 al A-U21 de la Zona de Edificación Abierta U en parcelas ya edificadas conforme al planeamiento anterior se aplicará la superficie de parcela mínima y el círculo inscribible mínimo que se establezca en la ordenación conforme a la cual se desarrollaron. En caso de renovación edificatoria deberán cumplir con lo establecido al respecto en la tabla, que figura en el artículo 4.4.9 (Condiciones de los grados de la Zona de Edificación Abierta).

b) En la Zona de Edificación Abierta Rr, en parcelas de carácter residual de dimensión menor a la mínima, situadas entre dos ya construidas conforme al planeamiento, siempre que en ellas se pueda desarrollar

una vivienda, que cumpla con la normativa de habitabilidad, así como aquéllas sujetas al régimen establecido en la Disposición Transitoria Cuarta.

4.- En la Zona de Edificación Abierta U, cuando la parcela sea de uso residencial unifamiliar, sólo se admitirá una sola vivienda por parcela. En el caso de que la superficie de la parcela fuera superior a la parcela mínima o que la parcela de que se trate provenga de una agrupación de parcelas contiguas de este uso, el número máximo admisible de viviendas unifamiliares en la misma ha de ser igual al resultado, en números enteros, de dividir su superficie de suelo total por la superficie de parcela mínima, establecida por el grado de la zona de edificación.

5.- En la Zona de Edificación Abierta R, el número de viviendas por parcela no está limitado, salvo que las condiciones particulares de la parcela, ámbito, sector o planeamiento de desarrollo lo especifiquen.

Art. 4.4.3. Agrupaciones y segregaciones de parcelas

1.- En todas las zonas de edificación se permiten segregaciones y agregaciones de parcelas. En las zonas de Edificación Abierta Específica, se admitirá según se establezca en las determinaciones de la ficha correspondiente.

2.- Como regla general, en todos los grados de Edificación Abierta se admitirá la agrupación de parcelas contiguas, pudiéndose disponer las unidades originales de edificación libremente en la parcela resultante, es decir de forma compacta o en unidades aisladas, salvo en los siguientes casos, que presentan para la agrupación de parcelas las condiciones siguientes:

a) En la Zona de Edificación Abierta U, y cuando la parcela se destine al uso de residencial unifamiliar, se admite la agrupación de parcelas de acuerdo a lo establecido en el artículo 4.4.2-4 de estas normas y sólo en las siguientes condiciones:

- En todos los grados de la Zona de Edificación Abierta U se admite la agrupación de dos (2) parcelas para la edificación pareada.

- En los grados de Edificación Abierta U, A-U2, A-U3, A-U6, AU-9.1, A-U10, A-U11, AU-12, A-U13, A-U14, A-U15, A-U16 y A-U21 se admitirá la agrupación de parcelas para la edificación en colonia, es decir, mediante unidades aisladas unas de otras, o para la edificación compacta, es decir, adosando o superponiendo las unidades, cuando se trate de cuatro (4) o más parcelas.

- En los grados A-U7 y AU-17 se prohíbe la edificación aislada y sólo se permite la edificación pareada o en hilera, agrupando dos (2) o más parcelas.

- En estos tres casos anteriores de agrupación de parcelas se tratará la edificación como si se tratara de uso residencial colectivo, a los efectos de poder disponer de zonas comunes, tales como instalaciones, núcleos de comunicación, aparcamientos jardines privados, piscinas o áreas deportivas, así como servicios mancomunados de seguridad, mantenimiento o gestión, siéndoles de aplicación el apartado 3 del presente artículo.

- En la Zona de Edificación Abierta U, y cuando la parcela se destine al uso de residencial colectivo o de equipamiento, se aplicará la regla general.

b) En todos los grados de la Zona de Edificación Abierta I, salvo en el grado A-Ig, en el que no se permite la agrupación, se admite la agrupación de dos (2) o más parcelas, adosándolas, para la edificación pareada o en hilera.

3.- En los casos del artículo anterior se permitirán tales agrupaciones, siempre que se respeten las siguientes determinaciones:

a) Se deberá producir la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique, de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante.

b) Se realizará su ejecución a través de la redacción de un proyecto unitario.

c) Se habrá de respetar, en todo caso, la separación a los linderos y retranqueo, que resulten de la agrupación de las parcelas.

d) La limitación de ocupación y edificabilidad se aplicará al conjunto de las parcelas agrupadas.

Art. 4.4.4. Separaciones a linderos

1.- Las condiciones de separación mínima a linderos se establecen en los últimos artículos de este capítulo, referentes a las condiciones particulares de esta zona de edificación, salvo los casos de condiciones excepcionales u observaciones, que se regulan a continuación.

2.- Se obligará el adosamiento, en cualquiera de los grados, cuando en una parcela la edificación colindante se haya situado legalmente junto al lindero y, por tanto, exista ya una pared medianera.

3.- Se admitirá el adosamiento en los casos siguientes:

a) En cualquiera de los grados, cuando en una parcela la edificación colindante se haya situado legalmente junto al lindero y, por tanto, exista ya una pared medianera.

b) En todos los grados de la Zona de Edificación Abierta U se admite la edificación pareada, es decir, el adosamiento de dos (2) edificios pertenecientes a parcelas contiguas en sus linderos comunes.

c) En los grados A-U7 y AU-17 de Edificación Abierta U se prohíbe la edificación aislada y sólo se admite la edificación pareada o en hilera, es decir, el adosamiento de dos (2) o más edificios pertenecientes a parcelas contiguas en sus linderos comunes.

d) En todos los grados de Edificación Abierta I, salvo en los grados A-It y A-Ig, se admite el adosamiento de dos o más edificios pertenecientes a parcelas contiguas en sus

linderos comunes, es decir, la edificación pareada o en hilera.

4.- En estos casos anteriores, salvo en el primero, se permitirán tales adosamientos, siempre que se respeten las siguientes determinaciones:

a) Que exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir, adosándose a la medianería.

b) Se realizará su ejecución a través de la redacción de un proyecto unitario.

c) Se habrá de respetar, en todo caso, la separación a los restantes linderos y retranqueo.

5.- En el grado A-D de Edificación Abierta Dotacional las edificaciones podrán separarse o alinearse a los linderos de la parcela, debiéndose adoptar, en todo caso, la situación más razonable, en cuanto a la funcionalidad del edificio y su adaptación al entorno, salvo en los casos en los que exista medianera de edificación colindante, en cuyo caso, se habrá de producir adosamiento a la misma.

Art. 4.4.5. Retranqueo

1.- Las condiciones de retranqueo mínimo se establecen en los últimos artículos de este capítulo, referentes a las condiciones particulares de esta zona de edificación, salvo los casos de condiciones excepcionales u observaciones, que se regulan a continuación.

2.- En el Área de Ordenación Urbana 2.10 "Las Colinas" los retranqueos o separaciones a viarios establecidos en las tablas para cada grado de la Edificación Abierta del artículo mencionado en el apartado anterior serán de aplicación sólo para viarios rodados. En el caso de viarios peatonales o espacios libres públicos el retranqueo será como mínimo de tres (3) metros.

3.- En la Zona de Edificación Abierta Rural, en el caso de que la edificación dé frente a una carretera interurbana se respetará la distancia mínima que determine la normativa sectorial en materia de carreteras.

4.- En la Zona de Edificación Abierta Dotacional la edificación podrá separarse o ajustarse a la alineación exterior de la parcela, debiéndose adoptar, en todo caso, la situación más razonable, en cuanto a la funcionalidad del edificio y su adaptación al entorno.

Art. 4.4.6. Separación mínima entre edificios

1.- En todos los casos de Edificación Abierta, salvo la Edificación Abierta I, la separación entre edificios no será menor que la semisuma de sus respectivas alturas, admitiéndose reducirla a la mitad cuando una de las fachadas no tenga más de quince (15) metros (con tolerancia 0,50 metros) de longitud total.

2.- En Zona de Edificación Abierta I, cuando en una parcela existan varias construcciones aisladas que tengan planos de fachada solapados o enfrentados, sobre los que recaigan huecos de ventilación e iluminación, cumplirán una separación igual o superior a un tercio de la mayor de las alturas de coronación, medidas desde la cota de suelo de parcela.

Art. 4.4.7. Ocupación y edificabilidad máxima

1.- Estas Condiciones se establecen en la tabla, que figura al final de este capítulo en el artículo 4.4.9 (Condiciones de los grados de la Zona de Edificación Abierta), salvo los casos de condiciones excepcionales u observaciones, que se regulan a continuación.

2.- En todos los grados de la Zona de Edificación Abierta I, en el cómputo para determinar la ocupación y la edificabilidad, no se incluyen las construcciones auxiliares permitidas en los espacios resultantes de los espacios libres de parcela, ni las construcciones para muelles de carga. Tampoco se incluyen, en el caso de las gasolineras, los trenes de lavado y todas aquellas maquinarias auxiliares de este servicio, sin perjuicio de lo que establezca la legislación vigente.

3.- En el grado A-Ig de la Zona de Edificación Abierta Industrial, se establecen las siguientes determinaciones:

a) La ocupación será la resultante de aplicar la separación a linderos. En la ocupación de parcela, se incluyen, tanto el edificio de servicios como las marquesinas, sin que exista otro límite de superficie para estas últimas y no se incluyen las construcciones auxiliares permitidas en los espacios resultantes de los retranqueos, así como los trenes de lavado y todas aquellas maquinarias auxiliares de este servicio, sin perjuicio de lo que establezca la legislación vigente.

b) Para la aplicación de la edificabilidad máxima, sólo computará el edificio de servicios, que podrá albergar pequeño comercio, hostelería, oficina propia, aseos e instalaciones propias del edificio.

4.- En la Zona de Edificación Abierta Dotacional la edificación no tiene limitación máxima de ocupación ni de edificabilidad. No obstante, la solución proyectual, que se realice para la construcción de la parcela, ha de ser congruente con los requerimientos del uso con el que haya sido asignada y con la morfología urbana del entorno.

Art. 4.4.8. Altura máxima

1.- Estas Condiciones se establecen en la tabla, que figura al final de este capítulo en el artículo 4.4.9 (Condiciones de los grados de la Zona de Edificación Abierta), salvo los casos de condiciones excepcionales u observaciones, que se regulan a continuación.

2.- En todos los grados A-I de la Zona de Edificación Abierta I, salvo el A-It, la limitación de altura máxima se podrá aumentar si así se autoriza expresamente en la normativa de los instrumentos de ordenación remitida, en el de planeamiento que desarrolle la ordenación pormenorizada de un sector industrial o por imperativo de las normas técnicas de aplicación.

3.- En el grado A-It de la Zona de Edificación Abierta I la medición de la altura máxima se realizará bajo los siguientes criterios:

a) El cuerpo bajo se medirá, en su alineación frontal, desde la rasante oficial en el centro del plano de fachada hasta la

cara inferior del último forjado, por tramos de hasta 30 metros.

b) En las alineaciones interiores, la altura máxima de dicho cuerpo bajo se medirá desde las cotas de suelo de parcela establecidas.

c) El cuerpo alto se medirá desde la cubierta del cuerpo bajo hasta la cara inferior del último forjado.

4.- En la Zona de Edificación Abierta I, en el caso de que la edificación sobre rasante se destine al uso de aparcamiento, se podrá aumentar el número de plantas permitido, siempre y cuando no se rebase la altura máxima establecida y se cumpla con la altura mínima de piso exigida por la legislación sectorial vigente.

5.- En la Zona de Edificación Abierta Dotacional la edificación no tiene limitación de altura. No obstante, la solución proyectual que se realice para la construcción de la parcela ha de ser, en relación con estos aspectos, congruente con los requerimientos del uso con que haya sido asignada y con la morfología urbana del entorno. Esta misma zona de edificación se aplica a las parcelas destinadas al uso de Infraestructuras de Servicio público, en las cuales sólo se permiten aquellas instalaciones o edificaciones necesarias para su óptimo funcionamiento, las cuales atenderán a las condiciones de parcela, disposición e intensidad adecuadas a tal fin.

Art. 4.4.9. Condiciones particulares de los grados de la Zona de Edificación Abierta

1.- Las distintas Zonas de Edificación Abierta están compuesta por diferentes grados, cuyas condiciones se establecen en la tabla siguiente, denominada Condiciones de los Grados de la Zona de de Edificación Abierta.

2.- Los grados A-I1.1 y A-I1.2 de la Zona de Edificación Abierta I Específica serán aplicables sólo a parcelas específicas.

3.- En el grado A-It de la Zona de Edificación Abierta I se tendrá en cuenta que la edificación está constituida por dos elementos edificatorios: un cuerpo bajo o nave y un cuerpo alto o torre.

4.- La Zona de Edificación Abierta Específica se aplica para resolver ordenaciones singulares y, por lo general, será obligatoria la realización de un Estudio de Detalle para el desarrollo de las mismas, si así se establece en la Ficha de las Condiciones Particulares de la Zona de Edificación.

5.- En la Zona de Edificación Abierta Dotacional A-D será obligatoria la realización de un Estudio de Detalle para el desarrollo de parcelas no edificadas. Consiguientemente se excluyen de este requisito las parcelas dotacionales ya edificadas. Se excluyen también de este requisito aquellas categorizadas como sistema general.

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Abierta-E

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-E1	**Nombre:**	**Abierta E Grado 1**	Todo el municipio
	Parcela mínima (m²):	**Libre**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**30**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,10**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
A-E2	**Nombre:**	**Abierta E Grado 2**	Todo el municipio
	Parcela mínima (m²):	**Libre**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**30**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,20**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
A-E3	**Nombre:**	**Abierta E Grado 3**	Todo el municipio
	Parcela mínima (m²):	**Libre**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**30**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,30**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
A-E4	**Nombre:**	**Abierta E Grado 4**	Todo el municipio
	Parcela mínima (m²):	**Libre**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**30**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,40**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-E5	**Nombre:**	**Abierta E Grado 5**	Todo el municipio
	Parcela mínima (m²):	**Libre**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**30**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,50**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
A-E6	**Nombre:**	**Abierta E Grado 6**	Todo el municipio
	Parcela mínima (m²):	**Libre**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,60**	
	Altura máxima en plantas:	**4**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
A-E7	**Nombre:**	**Abierta E Grado 7**	Todo el municipio
	Parcela mínima (m²):	**Libre**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,00**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	
A-E8	**Nombre:**	**Abierta E Grado 8**	Todo el municipio
	Parcela mínima (m²):	**Libre**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**2,00**	
	Altura máxima en plantas:	**4**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Abierta-Rr

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-Rr1	**Nombre:**	**Abierta Residencial Rural 1**	Asentamientos Rurales
	Parcela mínima (m²):	**250**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**12**	
	Ocupación máxima:	**Según observaciones**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,80**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**2 y 2**	
	Observaciones: **•Sólo se permite una vivienda por cada parcela mínima de 250m².** **•En aquellos casos en los que exista previamente medianera colindante, se permitirá adosar las edificaciones.** **•La ocupación máxima será la superficie que resulte una vez descontada la zona de separaciones a linderos.** **•La altura máxima de las edificaciones en cualquiera de sus paramentos será igual o menor de 7 m.** **•La superficie edificable máxima de cada vivienda por finca, incluyendo en la misma los garajes, trasteros y demás elementos auxiliares del uso residencial, no puede ser en ningún caso superior a 300 m²c.** **•Se permiten sótanos, siendo de aplicación los artículos correspondientes del capítulo 3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.**	
A-Rr2	**Nombre:**	**Abierta Residencial Rural 2**	Asentamientos Rurales
	Parcela mínima (m²):	**150**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**6**	
	Ocupación máxima:	**Según observaciones**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,2**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**1,5 y 1,5**	
	Observaciones: **•Sólo se permite una vivienda por cada parcela de 150m².** **•En aquellos casos en los que exista previamente medianera colindante, se permitirá adosar las edificaciones.** **•La ocupación máxima será la superficie que resulte una vez descontada la zona de separaciones a linderos.** **•La altura máxima de las edificaciones en cualquiera de sus paramentos será igual o menor de 7 m.** **•La superficie edificable máxima de cada vivienda por finca, incluyendo en la misma los garajes, trasteros y demás elementos auxiliares del uso residencial, no puede ser en ningún caso superior a 300 m²c.** **•Se permiten sótanos, siendo de aplicación los artículos correspondientes del capítulo 3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.**	

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Abierta-U

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-U1	**Nombre:**	**Abierta U Grado 1**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**400**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**15**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Según Observaciones**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	
	Observaciones:		
	•La edificabilidad máxima será la que resulte de aplicar conjuntamente las condiciones de ocupación máxima y de la altura de la edificación.		
A-U2	**Nombre:**	**Abierta U Grado 2**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**400**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**15**	
	Ocupación máxima (%):	**33**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Según Observaciones**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	
	Observaciones:		
	•La edificabilidad máxima será la que resulte de aplicar conjuntamente las condiciones de ocupación máxima y de la altura de la edificación.		
A-U2.1	**Nombre:**	**Abierta U Grado 2.1**	Parcela específica en AMB 2.13.2 La Ninfa
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**33**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Según Observaciones**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	
	Observaciones:		
	•Esta parcela, afectada por la regularización del cauce del Barranco de El Canario, mantendrá los parámetros otorgados mediante licencia de edificación.		
A-U3	**Nombre:**	**Abierta U Grado 3**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**200**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**12**	
	Ocupación máxima (%):	**33**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,00**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-U4	**Nombre:**	**Abierta U Grado 4**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**500**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**18**	
	Ocupación máxima (%):	**33**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,60**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	
A-U5	**Nombre:**	**Abierta U Grado 5**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**400**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**15**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,75**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	
A-U6	**Nombre:**	**Abierta U Grado 6**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**200**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**12**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,00**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	
A-U7	**Nombre:**	**Abierta U Grado 7**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**150**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**6**	
	Ocupación máxima (%):	**50**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,00**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-U8	**Nombre:**	**Abierta U Grado 8**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**400**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**15**	
	Ocupación máxima (%):	**33**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,75**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**3**	
A-U9	**Nombre:**	**Abierta U Grado 9**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**500**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**18**	
	Ocupación máxima (%):	**33**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,60**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**3**	
A-U9.1	**Nombre:**	**Abierta U Grado 9.1**	Parcela específica en AMB 2.13.4 Quisisana - Las Mimosas
	Parcela mínima (m²):	**500**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**18**	
	Ocupación máxima (%):	**33**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,60**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
	Observaciones:		
	• **Esta parcela afectada por la ampliación de la sección de la calle y dada su superficie superior a la parcela mínima podrá desarrollarse mediante edificación en colonia.**		
A-U10	**Nombre:**	**Abierta U Grado 10**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**200**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**12**	
	Ocupación máxima (%):	**50**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,00**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**3**	

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-U11	**Nombre:**	**Abierta U Grado 11**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**400**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**15**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,75**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**3**	
A-U12	**Nombre:**	**Abierta U Grado 12**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**250**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**12**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,58**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**3 y 5**	
A-U13	**Nombre:**	**Abierta U Grado 13**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**500**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**18**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,50**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	
A-U14	**Nombre:**	**Abierta U Grado 14**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**140**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**6**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,85**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-U15	**Nombre:**	**Abierta U Grado 15**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**400**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**15**	
	Ocupación máxima (%):	**30**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,50**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	
A-U16	**Nombre:**	**Abierta U Grado 16**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**400**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**15**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,60**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	
A-U17	**Nombre:**	**Abierta U Grado 17**	Suelo Urbano y Urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**150**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**6**	
	Ocupación máxima (%):	**33**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,00**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	
A-U18	**Nombre:**	**Abierta U Grado 18**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**250**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**12**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,80**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**3**	
	Observaciones: **•Se autorizará excepcionalmente una tercera planta, con uso exclusivo de garaje y/o acceso en aquellos casos en que la pendiente natural del terreno exceda del 20% o presente accidentes topográficos que lo justifiquen. En tales circunstancias se exigirá un escalonamiento de la edificación con un retranqueo mínimo de dos metros de cada planta sobre la inferior. Tal planta adicional puede indistintamente ser la inferior o superior, en función de cómo se plantee el acceso.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-U19	**Nombre:**	**Abierta U Grado 19**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**500**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**18**	
	Ocupación máxima (%):	**33**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,66**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**3**	
	Observaciones:		
	•Se autorizará excepcionalmente una tercera planta, con uso exclusivo de garaje y/o acceso en aquellos casos en que la pendiente natural del terreno exceda del 20% o presente accidentes topográficos que lo justifiquen. En tales circunstancias se exigirá un escalonamiento de la edificación con un retranqueo mínimo de dos metros de cada planta sobre la inferior. Tal planta adicional puede indistintamente ser la inferior o superior, en función de cómo se plantee el acceso.		
A-U20	**Nombre:**	**Abierta U Grado 20**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**500**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**18**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,80**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**3**	
	Observaciones:		
	•Se autorizará excepcionalmente una tercera planta, con uso exclusivo de garaje y/o acceso en aquellos casos en que la pendiente natural del terreno exceda del 20% o presente accidentes topográficos que lo justifiquen. En tales circunstancias se exigirá un escalonamiento de la edificación con un retranqueo mínimo de dos metros de cada planta sobre la inferior. Tal planta adicional puede indistintamente ser la inferior o superior, en función de cómo se plantee el acceso.		
A-U21	**Nombre:**	**Abierta U Grado 21**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**200**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**12**	
	Ocupación máxima (%):	**33**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,66**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-U22	**Nombre:**	**Abierta U Grado 22**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**200**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**12**	
	Ocupación máxima (%):	**33**	
	Edificabilidad máxima:	**Según Observaciones**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**3**	
	Observaciones: **•La edificabilidad máxima será la que resulte de aplicar conjuntamente las condiciones de ocupación máxima y de altura de la edificación.** **• En parcelas situadas ladera arriba desde la calle a la que da frante se permitirá, además, levantar la edificación (2 plantas) sobre una plataforma situada tres (3.00) metros como máximo sobre la rasante de la calle. En este caso, la pared de cerramiento hacia la calle habrá de tratarse con materiales pétreos (mampostería), permitiéndose los huecos necesarios para el aceso a garaje y vivienda, nunca superiores en total a la mitad de la longitud de la fachada. Esta plataforma podrá ocupar los retranqueos establecidos.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Abierta-R

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-R1	**Nombre:**	**Abierta R Grado 1**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**300**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**15**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,60**	
	Altura máxima en plantas:	**4**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
A-R2	**Nombre:**	**Abierta R Grado 2**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**400**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**15**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,20**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
A-R3	**Nombre:**	**Abierta R Grado 3**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**600**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**20**	
	Ocupación máxima (%):	**50**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,60**	
	Altura máxima en plantas:	**5**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
A-R4	**Nombre:**	**Abierta R Grado 4**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**1.000**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**20**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**3,00**	
	Altura máxima en plantas:	**8**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-R5	**Nombre:**	**Abierta R Grado 5**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**600**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**20**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,88**	
	Altura máxima en plantas:	**5**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**>hmax/2**	
A-R6	**Nombre:**	**Abierta R Grado 6**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**1.000**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**20**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**2,00**	
	Altura máxima en plantas:	**6**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
A-R7	**Nombre:**	**Abierta R Grado 7**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**600**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**18**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**2,70**	
	Altura máxima en plantas:	**5**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
A-R8	**Nombre:**	**Abierta R Grado 8**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**600**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**18**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**2,20**	
	Altura máxima en plantas:	**5**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-R9	**Nombre:**	**Abierta R Grado 9**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**1.000**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**20**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**2,28**	
	Altura máxima en plantas:	**8**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
A-R10	**Nombre:**	**Abierta R Grado 10**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**1.000**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**20**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**3,00**	
	Altura máxima en plantas:	**6**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
A-R11	**Nombre:**	**Abierta R Grado 11**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**400**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**15**	
	Ocupación máxima (%):	**70**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,20**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	
A-R12	**Nombre:**	**Abierta R Grado 12**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**1.000**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**20**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**3,00**	
	Altura máxima en plantas:	**6**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-R13	**Nombre:**	**Abierta R Grado 13**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**1.000**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**20**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**3,00**	
	Altura máxima en plantas:	**7**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
A-R14	**Nombre:**	**Abierta R Grado 14**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**1.000**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**20**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**3,60**	
	Altura máxima en plantas:	**6**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
A-R15	**Nombre:**	**Abierta R Grado 15**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**1.000**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**20**	
	Ocupación máxima (%):	**50**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**2,50**	
	Altura máxima en plantas:	**6**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
A-R16	**Nombre:**	**Abierta R Grado 16**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**1.000**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**20**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,90**	
	Altura máxima en plantas:	**7**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-R17	**Nombre:**	**Abierta R Grado 17**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**300**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**15**	
	Ocupación máxima (%):	**40**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,60**	
	Altura máxima en plantas:	**4**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Abierta-I

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-I1	**Nombre:**	**Abierta I Grado 1**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**1.000**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**20**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,20**	
	Altura máxima:	**3 plantas y 12 metros**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
A-I1.1	**Nombre:**	**Abierta I Grado 1.1**	Parcela específica en Ámbito 4.8.3 (Mercatenerife)
	•Las condiciones son las del grado A-I1.		
	Observaciones:		
	•En el extremo Sur de la manzana se dispondrá una sola parcela con alineación de fachada semicircular hacia el espacio exterior como solución de definición de la imagen urbana el conjunto. **•No podrá tener acceso desde la calle Prolongación de la del Mayorazgo.**		
A-I1.2	**Nombre:**	**Abierta I Grado 1.2**	Parcela específica en Ámbito 4.8.3 (Mercatenerife)
	•Las condiciones son las del grado A-I1.		
	Observaciones:		
	•Se mantendrá en el extremo Norte de la manzana la apariencia de fachada semicircular hacia el espacio libre, para lo que se adoptarán las alineaciones recogidas en el plano de tipologías. **•La alineación curva se considera obligatoria.** **•Las otras alineaciones se consideran mínimas debiéndose, en su caso, aumentar el retranqueo para no superar la ocupación máxima de las parcelas.** **•A los efectos de minimizar el impacto visual del muro de contención que separa las parcelas 1 y 2, se permite que el volumen a desarrollar en la parcela 2, se adose a la medianera con la parcela 1 sin que el lo pueda suponer mayor ocupación de la parcela.** **•Ninguna parcela podrá tener acceso desde la calle Prolongación de la del Mayorazgo.**		
A-I2	**Nombre:**	**Abierta I Grado 2**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**1.000**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**18**	
	Ocupación máxima:	**Según observaciones**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Según observaciones**	
	Altura máxima:	**3 plantas y 12 metros**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
	Observaciones:		
	•La ocupación máxima será la superficie que resulte una vez descontada la zona de separaciones a linderos. **•La edificabilidad máxima será la que resulte de aplicar conjuntamente las condiciones de ocupación máxima y de la de altura máxima de la edificación.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-I3	**Nombre:**	**Abierta I Grado 3**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**1.000**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**18**	
	Ocupación máxima:	**Según observaciones**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,50**	
	Altura máxima:	**3 plantas y 12 metros**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	
	Observaciones: **•La ocupación máxima será la superficie que resulte una vez descontada la zona de separaciones a linderos.**		
A-I3.1	**Nombre:**	**Abierta I Grado 3.1**	AMB 4.6.4 Polígono Industrial Costa Sur
	Parcela mínima (m²):	**1.000**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**18**	
	Ocupación máxima:	**Aplicar retranqueos**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,50**	
	Altura máxima:	**3 plantas y 12 metros**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	
	Observaciones: **• Habrá de redactarse un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes que resultan edificables, debiendo cuidarse especialmente la fachada hacia la vía de servicio, que recibirá un tratamiento uniforme.** **• El Estudio de Detalle podrá proponer una tipología edificatoria diferente a la establecida con el objeto de obtener una mejor solución edificatoria en la que se concilien el reducido fondo edificable de la parcela, los retranqueos establecidos y la importante diferencia de cota entre las dos calles. Se mantendrá en cualquier caso la edificabilidad fijada.** **• El ámbito podrá subdividirse a los efectos de la tramitación del Estudio de Detalle. En este caso, uno de los Estudios de Detalle se referirá a la parcela, que en la actualidad está edificada y, el otro, al resto aun no desarrollado.** **• Será obligatoria la plantación de árboles de alto fuste en la fachada a naciente en la proporción de un árbol cada diez (10) metros**		
A-I4	**Nombre:**	**Abierta I Grado 4**	Suelo urbano y urbanizable
	Parcela mínima (m²):	**1.000**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**20**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de Edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,10**	
	Altura máxima:	**3 plantas y 12 metros**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-Ig	**Nombre:**	**Abierta I Grado g**	Todo el municipio
	Parcela mínima (m²):	**500**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**20**	
	Ocupación máxima (%):	**20**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,20**	
	Altura máxima en plantas:	**1**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
	Observaciones: **•La edificabilidad máxima nunca podrá ser superior a 800 m²c** **•La marquesina y la máquina de lavado no computan a efectos de la edificabilidad. La superficie edificable se refiere a la edificación complementaria.** **•La marquesina podrá tener una altura libre máxima de 6 m.** **•En el uso de Estación de Servicio o Gasolinera se ha de disponer de aparcamientos para vehículos de turismo, tanto del personal como de los visitantes, que deben situarse en el subsuelo. La dotación mínima de aparcamientos será de 1,75 plazas de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada. La rampa de acceso habrá de ocupar una de las dos separaciones a linderos laterales.**		
A-It	**Nombre:**	**Abierta I Grado t**	AMB 4.6.2 Zona de Actividades Buenos Aires
	Parcela mínima (m²):	**Según observaciones**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Según observaciones**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**Cuerpo Bajo: 1** **Cuerpo Alto: 0,4**	
	Altura máxima:	**Cuerpo Bajo: 2p y 10 m** **Cuerpo Alto: 6p y 20 m**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según observaciones**	
	Observaciones: **•La parcela tendrá una superficie máxima de 3.000 m² y su frente mínimo será de 26 m.** **•La longitud mínima de fachada del cuerpo bajo será de 16 m y la del cuerpo alto de 10 m.** **•La ocupación máxima será en el cuerpo bajo del 50 % sobre la superficie de la parcela, y en el cuerpo alto, de 200 m².** **•El coeficiente de edificabilidad se aplica en ambos casos respecto a la superficie de la parcela.** **•La altura del cuerpo alto se medirá desde la cubierta del cuerpo bajo.** **•El cuerpo bajo estará alineado a viario, la separación mínima a linderos laterales será de 5 m y al lindero de fondo de 7 m, y el cuerpo alto estará alineado a viario y la separación mínima a los laterales de la cubierta del cuerpo bajo será 3 m.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Abierta-D

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-D	**Nombre:**	**Abierta Dotacional**	Todo el municipio
	Parcela mínima (m²):	**Libre**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**Libre**	
	Ocupación máxima (%):	**Libre**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Libre**	
	Altura máxima en plantas:	**Según observaciones**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según observaciones**	
	Observaciones: **•Para las condiciones de altura máxima y de retranqueo y separación mínima a linderos se atenderá a lo dispuesto en los Artículos 4.4.4.5, 4.4.5.4, 4.4.7.4 y 4.4.8.5 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.**		

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Abierta Específica

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-1	**Nombre:**	**Abierta específica 1**	Parcela específica en AMB 1.6.2 Los Valles
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No procede**	
	Ocupación máxima:	**Libre**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**800**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
Ae-2	**Nombre:**	**Abierta específica 2**	Tres parcelas específicas en AMB 1.6.2 Los Valles
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**65**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,97**	
	Altura máxima en plantas:	**4**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•El número máximo de viviendas será el que resulte de dividir por cien la edificabilidad destinada a uso residencial.** **•El Proyecto de Ejecución deberá estudiar la recogida de las aguas de escorrentía de la ladera, debiéndose ejecutar un canal de recogida a lo largo de todo el lindero superior de la parcela, que desaguará mediante las conducciones pertinentes por los espacios de separación a los linderos laterales.**		
Ae-3	**Nombre:**	**Abierta específica 3**	Parcela específica en AMB 1.6.2 Los Valles
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**45**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**18.000**	
	Altura máxima en plantas:	**4**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•El número máximo de viviendas será el que resulte de dividir por cien la edificabilidad destinada a uso residencial.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-4	**Nombre:**	**Abierta específica 4**	Parcela específica en AMB 1.6.2 Los Valles
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**50**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**2,20**	
	Altura máxima en plantas:	**5**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•Se destinarán 6.816 m² de edificabilidad a Equipamiento Docente Cultural, Recreativo y Deportivo.** **•Se destinarán 6.816 m² de edificabilidad a Terciario con uso de Comercial pequeño/mediano comercio y Hosteleria/Restauración.** **•Los usos compatibles serán, hasta el 40% de la edificabilidad máxima, el Terciario Comercial, de Oficinas y de Locales de Ocio y Espectáculos.** **•Habrá de redactarse un Proyecto Unitario sin perjuicio de su desarrollo posterior por fases y del Estudio de Detalle preceptivo, que habrá de ser valorado, previamente a su ejecución, por la Comisión de Control de las Edificaciones de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife.** **•El número máximo de viviendas será el que resulte de dividir por cien la edificabilidad destinada a uso residencial.**		
Ae-5	**Nombre:**	**Abierta específica 5**	Parcela específica en AMB 1.8.3 Zona de Acceso y Actividades (Cueva Bermeja)
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**100**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**La que resulte de la aplicación de las observaciones.**	
	Altura máxima en plantas:	**1 y 10, según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•La edificación constará de dos partes diferenciadas en forma y en uso:** **- Un cuerpo en planta baja, que ocupa la totalidad de la parcela, de una planta de altura que, debido al desnivel del terreno, la cubierta de la planta baja deberá situarse a nivel de la calle superior.** **- Un cuerpo alto en torre, de 10 plantas de altura, incluida la planta baja.** **•En la planta baja se destinarán, como mínimo, 1.271 m² al uso comercial. La edificabilidad máxima restante de la edificación será de 3.650 m², destinada al uso de oficina. Debido al desnivel del viario, parte de la planta sótano podrá emerger sobre la urbanización colindante y su uso ha de ser el de aparcamiento o almacén.** **•El Estudio de Detalle deberá resolver el encuentro de la cubierta del cuerpo en planta baja con la calle superior a modo de plaza privada, a través de la cual se ha de establecer uno de los accesos al edificio. La edificación que emerge de dicha cubierta de la plaza privada deberá estar tratada con materiales singulares (tales como vidrio, aluminio o madera).** **•El tratamiento de la fachada de la parcela del cuerpo bajo con frente hacia la Autovía de San Andrés habrá de concebirse como un "muro" y deberá tratarse con materiales pétreos (mampostería). Sus huecos deberán guardar la disposición y tamaño acordes con este criterio.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-6	**Nombre:**	**Abierta específica 6**	Parcela específica en AMB 5.2.1 Añaza Alto
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**Libre**	
	Edificabilidad máxima:	**Según observaciones**	
	Altura máximamáxima::	**Según observaciones**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones: **•El uso de Equipamiento Servicios Gasolinera (E-SER), atenderá a las condiciones particulares de la Zona de Edificación A-Ig.** **•Se permite también el uso comercial bajo la superficie destinada a E-SER aprovechando el desnivel de la parcela en el lado que da frente hacia el peatonal en una superficie máxima edificable de 960m²c.**		
Ae-7	**Nombre:**	**Abierta específica 7**	Parcela específica en AMB 1.9.5 Finca Briffard
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No procede**	
	Ocupación máxima (%):	**51,5**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**4.901**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**3 y 9 de fondo edificable**	
	Observaciones: **• En esta zona de edificación el suelo de la parcela estará como mínimo a 3 metros de altura media y a 4 metros sobre la rasante oficial. Esta planta tendrá la consideración de sótano y su uso sólo podrá ser el de garaje individual o el de sus usos compatibles.** **• Sobre el suelo de la parcela se edificará una sucesión de viviendas adosadas.** **• Las separaciones a linderos se refieren a las del conjunto de la parcela.**		
Ae-8	**Nombre:**	**Abierta específica 8**	Parcela específica en AMB 1.9.5 Finca Briffard
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No procede**	
	Ocupación máxima (%):	**63**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**1.469**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**3 y 9 de fondo edificable**	
	Observaciones: **• En esta zona de edificación el suelo de la parcela estará como mínimo a 3 metros de altura media y a 4 metros sobre la rasante oficial. Esta planta tendrá la consideración de sótano y su uso sólo podrá ser el de garaje individual o el de sus usos compatibles.** **• Sobre el suelo de la parcela se edificará una sucesión de viviendas adosadas.** **• Las separaciones a linderos se refieren a las del conjunto de la parcela.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-9	**Nombre:**	**Abierta específica 9**	Parcela específica en SR 1.3 Barranco de las Huertas
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No procede**	
	Ocupación máxima:	**Según observaciones**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,20**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según observaciones**	
	Observaciones: **• La superficie de parcela es de 35.010 m²s.** **• La edificabilidad máxima, por efecto de la aplicación del coeficiente de edificabilidad asignado es de 7.002 m²c.** **• La separación a linderos será la que resulte de la normativa aplicable hacia la carretera y 10 metros al resto de los linderos.** **• La edificación se ubicará en el Área de Movimiento de la Edificación representada en el plano de Alineaciones, Rasantes y Zonas de Edificación y la edificabilidad se calculará aplicando el coeficiente de edificabilidad a la superficie total de la parcela.** **• Las condiciones para el cerramiento de la finca y para las edificaciones, no establecidas en esta ficha, serán las mismas que para ello determinan los artículos 67 y 69 de las Normas de la Revisión Parcial del PRUG de Anaga.** **• La ocupación máxima de la edificación será del 40% con respecto al área de movimiento de la edificación.** **• El número máximo de plantas es de 2, no pudiendo, en todo caso, cualquier parte del volumen resultante sobrepasar la rasante de la carretera.** **• En el caso que la edificación se dispusiera en bloques escalonados, se deberá respetar una separación mínima entre ellos de 5 metros y cada uno no podrá presentar a fachada más de 2 plantas.** **• Los muros de contención resultantes del abancalamiento del terreno no podrán tener alturas superiores a 4 metros.** **• Como centro y residencia de la tercera se establece un número máximo de camas de 208 unidades.** **• Aparcamientos: Para la determinación del número mínimo de plazas de aparcamientos será de aplicación del apartado 3b del artículo 3.1.4, de las Normas de Ordenación Pormenorizada para las dotaciones. Las plazas de aparcamiento se localizarán en el espacio libre privado delimitado entre el área de movimiento de la edificación y la carretera, contiguamente al acceso establecido, creando para ello, un aparcamiento exterior y/o en el subsuelo. Además se dispondrán en el aparcamiento exterior dos plazas para el estacionamiento de autobuses y su espacio de maniobra necesario para efectuar la salida del recinto de frente a la carretera y una plaza para vehículos para el mantenimiento y suministro del establecimiento.** **• El acceso a la parcela se realizará por donde se distingue en los planos de ordenación pormenorizada, como consecuencia de la solución del cruce viario adoptado. La gestión y ejecución de las intervenciones a realizar en la carretera para el acceso adecuado a la parcela será a cargo del promotor, debiendo realizar el correspondiente estudio de tráfico y proyecto de urbanización, previo informe vinculante de la Administración Pública competente en la gestión de esta carretera.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-10	**Nombre:**	**Abierta específica 10**	Parcela específica en AMB 2.5.3 El Partido I
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**100**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**4.170**	
	Altura máxima en plantas:	**10**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones: **•Ordenación según Estudio de Detalle aprobado el 16 de abril de 2001.** **•La planta baja podrá albergar el uso comercial en su categoría de Gran Comercio y será tratada como zócalo de la edificación.** **•La planta baja sobre el zócalo del cuerpo edificado, puede ser concebida en parte como diáfana.**		
Ae-11	**Nombre:**	**Abierta específica 11**	Parcela específica en AMB 2.5.3 El Partido I
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**100**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**4.972**	
	Altura máxima en plantas:	**10**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones: **•Ordenación según Estudio de Detalle aprobado el 16 de abril de 2001.** **•La planta baja podrá albergar el uso comercial en su categoría de Gran Comercio y será tratada como zócalo de la edificación.** **•La planta baja sobre el zócalo del cuerpo edificado, puede ser concebida en parte como diáfana.**		
Ae-12	**Nombre:**	**Abierta específica 12**	Parcela específica en AMB 2.5.3 El Partido I
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**100**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**7.000**	
	Altura máxima en plantas:	**11**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones: **•Ordenación según Estudio de Detalle aprobado el 16 de abril de 2001.** **•La planta baja podrá albergar el uso comercial en su categoría de Gran Comercio y será tratada como zócalo de la edificación.** **•La planta baja sobre el zócalo del cuerpo edificado, puede ser concebida en parte como diáfana.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-13	**Nombre:**	**Abierta específica 13**	Parcela específica en AMB 2.7.4 Constructora
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Libre**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**12.532**	
	Altura máxima en plantas:	**8**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según observaciones**	
	Observaciones: **•En todo caso será de aplicación el Estudio de Detalle realizado para esta manzana, aprobado definitivamente el 28-02-2003.**		
Ae-14	**Nombre:**	**Abierta específica 14**	Parcela específica en AMB 2.8.3 Cuatro Torres
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**20**	
	Ocupación máxima (%):	**En las plantas de sótano: 100**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**7171**	
	Altura máxima en plantas:	**8, más una planta en semisótano como zócalo ciego.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•Obligación de desarrollo de la edificación abierta en un cuerpo de una planta (planta baja) sobre el zócalo ciego y una torre de siete plantas.** **•Obligación de alineación con la Avda. Buenos Aires.**		
Ae-15	**Nombre:**	**Abierta específica 15**	Parcela específica en AMB 2.8.3 Cuatro Torres
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No procede**	
	Ocupación máxima (%):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**5.739**	
	Altura máxima en plantas:	**6**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 metros**	
	Observaciones: **•La edificabilidad residencial es de 3.061 m²c. Las tres primeras plantas albergarán uso terciario y las tres superiores residencial colectivo.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-16	**Nombre:**	**Abierta específica 16**	Parcela específica en AMB 2.8.3 Cuatro Torres
	Parcela mínima (m²):	**898**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (m²):	**Según se indica en el Plano de Zonas de Edificación.**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**4.665**	
	Altura máxima en plantas:	**2, 10 y 11 según se indica en el Plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el Plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.), que incluya toda la superficie de la AUE.** **•Se autoriza que la planta tercera, situada sobre el zócalo que conforman las plantas baja y primera sea diáfana y no compute para la edificabilidad, excepto los espacios cerrados que en ella se creen.** **•La panta baja será de uso comercial.** **•La planta primera será de uso comercial y/o de oficina.** **•El resto de plantas serán de uso residencial colectivo.**		
Ae-17	**Nombre:**	**Abierta específica 17**	Parcela específica en AMB 2.10.2 Rambla - Mencey
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**70**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**3.000**	
	Altura máxima en plantas:	**1 planta (5m)**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 a edificación catalogada, y en el resto, libre.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•Bajo rasante se podrá ocupar el 100% de la parcela, que respete el mantenimiento de la edificación catalogada.** **•Las cubiertas serán ajardinadas y se tratan como una extensión de las zonas verdes del Hotel.**		
Ae-20	**Nombre:**	**Abierta específica 20**	Parcela específica en AMB 2.13.2 La Ninfa
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (m²):	**1.200**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**1.200**	
	Altura máxima:	**1 planta de hasta 5 m de altura de piso.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•La cubierta del edificio no sobrepasará en ningún punto la rasante de la acera del aparcamiento al que está dando frente y se acondicionará como aparcamiento privado del edificio. Además el edificio contendrá una planta de sótano destinada también a aparcamientos, que en el caso de que sobresaliese del área ajardinada colindante, el cerramiento hacia el mismo se tratará como zócalo ciego, acabado en piedra natural y sin huecos, salvo los estrictamente necesarios para la ventilación del garaje, que no podrán tener más de 0,5 m de alto.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-24	**Nombre:**	**Abierta específica 24**	Parcela específica en AMB 3.8.2 Cuesta Piedra
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**80**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**2,04**	
	Altura máxima en plantas:	**Zócalo de 1 planta de aparcamientos o comerciales más 6 plantas.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5, salvo en el lindero frontal a la vía principal en el que se permite la alineación a la calle.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•Se podrá ocupar un mayor porcentaje en sótanos con uso de aparcamientos, siempre y cuando se respeten las separaciones a linderos definidas.** **•Se permitirá absorber usos de comerciales, trasteros o aparcamientos, que emerjan del terreno por las diferencias de pendiente de las vías perimetrales** **•Se recomienda la creación de locales comerciales dando frente a la calle La Cañada.**		
Ae-25	**Nombre:**	**Abierta específica 25**	Parcela específica en AMB 3.8.2 Cuesta Piedra
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**80**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**3,00**	
	Altura máxima en plantas:	**6**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•En sótano se podrá ocupar un mayor porcentaje con uso de aparcamientos, siempre y cuando se respeten las separaciones a linderos definidas.** **•La separación entre cuerpos de edificación dentro de una misma parcela será de 1/3 de la suma de las alturas de los cuerpos edificados independientes.** **[d=(h1 + h2)/3]**		
Ae-26	**Nombre:**	**Abierta específica 26**	Parcela específica en AMB 3.8.2 Cuesta Piedra
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**100**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**23.700**	
	Altura máxima en plantas:	**11**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•Las plantas bajas podrán albergar el uso comercial en su categoría de Gran Comercio.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-27	**Nombre:**	**Abierta específica 27**	Parcelas específicas en AMB 4.4.1 Frente a Tres de Mayo
	Parcela mínima (m²):	**1.000**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**30**	
	Ocupación máxima (%):	**En planta baja, 1ª y 2ª: 100 El resto de plantas superiores: Libre**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**6,85**	
	Altura máxima en plantas:	**10**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Alineada a viario**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.) •Se autoriza el aumento de piso a techo de la altura de la planta baja, a efectos de conseguir un mejor resultado arquitectónico.**		
Ae-28	**Nombre:**	**Abierta específica 28**	Parcelas específicas en AMB 4.4.1 Frente a Tres de Mayo
	Parcela mínima (m²):	**1.000**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**30**	
	Ocupación máxima (%):	**En planta baja y 1ª: 100 El resto de las plantas superiores: 40 El coeficiente de ocupación se aplicará sobre la superficie de la parcela, una vez descontadas las franjas de retranqueo.**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**La resultante de aplicar los otros parámetros.**	
	Altura máxima en plantas:	**10**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según observaciones**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.) para cada una de las parcelas en el marco de la totalidad de la manzana. •Las alineaciones son las establecidas en el plano de Alineaciones. A Tres de Mayo y Calle Álvaro Rodríguez López llevarán un retranqueo de 5 m, que en el primer caso se incorporará a la vía pública como ensanchamiento de la acera y cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin condicionar las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de fachada hacia adentro; en el segundo caso será obligatorio un espacio esencialmente vegetal dotado de cerramiento en la alineación exterior con la concreta finalidad de embellecimiento de la calle admitiéndose como máximo un 30% del frente con tratamiento no vegetal y acondicionado para accesos, aunque se respetará un mínimo a estos efectos de 2 m para peatones más el ancho exigido al acceso del garaje. •Las parcelas de esta manzana deberán dar frente a la Calle Álvaro Rodríguez López y efectuar por ese frente el acceso de los vehículos de servicio y a los aparcamientos. Cuando no ocurra así será obligatoria la reparcelación, tolerándose transitoriamente los actuales accesos por Tres de Mayo, hasta la renovación de las edificaciones. •Se permitirá la creación de una planta diáfana sobre la primera planta, entre el cuerpo bajo y el alto. En ese caso, la altura máxima será de 11 plantas.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-29	**Nombre:**	**Abierta específica 29**	Parcela específica en AMB 4.4.2 Intercambiador
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**30.000, de los cuales 7.000, como mínimo, han de ser destinados al uso de oficina.**	
	Altura máxima en plantas:	**2 y 23, según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•El uso hotelero será para una capacidad de 350 plazas. La planta baja y primera albergarán los usos de servicios complementarios del hotel, en especial salas de conferencias, de las que una ha de tener un aforo de 250 plazas.** **•La altura se medirá en la esquina sur de la fachada que da a la calle. La planta baja y primera se prolongarán al mismo nivel hacia el norte formando la edificación de dos plantas.** **•El aparcamiento podrá ocupar la totalidad de la parcela. Las cotas de suelo de la parcela en el techo de las plantas de sótanos que ocupen los espacios libres privados no pueden sobrepasar en un metro la de las rasantes perimetrales.**		
Ae-30	**Nombre:**	**Abierta específica 30**	Parcela específica en AMB 4.4.2 Intercambiador
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,00, sobre la parcela bruta.**	
	Altura máxima en plantas:	**3** **Se admite altura de piso libre, sin sobrepasar los 15 metros.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•Se admite que el recinto que albergue la sala de culto presente una altura libre de piso, sin que ello implique sobrepasar la altura máxima permitida para el edificio.** **•El aparcamiento público en sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela. La cota de suelo de la parcela en el techo del sótano que ocupa el espacio libre privado no puede sobrepasar en un metro la de las rasantes perimetrales.** **•Se admite que elementos que no sean habitables, superen la altura máxima permitida.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-31	**Nombre:**	**Abierta específica 31**	Parcela 6 y 7 en AMB 4.4.3 Avda. Manuel Hermoso
	Parcela mínima (m²):	**1.124**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**En planta baja: 100 El resto de las plantas superiores: 50**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**6.700**	
	Altura máxima en plantas:	**8**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre y 1/3 de la altura**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.) •Se autoriza el aumento de piso a techo de la altura de la planta baja, a efectos de conseguir un mejor resultado arquitectónico.**		
Ae-32	**Nombre:**	**Abierta específica 32**	Parcela 5 en AMB 4.4.3 Avda. Manuel Hermoso
	Parcela mínima (m²):	**1.231**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**100**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**10.117**	
	Altura máxima en plantas:	**10**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.) •Se autoriza el aumento de la altura de piso de las plantas bajas, a efectos de conseguir un mejor resultado arquitectónico.**		
Ae-33	**Nombre:**	**Abierta específica 33**	Parcela 1-A en AMB 4.4.4 Manzana Central 4 y 1
	Parcela mínima (m²):	**1.796**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Terciario: 875 Residencial: 5.125 Total: 6.000**	
	Altura máxima en plantas:	**2 y 10, según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-34	**Nombre:**	**Abierta específica 34**	Parcela 1-B en AMB 4.4.4 Manzana Central 4 y 1
	Parcela mínima (m²):	**2.262**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Terciario: 1.436 Residencial: 6.764 Total: 8.200**	
	Altura máxima en plantas:	**2 y 10, según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)**		
Ae-35	**Nombre:**	**Abierta específica 35**	Parcela 1-C en AMB 4.4.4 Manzana Central 4 y 1
	Parcela mínima (m²):	**2.249**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Terciario: 1.000 Residencial: 7.200 Total: 8.200**	
	Altura máxima en plantas:	**2 y 10, según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)**		
Ae-36	**Nombre:**	**Abierta específica 36**	Parcela 1-D en AMB 4.4.4 Manzana Central 4 y 1
	Parcela mínima (m²):	**1.760**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Terciario: 1.500 Residencial: 4.445 Total: 5.945**	
	Altura máxima en plantas:	**2 y 10, según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-37	**Nombre:**	**Abierta específica 37**	Parcela 1-E en AMB 4.4.4 Manzana Central 4 y 1
	Parcela mínima (m²):	**1.798**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Terciario: 2.000 Residencial: 4.973 Total: 6.973**	
	Altura máxima en plantas:	**3 y 11, según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)**		
Ae-38	**Nombre:**	**Abierta específica 38**	Parcela 1-F en AMB 4.4.4 Manzana Central 4 y 1
	Parcela mínima (m²):	**4.470**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Terciario: 4.000 Residencial: 14.700 Total: 18.700**	
	Altura máxima en plantas:	**2, 9 y 11, según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)**		
Ae-39	**Nombre:**	**Abierta específica 39**	Parcela 1-G en AMB 4.4.4 Manzana Central 4 y 1
	Parcela mínima (m²):	**1.241**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**85**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Residencial: 6.688,50 Total: 6.688,50**	
	Altura máxima en plantas:	**11**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.) •Se permite el adosamiento en planta baja y primera a la parcela 1 -D. •La superficie máxima edificable en planta será de 1.000 m².**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-40	**Nombre:**	**Abierta específica 40**	Parcela 1-H en AMB 4.4.4 Manzana Central 4 y 1
	Parcela mínima (m²):	**1.798**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Terciario: 6.372** **Total: 6.372**	
	Altura máxima en plantas:	**2 y 10, según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)**		
Ae-41	**Nombre:**	**Abierta específica 41**	Parcela 1-I en AMB 4.4.4 Manzana Central 4 y 1
	Parcela mínima (m²):	**8.038,50**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**25**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Total: 29.500** **25.000, en la edificación "Ia"** **4.500, en la edificación "Ib"**	
	Altura máxima en plantas:	**31 y 6, según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•El Estudio de Detalle ordenará los volúmenes de la edificación de las manzanas 1-I y 1-JL conjuntamente, a fin de lograr la máxima integración de dichos volúmenes entre sí y en relación a las edificaciones preexistentes en cada caso y lograr la convivencia adecuada con el espacio cultural "El Tanque" en la manzana 1-I, todo ello como si de un único conjunto se tratara. A tales efectos se establece un área de movimiento de la edificación que queda señalada gráficamente en el plano de alineación y tipologías.** **•El Estudio de Detalle conjunto de las parcelas 1-I y 1-JL ordenará la edificabilidad que se les asigna mediante la utilización de volúmenes cuya ocupación en planta sobre rasante no supere los mil metros cuadrados de superficie cada uno, pudiendo ocupar bajo rasante la totalidad de la superficie de las parcelas. Estos volúmenes se localizarán en la situ ación más próxima posible a la parcela dotacional cultural.** **•Los Estudios de Detalle habrán de hacer explícitos los tratamientos específicos de los espacios exteriores, en cuanto a utilización de materiales y al ajardinamiento con árboles de gran porte.** **•La superficie máxima edificable en planta será de 1.000 m² en cada edificación Ia e Ib.** **•Las alineaciones establecidas en el plano de Zonas de Edificación como límites de la edificación se han de concebir como áreas de movimiento de la misma.** **•El espacio libre de la parcela será destinado a plaza pública, pudiéndose ocupar el subsuelo por aparcamientos u otros usos compatibles de carácter privado.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-42	**Nombre:**	**Abierta específica 42**	Parcela 1-JL en AMB 4.4.4 Manzana Central 4 y 1
	Parcela mínima (m²):	**3.440,50**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**30**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Oficina: 10.333 Tolerancia Residencial/Terciario: 3.000 Total: 13.333**	
	Altura máxima en plantas:	**15**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.) •El Estudio de Detalle ordenará los volúmenes de la edificación de las manzanas 1-I y 1-JL conjuntamente, a fin de lograr la máxima integración de dichos volúmenes entre sí y en relación a las edificaciones preexistentes en cada caso y lograr la convivencia adecuada con el espacio cultural "El Tanque" en la manzana 1-I, todo ello como si de un único conjunto se tratara. A tales efectos se establece un área de movimiento de la edificación que queda señalada gráficamente. •El Estudio de Detalle conjunto de las parcelas 1-I y 1-JL ordenará la edificabilidad que se les asigna mediante la utilización de volúmenes cuya ocupación en planta sobre rasante no supere los mil metros cuadrados de superficie cada uno, pudiendo ocupar bajo rasante la totalidad de la superficie de las parcelas. Estos volúmenes se localizarán en la situación más próxima posible a la parcela dotacional cultural. •Los Estudios de Detalle habrán de hacer explícitos los tratamientos específicos de los espacios exteriores, en cuanto a utilización de materiales y al ajardinamiento con árboles de gran porte. •La superficie máxima edificable en planta será de 1.000 m². •Las alineaciones establecidas en el plano de Zonas de Edificación como límites de la edificación se han de concebir como áreas de movimiento de la misma. •El espacio libre de la parcela será destinado a plaza pública, pudiéndose ocupar el subsuelo por aparcamientos u otros usos compatibles de carácter privado.**		
Ae-43	**Nombre:**	**Abierta específica 43**	Parcela 1-K en AMB 4.4.4 Manzana Central 4 y 1
	Parcela mínima (m²):	**1.761**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Terciario: 2.000 Residencial: 5.000 Total: 7.000**	
	Altura máxima en plantas:	**3 y 11, según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-44	**Nombre:**	**Abierta específica 44**	Parcela 1-M en AMB 4.4.4 Manzana Central 4 y 1
	Parcela mínima (m²):	**2.548**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Terciario: 2.000 Residencial: 26.500 Total: 28.500**	
	Altura máxima en plantas:	**34 y 2, según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)**		
Ae-45	**Nombre:**	**Abierta específica 45**	Parcela 1-N en AMB 4.4.4 Manzana Central 4 y 1
	Parcela mínima (m²):	**2.548**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Terciario: 2.000 Residencial: 26.500 Total: 28.500**	
	Altura máxima en plantas:	**34 y 2, según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)**		
Ae-46	**Nombre:**	**Abierta específica 46**	Parcela 1-O en AMB 4.4.4 Manzana Central 4 y 1
	Parcela mínima (m²):	**2.109**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Terciario: 2.000 Residencial: 8.000 Total: 10.000**	
	Altura máxima en plantas:	**11 y 4, según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-47	**Nombre:**	**Abierta específica 47**	Parcela 1-P en AMB 4.4.4 Manzana Central 4 y 1
	Parcela mínima (m²):	**2.109**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Terciario: 2.000 Residencial: 8.000 Total: 10.000**	
	Altura máxima en plantas:	**11 y 4, según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)**		
Ae-48	**Nombre:**	**Abierta específica 48**	Parcela 4 en AMB 4.4.4 Manzana Central 4 y 1
	Parcela mínima (m²):	**8.240**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**Plantas baja y 1ª: 60 Resto de plantas superiores: 24**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Oficina: 18.179 Terciario: 3.990 Total: 22.169**	
	Altura máxima en plantas:	**12**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.). •El Estudio de Detalle ordenará volumétricamente la edificabilidad mediante una ocupación máxima del 60% de la parcela en las dos primeras plantas y el resto con una ocupación máxima del 24% con la altura máxima de 12 plantas (10+2). •La ocupación máxima en planta será de 1.000 m², si se produce un solo volumen edificable según el Estudio de Detalle preceptivo, autorizándose un zócalo de dos plantas con un 60% de ocupación máxima. Sobre dicho zócalo, se ocuparán 2.000 m² (en dos unidades de 1.000 m²), si resultasen dos cuerpos edificables. •El espacio libre de la parcela será destinado a plaza pública, pudiéndose ocupar el subsuelo por aparcamientos u otros usos compatibles de carácter privado.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-49	**Nombre:**	**Abierta específica 49**	Parcela 8 en AMB 4.4.5 Plaza Nuevos Juzgados
	Parcela mínima (m²):	**2.972**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**100**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Residenacial/Terciario: 12.057 Terciario: 4.902 Total: 16.700 y 259 de pasaje peatonal público.**	
	Altura máxima en plantas:	**2, 8 y 21, según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Se alineará la edificación obligatoriamente a la C/ Álvaro Rodriguez López. En el resto de los linderos la separación es libre, salvo en el lindero medianero, que deberá adosarse a la edificación colindante.**	
	Observaciones: **•La edificación contendrá en planta baja un pasaje peatonal público de 7 m de ancho y un soportal de 4 m de ancho en planta baja según se indica en el plano de Zonas de Edificación, éste último en las tres fachadas de la torre, que dan frente a la plaza. •El zócalo de edificación de las manzanas 8 y 9 se enrasará tomando como altura de cornisa dos plantas hacia la plaza.**		
Ae-50	**Nombre:**	**Abierta específica 50**	Parcela 9 en AMB 4.4.5 Plaza Nuevos Juzgados
	Parcela mínima (m²):	**3.707**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**100**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Residenacial/Terciario: 5.581 Terciario: 9.598 Total: 15.179**	
	Altura máxima en plantas:	**3 y 4 plantas según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Se alineará la edificación obligatoriamente a la C/ Álvaro Rodríguez López y a la C/ Fomento. En el lindero hacia la plaza, la separación es libre. En el lindero medianero se deberá adosar a la edificación colindante.**	
	Observaciones: **•El zócalo de edificación de las manzanas 8 y 9 se enrasará tomando como altura de cornisa dos plantas hacia la plaza.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-51	**Nombre:**	**Abierta específica 51**	Parcela 10 en AMB 4.4.5 Plaza Nuevos Juzgados
	Parcela mínima (m²):	**3.666**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**100**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Terciario: 7.500 Residencial/Terciario: 10.390 Total: 17.890**	
	Altura máxima en plantas:	**1,2,3,6,7 y 8, según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Se alineará la edificación obligatoriamente a todos los linderos.**	
Ae-52	**Nombre:**	**Abierta específica 52**	Parcela 11 en AMB 4.4.5 Plaza Nuevos Juzgados
	Parcela mínima (m²):	**2.720**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**Oficina: 10.609,50 Total: 10.609,50**	
	Altura máxima en plantas:	**13, según se indica en el plano de Zonas de Edificación.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)**		
Ae-54	**Nombre:**	**Abierta específica 54**	Parcela específica en AMB 4.6.4 Polígono Industrial Costa Sur
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Según observaciones**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**19.766**	
	Altura máxima:	**Según observaciones**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Según observaciones**	
	Observaciones: **•Se trata de una parcela singular, en razón de su emplazamiento en un punto de entrada a la Ciudad. •Ocupación: Queda limitada por el semicírculo señalado en los planos de ordenación detallada, que será alineación obligatoria de fachada, si bien se autoriza la ocupación en subsuelo del resto de la parcela con destino exclusivo a garaje. •Edificabilidad: La edificabilidad máxima es el resultado de multiplicar 1,5 m²/m² por la superficie neta de la parcela, una vez excluida la superficie de 556 m² que fue expropiada. •Altura: se define un plano regulador horizontal obligatorio a nueve (9) metros del punto de rasante más alta de la línea de edificación. •En la resolución de las cubiertas - que no serán accesibles más que para mantenimiento-, se tendrá en cuenta el carácter de fachada que adquieren desde el paso superior de la Autopista, por lo que se cuidará especialmente su diseño y será preceptivo el estudio axonométrico a que se refiere el artículo "construcciones por encima de la altura", del capítulo sobre condiciones de volumen y forma de los edificios de las Normas Urbanísticas. •Arbolado: será preceptivo en todo el perímetro exterior de la parcela.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-55	**Nombre:**	**Abierta específica 55**	Parcela específica en AMB 5.2.1 Añaza Alto
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**En planta baja: 100 En resto de plantas superiores: 65**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**10.920**	
	Altura máxima en plantas:	**7**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Alineada a viarios.**	
	Observaciones: **•La edificabilidad de esta parcela (10.920 m²) proviene de la edificabilidad propia que le corresponde del planeamiento anterior (3.720 m²) más la trasvasada de la parcela C-5´ (numeración del planeamiento anterior) (7.200 m²), al haber sido esta parcela integrada en la parcela comercial (Zona de Edificación Ae-56) como espacio libre privado con las condiciones expuestas en la ficha correspondiente (Ae-56).** **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•La altura se medirá en la calle superior y desde la rasante más alta de esta vía. Como consecuencia de ello y debido a la diferencia de altura entre las calles, se autoriza el número de plantas necesarias por debajo de la planta baja, que puedan absorber dicha diferencia.** **•La superficie destinada a otros usos computará en su totalidad.**		
Ae-56	**Nombre:**	**Abierta específica 56**	Parcela específica en AMB 5.2.1 Añaza Alto
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**100**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**19.400**	
	Altura máxima en plantas:	**2**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Alineada a viarios.**	
	Observaciones: **•La altura se medirá en la calle superior y desde la rasante más alta de esta vía. Como consecuencia de ello y debido a la diferencia de altura entre la calle y el lindero opuesto, se autoriza el número de plantas necesarias por debajo de la planta baja, que puedan absorber dicha diferencia.** **•La superficie destinada a otros usos computará en su totalidad.** **•Las plantas que se destinen a uso comercial podrán alcanzar una altura máxima de piso de 6 metros.** **•En el Espacio Libre Privado, ocupable en el subsuelo por aparcamientos, se admite la posibilidad de edificar en el espacio libre privado 1.596m²c, que son parte de la edificabilidad total de la parcela (19.400 m²c) con una altura de 2 plantas, ocupación del 25% y manteniendo un retranqueo de 5 metros a todos los linderos.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-57	**Nombre:**	**Abierta específica 57**	Parcela específica en AMB 5.3.1 Acorán
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Fondo edificable 14 m**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**3.844**	
	Altura máxima en plantas:	**4**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•Se permite el soportal en planta baja.**		
Ae-58	**Nombre:**	**Abierta específica 58**	Parcela específica en AMB 5.3.1 Acorán
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Fondo edificable 14 m**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**7.446**	
	Altura máxima en plantas:	**Hacia la vía: 4** **Hacia el espacio mancomunado: 3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•Línea de cornisa homogénea.**		
Ae-59	**Nombre:**	**Abierta específica 59**	Parcela específica en AMB 5.3.1 Acorán
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Fondo edificable 14 m**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**6.947**	
	Altura máxima en plantas:	**4**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•Junto con la parcela contigua homóloga forman una unidad de simetría obligada.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-60	**Nombre:**	**Abierta específica 60**	Parcela específica en AMB 5.3.1 Acorán
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Fondo edificable 14 m**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**7.016**	
	Altura máxima en plantas:	**4**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•Junto con la parcela contigua homóloga forman una unidad de simetría obligada.**		
Ae-61	**Nombre:**	**Abierta específica 61**	Parcela específica en AMB 5.3.1 Acorán
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**100**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**4.700**	
	Altura máxima en plantas:	**Hacia calle superior: 3** **Hacia calle inferior: 4**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Alineada a viarios**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•Línea de cornisa homogénea.** **•Se organizará la edificación con patio central.** **•Se tolera torreón, torre señal, etc. como hito de altura.** **•Las dos primeras plantas serán para uso comercial obligatorio.**		
Ae-62	**Nombre:**	**Abierta específica 62**	Parcela específica en AMB 5.3.1 Acorán
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Fondo edificable 14 m**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**3.203**	
	Altura máxima en plantas:	**4**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•Línea de cornisa homogénea.** **•Se recomienda no pasar de 3 plantas hacia la calle superior.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-63	**Nombre:**	**Abierta específica 63**	Parcela específica en AMB 5.3.1 Acorán
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Fondo edificable 14 m**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**5.659**	
	Altura máxima en plantas:	**4**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•Línea de cornisa homogénea.** **•Se recomienda no pasar de 3 plantas hacia la calle superior.**		
Ae-64	**Nombre:**	**Abierta específica 64**	Parcela específica en AMB 5.3.1 Acorán
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Libre**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**2.570**	
	Altura máxima en plantas:	**3**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5, a calle superior. Resto, libre.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•Las plantas se dispondrán escalonadamente.**		
Ae-65	**Nombre:**	**Abierta específica 65**	Parcela específica en SSU 5.4 Los Lirios - Las Vistas
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**70**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**0,70**	
	Altura máxima en plantas:	**Libre**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5**	
Ae-66	**Nombre:**	**Abierta específica 66**	Parcela específica en AMB 5.6.3 Parque El Molino
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**50**	
	Edificabilidad máxima (m²):	**16.058**	
	Altura máxima en plantas:	**6**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 m y libre en el lindero con la plaza.**	
	Observaciones: **•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)** **•De la edificabilidad total, 2.000 m²c como mínimo, se destinarán a uso comercial a situarse con frente a la plaza.**		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-67	**Nombre:**	**Abierta específica 67**	Parcela específica en SSU 5.9 Draguillo Sur
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**3,85**	
	Altura máxima en plantas:	**8**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Alineada a viario principal y libre en el resto de linderos.**	
	Observaciones:		
	•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)		
Ae-68	**Nombre:**	**Abierta específica 68**	Parcelas en una manzana específica en AMB 5.10.1 Residencial La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**900 m²**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**2,10**	
	Altura máxima en plantas:	**4**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**5 y 3**	
	Observaciones:		
	•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)		
Ae-69	**Nombre:**	**Abierta específica 69**	Parcela específica en AMB 5.15.1 Rotonda de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**2,2615**	
	Altura máxima en plantas:	**5**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones:		
	•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)		
Ae-70	**Nombre:**	**Abierta específica 70**	Parcela específica en AMB 5.15.1 Rotonda de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**2,2456**	
	Altura máxima en plantas:	**5**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones:		
	•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-71	**Nombre:**	**Abierta específica 71**	Parcela específica en AMB 5.15.1 Rotonda de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**2,178**	
	Altura máxima en plantas:	**5**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones:		
	•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)		
Ae-72	**Nombre:**	**Abierta específica 72**	Parcela específica en AMB 5.15.1 Rotonda de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**2,3185**	
	Altura máxima en plantas:	**5**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones:		
	•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)		
Ae-73	**Nombre:**	**Abierta específica 73**	Parcela específica en AMB 5.15.1 Rotonda de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,8824**	
	Altura máxima en plantas:	**5**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones:		
	•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)		
Ae-74	**Nombre:**	**Abierta específica 74**	Parcela específica en AMB 5.15.1 Rotonda de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**1,9287**	
	Altura máxima en plantas:	**5**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones:		
	•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-75	**Nombre:**	**Abierta específica 75**	Parcela específica en AMB 5.15.1 Rotonda de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**2,2726**	
	Altura máxima en plantas:	**5**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones:		
	•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)		
Ae-76	**Nombre:**	**Abierta específica 76**	Parcela específica en AMB 5.15.1 Rotonda de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**2,3859**	
	Altura máxima en plantas:	**5**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones:		
	•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)		
Ae-77	**Nombre:**	**Abierta específica 77**	Parcela específica en AMB 5.15.1 Rotonda de La Gallega
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**60**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**2,2757**	
	Altura máxima en plantas:	**5**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre**	
	Observaciones:		
	•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.)		

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
Ae-78	**Nombre:**	**Abierta específica 78**	Parcela específica en AMB 2.8.3 Cuatro Torres
	Parcela mínima (m²):	**La total de la parcela**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima:	**Libre**	
	Edificabilidad máxima:	**La que resulte de la aplicación de las observaciones.**	
	Altura máxima:	**La que resulte de la aplicación de las observaciones.**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**Libre, salvo la existente hacia la Avda. de la Salle.**	
	Observaciones: **•En el edificio actual no se aumenta la edificabilidad ni puede ser objeto de transformación volumétrica.** **•Se complementarán las instalaciones actuales cubriendo los dos patios existentes, que dan frente a la calle José Rodríguez Ramírez para convertirlos en Polideportivo y Piscina Cubierta, cuyo uso privado será compartido con el uso público en horarios compatibles con el uso escolar, según se regule en el correspondiente Convenio con el Ayuntamiento.** **•Sobre la rasante de dichos patios y entre el Polideportivo y la parcela del Instituto Metereológico se admite edificar una superficie no mayor de 1.500 m² en una planta, para usos complementarios del docente.** **•Será también obligatorio añadir al número de aparcamientos necesarios del propio centro, ciento cincuenta a doscientas plazas para residentes de la zona y aparcamiento público.** **•Se admite la edificación bajo la rasante de los patios que dan frente a la calle José Rodríguez Ramírez, en una o dos plantas como máximo, según la relación con la rasante de dicha calle. Estas plantas serán en parte para uso complementario del docente.** **•En una de estas plantas, y como máximo en 4.000 m², se admite el uso principal terciario, comercial, hasta la categoría específica de Gran Comercio, como uso compatible de la parcela, inferior al 25% de la edificabilidad total de la misma. La carga y descarga de este uso comercial habrá de realizarse en el interior de la parcela.**		
Ae-80	**Nombre:**	**Abierta específica 80**	Ámbito ordenado según Decreto 83/2013 de 25 de Julio en AMB 3.2.1 Los Gladiolos - Divina Pastora
	Parcela mínima (m²):	**500 m²**	
	Circulo inscribible mínimo (m):	**No Procede**	
	Ocupación máxima (%):	**50**	
	Coeficiente de edificabilidad máximo (m²/m²):	**2**	
	Altura máxima en plantas:	**5**	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	**3**	
	Observaciones: **•La parcela edificable será la establecida en los planos de Ordenación Pormenorizada.**		

TÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LOS USOS

Capítulo 1. **Determinaciones generales sobre los usos**

Art. 5.1.1. Ordenación y regulación de los usos

1.- El uso de los terrenos o de las edificaciones en un determinado ámbito o unidad espacial es el destino que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar una o varias actividades.

2.- En el presente Título, en desarrollo de lo regulado en las Normas de Ordenación Estructural, se establece el régimen y las determinaciones generales de los usos pormenorizados, distinguiendo en su caso las categorías de usos pormenorizados específicos que pueden darse, las condiciones para la admisibilidad de cada uno de ellos y las referidas a la compatibilidad y complementariedad de unos con otros.

3.- En los supuestos en los que se ha considerado necesario, se regulan condiciones sobre los actos o intervenciones de transformación de los terrenos con respecto a la intensidad de determinados usos contemplados en la ordenación pormenorizada, así como sobre el ejercicio de la actividad o actividades previstas, así como sobre el ejercicio de la actividad.

Art. 5.1.2. Clasificación sistemática de los usos

1.- En atención a su nivel de concreción, los usos se diferencian en tres niveles: usos globales característicos, usos pormenorizados y usos específicos:

a) El uso global característico o de primer nivel determina, dentro del contenido de la ordenación estructural, el uso principal y predominante al que se destinan las áreas o ámbitos espaciales en los que se dividen o pueden dividirse los terrenos de cada clase de suelo: áreas de ordenación y ámbitos de suelo urbano, sectores de suelo urbanizable y áreas o zonas de igual categoría de suelo rústico. A efectos sistemáticos, se distinguen los

siguientes usos globales característicos, cuya regulación se contiene, en cuanto a la ordenación pormenorizada, en los siguientes capítulos de este Título:

- Residencial
- Turístico
- Terciario
- Industrial
- Espacios libres públicos
- Comunitarios: Dotacional y Equipamiento
- Infraestructuras de Servicios
- Infraestructuras de Comunicaciones
- Agropecuario
- Minero
- Ambiental

b) Los usos pormenorizados son las categorías de segundo nivel en las que se dividen los usos globales característicos, dependiendo de las actividades que éstos comprenden, y determinan el uso principal característico de las delimitaciones de los recintos y espacios edificados, en su caso, establecido a través de la ordenación pormenorizada, es decir, el uso al que se destinan las manzanas, parcelas, espacios o edificaciones.

c) Los usos pormenorizados específicos, o de tercer nivel, son aquellos en los que, a su vez, pueden dividirse los usos pormenorizados de segundo nivel, cuando resulta necesario por incluirse dentro del mismo uso distintas actividades o grupos de actividades que conforman en conjunto el uso pormenorizado de que se trate. Tal especificación permite determinar los usos más detallados y precisos de la ordenación pormenorizada en las unidades de referencia más concretas, es decir, las plantas y los locales de un edificio, o las diferentes partes de una

misma edificación o de un mismo terreno, permitiendo así alcanzar una regulación que abarca lo más ampliamente posible la compleja interrelación de usos y actividades específicas y la casuística de la compatibilidad entre unos y otros.

2.- En razón a su intensidad o prevalencia, los usos pormenorizados pueden considerarse: de carácter principal, secundario o auxiliares o complementarios, de acuerdo a lo siguiente:

a) Uso principal: es el uso pormenorizado que se determina como predominante y característico de la edificación, unidad espacial o parcela.

b) Uso secundario: es el supeditado al principal, al admitirse como compatible de éste y con menor intensidad.

c) Usos auxiliares o complementarios: son los que pueden coexistir con el uso principal sin previa determinación expresa y sin constituir una categoría que pueda adscribirse a un uso pormenorizado concreto. Con carácter general, se consideran usos auxiliares los de jardines, espacios libres privados, garajes y almacenes, incluso el de vivienda, en aquellos usos en los que sea necesario por su actividad y para su funcionamiento la incorporación de una vivienda para el portero, mantenedor, regente o similar de la misma, debiendo todos ellos respetar las condiciones establecidas para ellos en estas Normas, según los diferentes supuestos. En lo que respecta a la disposición de dichos usos auxiliares en el edificio o parcela de que se trate, podrán ser ubicados en cualquier planta del edificio o espacio de la parcela sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial aplicable a estos efectos.

3.- En función de su régimen de admisibilidad, los usos pormenorizados de segundo y tercer nivel se distinguen en: permitidos, compatibles, alternativos y prohibidos, de acuerdo a lo siguiente:

a) Usos permitidos: se entiende por tales, los usos pormenorizados que califican cada parcela o inmueble

como uso principal, de acuerdo a los planos de usos y gestión del Plan Operativo y a las fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística. El régimen de admisibilidad se regula de forma concreta para cada uso en los siguientes capítulos del presente Título.

b) Usos compatibles: son los usos secundarios respecto al principal, que en su conjunto no pueden alcanzar en ningún caso el cincuenta (50) por ciento de la superficie edificable asignada al inmueble o parcela, sin perjuicio de que en estas Normas o en el Fichero de Ordenación Urbanística se determine un porcentaje máximo menor para determinados supuestos. El régimen de compatibilidad se establece en los capítulos siguientes para cada uno de los usos pormenorizados agrupados en el correspondiente uso global.

c) Usos alternativos: son aquellos que, de acuerdo al régimen contemplado en estas Normas, pueden sustituir total o parcialmente al uso principal.

d) Usos prohibidos: son aquellos para los que se realiza la prohibición con carácter general en los supuestos contemplados en los capítulos siguientes del presente Título o bien se contempla específicamente de forma expresa para un ámbito o sector concreto en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística.

Art. 5.1.3. Esquema básico de clasificación de los usos

El esquema de la clasificación sistemática de los dos primeros niveles que corresponden a los usos globales, y pormenorizados, es la siguiente:

Usos globales característicos	Usos pormenorizados específicos	Código
Residencial:	Unifamiliar de vivienda libre	RU
	Unifamiliar de vivienda protegida	RU-VP
	Colectiva de vivienda libre	RC
	Colectiva de vivienda protegida	RC-VP
	Rural	RR
Turístico:	Establecimiento hotelero	H
	Establecimiento extrahotelero	EH
	Turismo Rural	HR o CR
Terciario:	Comercio	C
	Oficina	O
	Hostelería / Restauración	H/R
	Terciario / Industrial	T/I
	I+D / Nuevas tecnologías	ID/NT
Industrial:	Industria de producción	IP
	Industria ligera	IL
Espacios Libres Públicos:	Parque urbano	PU
	Plaza	PZ
	Área ajardinada	AJ
	Espacio libre de protección	LP
	Playas	PY
	Paseos / peatonales	-
	Áreas libres ajardinadas de protección del viario	-
Usos comunitarios: Dotaciones y Equipamientos:	Complejo dotacional integrado	CDI
	Administración pública	ADP
	Seguridad y protección ciudadana	SPC
	Religioso	REL
	Docente	DOC
	Deportivo	DEP
	Cultural	CUL
	Sanitario	SAN
	Social asistencial	SAS
	Servicios comunitarios	SER
	Recreativo	REC
	Puerto deportivo	PDP
Infraestructuras de Servicios:	Hidráulica de tratamiento de agua	IHT
	Hidráulica de almacenamiento de agua	IHA
	Hidráulica de drenaje	IHD
	Energía	IE
	Telecomunicaciones	IT
	Residuos	IR
Infraestructuras de Comunicaciones:	Viaria	V
	Ferroviaria	-
	Tranvía y transporte público	-
	Puerto	P
	Intercambiador de transporte	INT
	Aparcamiento rotatorio	AP
	Helipuerto	HP
Agropecuario:	Agrícola	AGR
	Ganadero	AGRg
Minero		MIN
Ambiental:	Conservación ambiental	CAM
	Usos científicos sobre los recursos naturales	CRN
	Uso de educación ambiental	EAM

Art. 5.1.4. Aplicación de la regulación de los usos

1.- En desarrollo de lo dispuesto en el artículo anterior, en los Planos de Ordenación Pormenorizada de los ámbitos o sectores con ordenación completa, se determina el uso pormenorizado característico de las manzanas, parcelas, espacios o edificaciones; y en las fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística se señalan, en su caso, las condiciones particulares de admisibilidad y compatibilidad de usos pormenorizados y específicos.

2.- La regulación y las condiciones de los usos son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en un terreno, en una parcela, o en una edificación, por lo que se deberán cumplir simultáneamente las referidas a cada una de las actividades, en relación con el espacio que ocupen sus instalaciones o que esté afectado por el uso de que se trate, con independencia del carácter secundario que puedan tener respecto al uso principal del terreno o la edificación.

3.- Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle, según lo contenido en estas Normas. Así mismo, serán de aplicación las disposiciones legales que correspondan según el uso o los ámbitos sobre los que incida la regulación que contengan, en su caso, las Ordenanzas Municipales.

Art. 5.1.5. Condiciones generales de admisibilidad de los usos

1.- En el suelo urbano o urbanizable y en los asentamientos rurales solamente podrán implantarse los usos y las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten admisibles según las condiciones particulares de admisibilidad que se establecen en estas Normas para el uso de que se trate y, en su caso, en el Fichero de Ordenación Urbanística.

2.- Las condiciones de admisibilidad son las determinaciones exigibles con carácter complementario para la implantación de los usos pormenorizados no prohibidos en cada parcela o

inmueble. Tales condiciones pueden ser: de disposición, de intensidad o de relación.

a) Disposición: comprende todas aquellas condiciones mediante las cuales se regula la localización física del uso pormenorizado como requisito de admisibilidad en el recinto de ordenación correspondiente.

b) Intensidad: integra todas aquellas condiciones mediante las cuales se establecen límites cuantitativos a las dimensiones del uso correspondiente.

c) Relación: incluye los requisitos mediante los cuales se hace depender la admisibilidad de un uso concreto a la existencia o ausencia de otro uso o usos.

3.- Las condiciones de admisibilidad de cada uso se encuentran también limitadas por la correspondiente legislación sectorial de la actividad en la que se materialice, especialmente la reguladora de las actividades clasificadas y espectáculos públicos y las normas de carácter ambiental, sin perjuicio de las demás normas que sean de aplicación, con independencia del ámbito concreto donde se implante o ejerza.

4.- Para admitir la existencia de diferentes usos en un mismo edificio deberán ser compatibles entre sí, según lo dispuesto en los capítulos siguientes de este Título. Tanto la parte de la edificación en la que se desarrolla el uso principal como la que esté destinada a usos secundarios deberán cumplir las condiciones que sean de aplicación en cada caso.

5.- En el articulado de los capítulos siguientes del presente Título, que se corresponden con cada uno de los usos característicos contemplados, se contienen las pertinentes definiciones de los mismos y de sus categorías pormenorizadas y específicas, desarrollándose su regulación y condiciones de admisibilidad y compatibilidad.

6.- Se adjuntan como Anexo de estas Normas dos Tablas de matrices de usos compatibles y alternativos, que han de considerarse como documentos de consulta y tienen por objeto el facilitar la aplicación de sus regulaciones normativas comprendidas en los capítulos de este Título. Consiguientemente, en caso de contradicción entre la

regulación de la normativa y las tablas de matrices de usos prevalecerá lo dispuesto en la normativa.

7.- Los usos terciarios se admiten en los ámbitos o sectores en los que se cumplan las condiciones determinadas en la normativa sectorial y a las ordenanzas municipales aplicables y cuando se determine expresamente en la ordenación pormenorizada de este Plan General, de los instrumentos de planeamiento de desarrollo o en los casos en que se cumplan las reglas de compatibilidad o cambio de uso regulados en estas Normas.

8.- En el suelo rústico serán admitidos los usos terciarios en las categorías y condiciones recogidas en las Normas de Ordenación Estructural.

Art. 5.1.6. Cambio del uso establecido en la ordenación pormenorizada

1.- Sin necesidad de modificar el Plan General o sus instrumentos de desarrollo, se admiten los cambios de uso a través de licencia urbanística de modificación de uso, según lo establecido en el artículo 166.1.i) del TRLOTENC, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que el cambio sea a alguno de los usos compatibles o alternativos con el uso principal.

b) Que se justifique dicho cambio por ser coherente con el Modelo de ordenación y objetivos del Plan General en relación al área, ámbito o sector de que se trate.

c) Que no constituya un uso prohibido en el área de ordenación, ámbito o sector ni produzca perjuicio a terceros.

d) Que se garantice el cumplimiento riguroso de las exigencias que se derivan de la normativa sectorial aplicable.

e) Que se cumpla la dotación mínima de aparcamientos exigible al nuevo uso y, en su caso, a los que permanezcan.

f) En caso de cambio de uso a residencial, se ha de tener en cuenta el aumento de población a los efectos de los artículos. 32.2.A. 7.a) y 34 del TR LOTENC.

g) Que en el expediente de tramitación de licencia de modificación o cambio de uso, consten los siguientes documentos y trámites:

- Memoria justificativa de que el nuevo uso responde a necesidades reales y que no producirá perjuicios significativos en materia ambiental, de tráfico y de movilidad.
- Audiencia a los interesados o posibles afectados, en los supuestos exigidos normativamente.
- Los informes y autorizaciones sectoriales que sean preceptivos, y los informes que deban evacuarse por parte de los servicios y áreas municipales o de cualquier otra Administración.

2.- Quedan excluidos de la admisibilidad del cambio de uso prevista en este artículo, los siguientes supuestos:

a) Que el cambio se pretenda sobre el uso Residencial de vivienda protegida.

b) Que el cambio sea a un uso considerado como actividad económica estructurante en este Plan General.

Art. 5.1.7. Ordenanzas Municipales reguladoras de usos y actividades

1.- En cumplimiento de la legislación sectorial, el Ayuntamiento tramitará y aprobará previos los trámites pertinentes una Ordenanza Municipal específica que desarrolle y concrete la regulación contenida en estas Normas respecto los usos o actividades clasificadas como molestas, insalubres nocivas o peligrosas por dicha legislación, entre las permitidas por el Plan General.

2.- Tal Ordenanza Municipal, conjuntamente con las Ordenanzas Ambientales requeridas por las Directrices de Ordenación General de Canarias, serán complementaria a las presentes

Normas, debiendo formularse de conformidad a lo establecido en ellas y sin contradecir sus determinaciones.

3.- Además, el Ayuntamiento deberá aprobar también una Ordenanza Municipal de Hostelería y Espectáculos Públicos, al encontrarse entre las reguladas por la Ley 1/1998, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, que contempla expresamente tal competencia municipal en su artículo 9 y en su Disposición Adicional Cuarta.

Art. 5.1.8. Uso del subsuelo y régimen urbanístico

1.- Serán de titularidad privada o patrimonial las plantas de una edificación o partes de la misma y las construcciones situadas por debajo del suelo de las parcelas privadas, que no tengan destino dotacional, y siempre que estén expresamente admitidas y autorizadas de conformidad con este Plan General, sus instrumentos de desarrollo u otras figuras de ordenación de los recursos naturales y del territorio.

2.- El uso del subsuelo podrá ser autónomo o vinculado a la edificación situada sobre la rasante o del suelo de la parcela. El uso vendrá determinado por la calificación urbanística de la parcela y por sus usos compatibles. La regulación de dichos usos se establecerá en las condiciones de las Ordenanzas Municipales correspondientes y en cualquier caso en la Normativa Sectorial de aplicación.

Art. 5.1.9. Coeficiente de ponderación por usos

Con el fin de establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios serán de aplicación los coeficientes de ponderación por usos que se establecen en el siguiente cuadro:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE LOS USOS		
Uso pormenorizado		Coef. Uso
RC **RU**	Residencial Colectiva Residencial Unifamiiar	1,00
RC-VP **RU-VP**	Residencial Colectiva de vivienda protegida (VP) Residencial Unifamiliar de vivienda protegida (VP)	0,75
H	Turístico hotelero	1,20
O	Oficina	1,00
C	Comercio	1,30
H / R	Hostelería / Restauración	1,10
T	Terciario (sin definir uso pormenorizado)*	1,20
T / I	Terciario / Industrial	1,10
	En zona de actividades logísticas	1,20
IP **IL**	Industrial de producción Industria Ligera	1,00
E	Equipamiento (privado)	0,80
AP	Infraestructuras de comunicaciones Aparcamiento	0,70

1 El uso Terciario (sin definir uso pormenorizado) sólo se determina con carácter vinculante o no vinculante, para su concreción en el planeamiento de desarrollo correspondiente.
2 No se ponderará el uso de aparcamiento cuando se trate de los provenientes del art. 3.1.4. "Dotación de plazas de aparcamientos en edificios".

En ámbitos de gestión donde es necesaria la equidistribución, en el caso de que el uso se sitúe en plantas de sótano, se aplicarán los siguientes coeficientes de minoración sobre los de uso:

En planta 1ª de sótano: 0,80
En planta 2ª de sótano: 0,70
En planta 3ª de sótano: 0,60
En planta 4ª y siguientes de sótano: 0,50

Capítulo 2. **Uso residencial**

Art. 5.2.1. Definición y categorización del uso global residencial

1.- El uso residencial es el que tiene como fin proporcionar alojamiento permanente a las personas, en régimen de propiedad y / o alquiler, comprendiendo la actividad propia de vivienda y entendiendo ésta como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana de las personas que lo habiten.

2.- El uso residencial se clasifica, según las características de la vivienda, en los siguientes usos pormenorizados o del tercer nivel:

a) Residencial unifamiliar de vivienda libre (RU)

b) Residencial unifamiliar de vivienda protegida (RU-VP)

c) Residencial colectiva de vivienda libre (RC)

d) Residencial colectiva de vivienda protegida (RC-VP)

e) Residencial rural (RR)

Art. 5.2.2. Aplicación de condiciones específicas del uso residencial

1.- Las condiciones generales que se señalan para regular el uso residencial son de aplicación a las parcelas y a las edificaciones, que resulten de llevar a cabo obras de reestructuración, rehabilitación, remodelación o de nueva edificación.

2.- Las viviendas protegidas estarán sujetas a su normativa específica en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto.

Art. 5.2.3. Definición de los usos pormenorizados

1.- Residencial unifamiliar en vivienda libre:

Cuando la residencia se realiza en un edificio individualizado que coincide totalmente con una única vivienda. En el caso de que la superficie de la parcela fuera superior a la parcela mínima o que la parcela de que se trate provenga de una

agrupación de parcelas contiguas de este uso, el número máximo admisible de viviendas unifamiliares en la misma ha de ser igual al resultado, en números enteros, de dividir su superficie de suelo total por la superficie de parcela mínima, establecida por el grado de la zona de edificación.

2.- Residencial unifamiliar en vivienda protegida:

Cuando la residencia se realiza en un edificio individualizado que coincide totalmente con una única vivienda. Se admitirá la segregación del edificio en varias viviendas siempre que la superficie edificable de cada una se ajuste a los parámetros de su zona de edificación. El uso residencial podrá estar referido como categoría específica o del cuarto nivel a viviendas sujetas a algún régimen concreto de protección pública (VP de alquiler, VP de régimen general, VP de régimen especial, y otros), pudiendo calificarse expresamente desde el planeamiento de desarrollo más preciso que una determinada parcela se destine o esté sujeta obligatoriamente a la construcción de viviendas con un régimen de protección oficial o pública determinado.

En la ficha correspondiente a determinados ámbitos o sectores de suelo urbanizable residencial se expresa la instrucción vinculante de establecer un mínimo obligatorio y / o un máximo de viviendas sujetas a esta condición sobre un régimen concreto de protección pública.

En caso de permitirlo la legislación aplicable, el uso específico de viviendas protegidas sujetas a régimen de alquiler o viviendas para jóvenes, para personas de la tercera edad o para personas con minusvalía, se considerará admisible como uso principal en las parcelas destinadas a uso de dotación o equipamiento social asistencial, debiendo ser en régimen de alquiler cuando se trate de parcelas del sistema local de dotaciones.

3.- Residencial colectiva en vivienda libre:

Cuando la residencia se realiza en un edificio individualizado, donde se disponen varias viviendas, dividiéndose horizontalmente la propiedad del inmueble en fincas independientes.

4.- Residencial colectiva en vivienda protegida:

Cuando la residencia se realiza en un edificio individualizado donde se disponen varias viviendas, dividiéndose horizontalmente la propiedad del inmueble en fincas independientes, calificándose las viviendas con algún régimen de protección pública.

5.- Residencial rural:

Cuando la residencia se realiza en viviendas unifamiliares ubicadas en asentamientos rurales en suelo rústico, que mantienen las características propias de la edificación residencial en el medio rural.

Art. 5.2.4. Condiciones de admisibilidad del uso residencial

1.- Las condiciones de admisibilidad del uso residencial en cuanto a disposición, intensidad y relación vendrán determinadas por las especificaciones de la zona de edificación al que esté adscrito, de acuerdo a la ordenación pormenorizada, así como, para cada uno de los usos pormenorizados y específicos, por el artículo precedente, al recoger su definición, complementadas con las señaladas en este precepto.

2.- 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.

3.- En las fichas correspondientes a determinados ámbitos o sectores para los que este Plan General determina el uso residencial como característico (por ser el predominante o porque se derive del modelo de ordenación territorial), se establecen instrucciones específicas para los desarrollos y actuaciones del uso residencial.

4.- Las condiciones de admisibilidad del uso residencial están a su vez relacionadas y vinculadas al cumplimiento de las determinaciones que para las edificaciones establece el Título anterior.

5.- Los instrumentos de desarrollo de la ordenación pormenorizada de los sectores del suelo urbanizable sectorizado no ordenado cuyo uso característico sea el residencial deberán incorporar las determinaciones y condiciones necesarias para una implantación adecuada del citado uso en el ámbito de que se trate, de conformidad con las instrucciones, en su caso, que se hayan establecido en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística.

Art. 5.2.5. Condiciones de compatibilidad del uso residencial

Los usos compatibles con el uso residencial son los establecidos a continuación, respecto a usos pormenorizados o específicos, salvo que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística, en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, o en la legislación urbanística y sectorial aplicable:

a) Del uso residencial:

- Residencial unifamiliar, en el uso pormenorizado residencial colectiva libre.
- Residencial colectiva de VP, en el uso pormenorizado residencial colectiva libre.
- Residencial unifamiliar de VP, en el uso pormenorizado residencial unifamiliar libre.

b) Del uso turístico:

- Casa Emblemática, sólo en el uso pormenorizado residencial unifamiliar de vivienda libre, siempre con las limitaciones y condiciones establecidas en la normativa sectorial y en los instrumentos de ordenación turística, y sin perjuicio de la admisibilidad de los usos y la actividad turística regulados en el capítulo siguiente, así como del número máximo de camas de establecimientos turísticos establecidas en esta Revisión.

- Turismo rural, sólo en el uso pormenorizado residencial rural, siempre con las limitaciones y condiciones establecidas en la normativa sectorial y en los instrumentos de ordenación turística, y sin perjuicio de la admisibilidad de los usos y la actividad turística regulados en el capítulo siguiente, así como del número máximo de camas de establecimientos turísticos establecidas en esta Revisión.

c) Del uso terciario, las siguientes categorías, siempre y cuando tengan acceso independiente y directo desde un espacio público, con las excepciones que se indican en estas Normas:

- De comercio:
  - Pequeño comercio en todas las categorías del uso principal.
  - Comercio medio, en los usos pormenorizados de residencial colectiva y residencial unifamiliar, libre.
  - Gran comercio, centros y galerías comerciales y establecimientos comerciales especializados en los usos pormenorizados de residencial colectiva libre, con las limitaciones que determinan estas Normas, la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal que regule tales actividades.

- De oficina, las siguientes categorías:
  - Despachos profesionales en todas las categorías del uso residencial.
  - Agrupación de oficinas en los usos pormenorizados de residencial colectiva libre.
  - Local de oficina en residencial colectiva libre y residencial unifamiliar libre.

- De hostelería / restauración:
  - Bares, kioscos y terrazas, salvo terrazas de verano, cafeterías y pequeños restaurantes y restaurantes en los usos pormenorizados residencial colectiva libre y residencial rural, con acceso independiente y directo desde espacio público. En residencial rural sólo las actividades existentes.

- Del terciario industrial, las categorías siguientes en los usos pormenorizados residencial colectiva libre:
  - Comercio especializado/ almacenaje, limitado a locales donde los productos que se requieran almacenar no superen una densidad de carga de fuego ponderada y corregido de cien (100) megacalorías por metro cuadrado.
  - Comercio mayorista, limitado a aquellos locales que tengan una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, una densidad de carga de fuego ponderada y corregida inferior a doscientas (200) megacalorías por metro cuadrado, una potencia eléctrica limitada a diez (10) kw y con un acceso al local restringido a vehículos con un peso máximo de dos mil quinientos (2.500) kilogramos.
  - Servicios tecnológicos de información y comunicación en los usos pormenorizados de residencial colectiva.

d) Del uso industrial:

- De industria ligera, las categorías siguientes en los usos pormenorizados residencial colectiva, libre, siempre y cuando tengan acceso independiente y directo desde un espacio público, así como en aquellas otras que se indique expresamente:
  - Talleres domésticos y artesanales.
  - Talleres industriales A, limitados a aquellos locales que tengan una superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos, una densidad de carga de fuego ponderada y corregida inferior a doscientas (200) megacalorías por metro cuadrado, una potencia eléctrica instalada limitada a cinco (5) kW y con un acceso al local restringido a vehículos con un peso máximo autorizado de dos mil quinientos (2.500) kilogramos.

- Talleres industriales B, limitados a aquellos locales que tengan una superficie máxima de cien (100) metros cuadrados construidos, una densidad de carga de fuego ponderada y corregida inferior a doscientas (200) megacalorías por metro cuadrado, una potencia eléctrica instalada limitada a veinte (20) kW.

- Instalaciones industriales, limitadas a aquellos locales que tengan una superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos y una potencia eléctrica instalada limitada a veinte (20) kW.

e) El uso de espacios libres, en todas las categorías del uso principal.

f) Los usos comunitarios de dotaciones y equipamientos siguientes, siempre y cuando tengan acceso independiente y directo desde un espacio público:

- De docente:
  - Centro de estudios profesionales y artísticos y otros centros de enseñanza para la formación no reglada en los usos pormenorizados de residencial colectiva, libre y de VP.

- Deportivo, en los usos pormenorizados de residencial colectiva y unifamiliar, libre y de VP, siempre que la actividad se pueda adecuar a las condiciones de la edificación o espacio libre privado que alberga el uso.

- Cultural, en los usos pormenorizados de residencial colectiva y unifamiliar libre.

- De sanitario:
  - Centro de salud, centro de atención sanitaria, centro médico general y consultorio médico en los usos pormenorizados de residencial colectiva libre.

- Social asistencial, en los usos pormenorizados de residencial unifamiliar y colectiva libre.

- Religioso, en los usos pormenorizados de residencial colectiva libre.
- Administración pública, en los usos pormenorizados de residencial colectiva, libre.

g) Del uso de infraestructura de servicio, las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso, en todos los usos pormenorizados del uso principal.

h) Del uso de infraestructura de comunicación:

- Aparcamiento, en el uso pormenorizado residencial colectiva de vivienda libre, previo informe favorable del órgano competente en lo relativo a la movilidad y tráfico.

i) Del uso agropecuario:

- De agrícola:
  - Agrícola tradicional, sólo en el uso pormenorizado residencial rural, con las limitaciones que determinan estas Normas, la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal que regule tales actividades.
- De ganadería, sólo en el uso pormenorizado residencial rural, siempre y cuando se trate del supuesto de ganadería estabulada familiar existente y con las limitaciones que determinan estas Normas, la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal que regule tales actividades.

Art. 5.2.6. Usos alternativos del uso residencial

1.- La sustitución del uso residencial por otro uso alternativo se admite en los siguientes supuestos, siempre que se cumplan la condiciones establecidas para el cambio de uso y las establecidas por la normativa sectorial y por el planeamiento territorial aplicable:

a) Las categorías de uso turístico de Hotel urbano en el caso de Residencial colectiva en vivienda libre, en las áreas de centralidad establecidas a tal fin; de Hotel emblemático y

Casa emblemática, cuando se trate de edificaciones catalogadas destinadas a uso residencial en cualquiera de sus categorías, salvo las de Vivienda protegida; y de establecimiento de turismo rural en el caso del uso residencial rural; siempre que el establecimiento sea autorizable según la normativa sectorial y la del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife. En cualquiera de estos casos se ha de tener en cuenta el número máximo de camas establecidas para el municipio en esta Revisión.

b) Con carácter general, los usos admitidos como compatibles en el artículo precedente respecto de cada una de las categorías del uso residencial, con la salvedad de los usos industriales. En las parcelas calificadas con uso residencial de vivienda protegida, tanto unifamiliar como colectiva y en las calificadas con uso residencial rural no se admiten usos alternativos.

c) Las categorías del uso docente comunitario dotacional y equipamiento de centro de enseñanza primaria y centro de enseñanza secundaria en los usos pormenorizados de residencial colectiva libre.

2.- La compatibilidad de la categoría de hostelería / restauración con el uso residencial, estará condicionada, en cualquier caso, por lo que determine la Ordenanza Municipal correspondiente que desarrolle estas Normas. Esta Ordenanza podrá incluso establecer limitaciones y prohibiciones para tales actividades en las zonas o calles en las que exista una acumulación inadecuada de establecimientos de este uso o se produzcan o prevean efectos negativos que ocasionen molestias imposibles de solventar mediante medidas correctoras, aunque tales molestias provengan de la reunión de personas en el exterior o en las proximidades de dichos locales. Las determinaciones y los procedimientos que contenga dicha Ordenanza respetarán el marco establecido en la legislación sectorial reguladora de las actividades clasificadas y de los espectáculos públicos y en su desarrollo reglamentario.

Capítulo 3. **Uso turístico**

Art. 5.3.1. Definición y categorización del uso principal turístico

1.- El uso turístico es el que tiene como fin la prestación a visitantes, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento temporal con fines de estancia para pernoctar, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos establecimientos alojativos, en los términos y condiciones establecidos en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife y en la normativa sectorial turística.

2.- En el municipio de Santa Cruz de Tenerife, el uso principal turístico se puede clasificar, según las características de la explotación, en los siguientes usos pormenorizados o del segundo nivel:

a) Establecimiento hotelero (H)

b) Establecimiento extrahotelero (EH)

c) Establecimiento de turismo rural (HR) o (CR)

Art. 5.3.2. Aplicación de condiciones específicas del uso turístico

1.- En este Plan General, el uso turístico no está permitido como uso global característico de ningún ámbito completo de suelo urbano, sector de suelo urbanizable o área de ordenación delimitada en el municipio.

2.- Los espacios y las edificaciones de uso turístico de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente, de acuerdo a la legislación y normativa sectorial aplicable, a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

3.- Según las características y servicios de los distintos productos turísticos, éstos podrán, a su vez, enmarcarse dentro de alguno de los tipos de establecimientos y categorías (estrellas) contemplados en la normativa turística y en los documentos

expresados en el número anterior, dentro de las modalidades generales de hotelero y extrahotelero, en las que se incorporan los correspondientes establecimientos de turismo rural, todo ello sin perjuicio de la clasificación sistemática de usos turísticos específicos y pormenorizados que se realiza en los artículos siguientes para su plasmación en la ordenación pormenorizada.

Art. 5.3.3. Definición y categorización de los usos pormenorizados

1.- Establecimiento hotelero:

a) Definición:

Los establecimientos hoteleros son aquellos establecimientos turísticos de alojamiento que ofrecen a sus clientes los servicios de alojamiento y alimentación. No obstante, las características singulares y cambiantes de los productos turísticos alojativos en establecimientos hoteleros, implica la conveniencia de no definir de forma taxativa y única las diferentes opciones de especialización y diferenciación de los establecimientos hoteleros no exclusivamente vacacionales, de acuerdo a lo recomendado en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

b) Categorización:

En el sentido indicado en el apartado anterior, en este Plan General se determina la consideración de categoría específica del uso turístico hotelero exclusivamente en los establecimientos incluidos en las siguientes definiciones:

- Hotel urbano (o de ciudad): Edificios o edificaciones con acceso exclusivo para dicho uso y excluyente para otros, ocupando la totalidad o una parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo. La calificación de una parcela para el uso de hotel urbano o de ciudad está condicionada a su ubicación en las áreas de centralidad de núcleos de suelo urbano consolidado no turístico, de acuerdo a la normativa sectorial aplicable y al planeamiento insular.

- Hotel Emblemático: el establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en suelo urbano consolidado no turístico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya.

2.- Establecimiento extrahotelero:

a) Definición:

Los establecimientos extrahoteleros son aquellos establecimientos turísticos de alojamiento que ofrecen a servicio de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios, debiendo considerarse igualmente lo expresado en el apartado 1a) anterior respecto la conveniencia de no definir de forma taxativa y única las diferentes opciones de especialización y diferenciación, dado el carácter cambiante de la oferta.

b) Categorización:

En el sentido indicado en el apartado anterior, en este Plan General se determina la consideración de categoría específica de uso turístico extrahotelero exclusivamente en los establecimientos incluidos en las siguientes definiciones:

- Apartamento: Establecimiento extrahotelero integrado por unidades de alojamiento dotadas del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos, y que presten los servicios establecidos en la legislación sectorial.

- Casa Emblemática: Establecimiento extrahotelero ubicado en inmueble situado en suelo urbano consolidado no turístico, cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

3.- Establecimientos de turismo rural (hotelero y extrahotelero):

a) Definición:

El establecimiento de turismo rural es aquél en el que se prestan servicios de alojamiento complementados con el disfrute de entornos de alto valor rural o natural en emplazamientos en suelo rústico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya.

A los establecimientos de Turismo Rural les será de aplicación las Disposiciones Transitorias Segunda, Quinta y Sexta del Decreto 142/2010, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

b) Categorización:

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades en los establecimientos destinados al uso de turismo rural:

- Hotel rural: establecimiento en el que se prestan servicios de alojamiento turístico en régimen hotelero, que se encuentra ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya, todo ello de acuerdo con lo establecido al respecto en la legislación sectorial y en el planeamiento insular y territorial

- Casa rural: Establecimiento extrahotelero ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico, y cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

  - Esta categoría podrá estar conformada por un conjunto de casas rurales que, con independencia de su titularidad, tiene concertada una fórmula de gestión común, a fin de caracterizar unitariamente la oferta y optimizar los recursos turísticos disponibles.

  - Además, las casas rurales admiten varias formas de relación entre las distintas unidades alojativas y sus servicios complementarios, distinguiéndose las siguientes modalidades:

    - De uso exclusivo: cuando el edificio está dividido en partes independientes con todos los servicios exigidos y acceso propio desde el exterior, de tal modo que cada cliente dispone de una unidad alojativa completa, sin necesidad de compartir servicios o espacios incluidos en la oferta.

- De uso compartido: cuando determinados servicios y espacios que forman parte del contenido mínimo exigido a la explotación son compartidos con los propietarios u ocupantes legítimos o con otros usuarios turísticos.

Art. 5.3.4. Condiciones de admisibilidad del uso turístico

1.- Las condiciones de admisibilidad del uso turístico en cuanto a disposición, intensidad y relación vendrán determinadas por las especificaciones de la zona de edificación al que esté adscrito, de acuerdo a la ordenación pormenorizada, así como, para cada uno de los usos pormenorizados y específicos, por el artículo precedente, al recoger su definición, complementadas con las señaladas en este precepto y en la legislación sectorial aplicable.

2.- Toda edificación turística 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.

3.- Se admite el uso turístico de Hotel urbano en las parcelas o manzanas calificadas para tal destino en el Plano de Ordenación Pormenorizada de Usos o en el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de que pueda sustituir total o parcialmente a otro uso principal de acuerdo con la regulación de usos alternativos y usos compatibles contemplados respecto a los diferentes usos pormenorizados en las presentes Normas o que se trate del uso específico de Hotel Emblemático ó Casa Emblemática en edificios incluidos en el Catálogo de Protección.

El uso turístico en Hotel urbano (o de ciudad) sólo se admitirá en todo caso, en parcelas situadas en ámbitos de suelo urbano pertenecientes a alguna de las áreas de centralidad consideradas en el Modelo de Ordenación Estructural del PGO, según la relación de las mismas contenida en la Memoria de Ordenación Estructural.

En el caso de parcelas calificadas para uso hotelero por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo, en ámbitos de suelo urbano no consolidado, dicha calificación sólo tendrá efectividad cuando la parcela adquiera la condición de suelo urbano consolidado por la urbanización.

4.- Para la implantación de nuevos establecimientos, sólo se admite el uso turístico en las categorías de hotel urbano, con un mínimo de cuatro estrellas, de hotel emblemático, de casa emblemática, de casa rural y de hotel rural.

5.- La categoría mínima que se establece para los establecimientos del uso pormenorizado extrahotelero es la de tres estrellas, según defina la normativa sectorial turística, salvo que se trate de instalaciones existentes.

6.- No obstante, los instrumentos de desarrollo podrán admitir otras modalidades de uso turístico, siempre que no tengan carácter alojativo o cumplan una finalidad educacional o de formación.

7.- Para la autorización de nuevas camas de establecimientos turísticos alojativos se tendrá en cuenta el número máximo de camas establecidas para el municipio y, para la de nuevos hoteles urbanos, además de lo anterior, también se tendrá en cuenta que sólo podrán ser admitidos en las áreas de centralidad establecidas a tal fin. Ambas determinaciones se disponen en el Anexo 3 de la Memoria de Ordenación Estructural.

Art. 5.3.5. Condiciones de compatibilidad del uso turístico

Los usos compatibles con el turístico son los establecidos a continuación, respecto a usos pormenorizados o específicos, salvo que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística, en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, o en la legislación urbanística y sectorial aplicable:

a) Del uso residencial:

- Residencial unifamiliar y rural, en el caso de establecimientos extrahoteleros de Casa Emblemática y Casa Rural, respectivamente, según determine la legislación sectorial vigente.

b) Del uso terciario:

- De comercio:
  - Pequeño comercio, en todas las categorías del uso principal.
  - Comercio medio, gran comercio, centros y galerías comerciales y establecimientos comerciales especializados en la subcategoría de hotel de ciudad, con las limitaciones que determinan estas Normas, la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal que regule tales actividades.

- De oficina:
  - Despachos profesionales y local de oficina en todas las categorías del uso turístico.

- De hostelería / restauración:
  - Bares, kioscos y terrazas al aire libre y cafeterías y pequeños restaurantes, en todos los usos pormenorizados del uso turístico, exceptuando la subcategoría de terrazas de verano, que es prohibida.
  - Restaurantes, en todos los usos pormenorizados del uso turístico, salvo en el uso pormenorizado de turismo rural.
  - Grandes restaurantes y locales de ocio, en el uso pormenorizado de establecimiento hotelero.

c) Del uso industrial:

- De industria ligera:
  - Talleres domésticos y artesanales, en el uso pormenorizado de turismo rural.

d) El uso de espacios libres, en todas las categorías del uso principal.

e) Los usos de dotaciones y equipamientos siguientes, con la condición de que han de tener acceso independiente y directo desde un espacio público:

- De Docente:
  - Centro de estudios profesionales y artísticos y otros centros de enseñanza para la formación no reglada en todos los usos pormenorizados del uso principal.
- Deportivo, en todos los usos pormenorizados del uso turístico, siempre que la actividad se pueda adecuar a las condiciones de la edificación o espacio libre privado que alberga el uso.
- Cultural, en todos los usos pormenorizados del uso principal.
- De Sanitario:
  - Centro médico general y consultorio médico, sólo en la categoría de establecimiento hotelero.
- Social asistencial, sólo en la categoría de establecimiento hotelero.

f) Del uso de infraestructura de servicio, las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso, en todos los usos pormenorizados del uso principal.

g) Del uso infraestructura de comunicación:

  - Aparcamiento, en los usos pormenorizados de establecimiento hotelero y extrahotelero, siempre que se indique expresamente en las fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística o en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo.

h) Del uso agropecuario:

- De agrícola:
  - Agrícola tradicional, sólo en el uso pormenorizado turismo rural, con las limitaciones que determinan estas Normas, la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal que regule tales actividades

- De ganadería, sólo en el uso pormenorizado turismo rural, siempre y cuando se trate del supuesto de ganadería estabulada familiar existente y con las limitaciones que determinan estas Normas, la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal que regule tales actividades.

Art. 5.3.6. Usos alternativos del uso turístico

La sustitución del uso turístico hotelero o extrahotelero establecido como principal de una parcela sólo se admitirá siempre que se cumplan las condiciones exigidas para el cambio de uso, las que se establezcan por la normativa sectorial y que el nuevo uso sea de dotación o equipamiento compatible y se den las circunstancias, requisitos y condiciones exigidos en estas Normas para el cambio de uso, debiendo en todo caso tramitarse como modificación puntual del PGO.

Capítulo 4. Uso terciario

Art. 5.4.1. Definición y categorización del uso principal terciario

1.- El uso terciario es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a los sectores económicos del comercio y la hostelería y restauración (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), así como la prestación de servicios en locales de oficina, como los de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento, o similares, incluyendo los llamados servicios personales y las actividades específicas de almacenaje.

2.- En función a sus distintas características, los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías pormenorizadas o de segundo nivel:

a) Comercio (C)

b) Oficina (O)

c) Hostelería / Restauración (H/R)

d) Terciario / Industrial (T/I)

e) I+D / Nuevas Tecnologías (ID/NT)

Art. 5.4.2. Definición y categorización de los usos pormenorizados

1.- Comercio:

a) Definición:

Comercio es el uso que tiene como fin la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios, de bienes productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial.

Por aplicación de la normativa sectorial sobre los criterios generales de Equipamiento Comercial, el Municipio de Santa Cruz de Tenerife tiene la consideración de Zona de Actuación Comercial Grado I, por lo que se aplicarán las superficies máximas derivadas de tal regulación.

Salvo que la normativa en materia de comercio establezca otras consideraciones, a los efectos de aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, ésta se define como la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los que puede acceder la clientela para realizar sus compras, incluyendo escaparates internos, zona de caja y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas y almacenaje no accesibles al público, zonas de carga y descarga y otras dependencias de acceso restringido.

b) Categorización:

A los efectos de establecer las categorías especificas de este uso, y de acuerdo a la Ley 4/1994 de ordenación de la Actividad Comercial y a la Ley 10/2003, Reguladora de la Licencia Comercial Específica, se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades comerciales y a sus formas de presentación empresarial o de venta:

- Comercio minorista en espacio público: Espacios o instalaciones situadas en espacios públicos como plazas, parques, paseos o aceras. Se establecen las siguientes categorías específicas:

  - Puesto de venta: Espacio de dimensión menor de treinta (30) metros cuadrados de superficie de venta que se conforma mediante estructuras ligeras y fácilmente desmontables, que suele ubicarse en espacios exteriores y con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, carritos, etc.
  - Mercadillos: Recinto acotado con el fin de acoger una agrupación de puestos de venta, de carácter no permanente o con periodicidad previamente establecida.

- Comercio minorista en locales: Espacios en los cuales se realizan actividades al pormenor al público en general de bienes materiales para ser usados o consumidos dentro de los mismos; también forman parte de esta categoría los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloben dentro del grupo de oficinas. Se establece la siguiente categorización específica:

  - Pequeño comercio: Local permanente de tienda, situado en la planta baja de una edificación o en un edificio exclusivo, y con acceso directo desde la vía pública, cuya superficie total de venta no supera doscientos cuarenta y nueve (249) metros cuadrados.
  - Comercio medio: Establecimiento independiente de tienda con superficie total de venta comprendida entre doscientos cincuenta (250) y setecientos cuarenta y nueve (749) metros cuadrados.
  - Gran comercio: Establecimientos dedicados al comercio minorista sin especialidad con superficie útil de venta entre setecientos cincuenta (750) y dos mil (2.000) metros cuadrados.

- Centros y galerías comerciales: Se adscriben a esta categoría aquellos espacios, que formen agrupación de locales comerciales Se establece la siguiente categorización específica:

  - Galerías o agrupación comercial: agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y superficie de venta total igual o inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
  - Centros comerciales: agrupación de varios establecimientos comerciales independientes en un inmueble común, con servicios y circulación general compartida, con una superficie de venta total superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

- Grandes establecimientos comerciales: Se adscriben a esta categoría aquellos establecimientos, que engloben en su oferta dos o más sectores distintos, Se dividen en polivalentes y especializados, según las siguientes definiciones y formas de ejercer la actividad:

  - Polivalente: aquellos establecimientos comerciales que engloben en su oferta dos o más sectores distintos, sin que ninguno de ellos supere el 60% de la superficie de venta. Estos establecimientos son:
    a. Hipermercados: grandes establecimientos comerciales en régimen, casi total, de autoservicio, cuya superficie de venta se distribuye entre el sector cotidiano, como actividad principal y otros sectores dotados de superficie de aparcamiento y con una superficie mínima de venta igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
    b. Grandes almacenes: establecimiento comercial con superficie de venta igual o superior a diez mil (10.000) metros cuadrados, ofreciendo una amplia gama de productos, separados en secciones y con cajas de cobro independientes.
    c. Otras grandes superficies: establecimientos comerciales distintos de los previstos en los apartados anteriores, con superficie de venta inferior a diez mil (10.000) metros cuadrados, que ofrecen una amplia gama de productos.
  - Especializados: aquellos establecimientos que destinen como mínimo el sesenta (60) por ciento de su superficie de venta a los géneros que determinen la especialización y que dispongan de una superficie de venta mínima de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados y máxima de dos mil cuatrocientos noventa y nueve (2.499) metros cuadrados. Si superan esta superficie tendrán la consideración de Hipermercado. Estos establecimientos pueden ser:

a. Supermercado: establecimiento de venta de productos de consumo en régimen de autoservicio, con secciones de venta tradicional.
b. Equipamiento personal: establecimiento de venta de vestido, calzado, perfumería y complementos.
c. Equipamiento para el hogar, muebles, o Bricolaje.

2.- Oficina:

a) Definición:

Oficina es el uso que comprende la realización de actividades cuya función principal es la prestación de servicios profesionales, técnicos, financieros, de intermediación, de asesoramiento, de gestión u otros análogos.

b) Categorización:

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades en los locales de oficinas:

- Despachos profesionales: 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 doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos y en el segundo el cincuenta (50) por ciento de la superficie construida de la vivienda, y en el que no se genera afluencia de público.

- Local de oficina: Local en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas así como los trabajos que desarrollen los profesionales en el libre ejercicio de su profesión y que suponen la afluencia de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, consultas médicas, estudios de arquitectura, locales de atención al consumidor, etc. En esta categoría, la superficie no superará quinientos (500) metros cuadrados construidos.

- Agrupación de oficinas: Despachos o locales destinados a oficinas agrupados en una parte individualizada de un edificio, o local de oficina de más de quinientos (500) metros cuadrados construidos, separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios.

- Edificio de oficinas: Edificio destinado exclusivamente a oficinas.

3.- Hostelería / restauración:

a) Definición:

Hostelería / restauración es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas, para su venta en el propio espacio o local, sin estar vinculado a establecimiento alojativo.

b) Categorización:

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades de Hostelería y/o Restauración:

- Bares: establecimientos con capacidad para un aforo máximo de cincuenta (50) personas, destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación, sin necesidad de contar con maquinaria destinada a la preparación de alimentos y susceptible de provocar ignición.

- Kioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables. Como uso pormenorizado específico se admiten las siguientes instalaciones:

- Terraza de verano: Instalación de carácter temporal en espacios abiertos situados en áreas no habitadas, donde se realizan actividades de discoteca y sólo en meses de verano, de acuerdo a lo que determinen las Ordenanzas Municipales correspondientes.
- Instalación desmontable de fiestas: Es el uso que alberga instalación en suelo de titularidad y uso público, abiertos al público, de carácter temporal y desmontable, admitidos según determinen las Ordenanzas Municipales correspondientes.

- Cafeterías y pequeños restaurantes: locales cuyo aforo no supera las cien (100) personas.
- Restaurantes: Locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuyo aforo no supera las quinientas (500) personas.
- Grandes Restaurantes: locales de hostelería con un aforo de más de quinientas (500) personas.
- Locales de ocio y espectáculo: Se remite a la legislación sectorial y específica y en concreto a la Ley de Espectáculos y Actividades Clasificadas. Estos se dividen en:
  - Locales de música
  - Discotecas: establecimientos insonorizados y dotados de pista de baile y espectáculos.
  - Bingos, Casinos y Salas de juego recreativos.
- Otras categorías que puedan establecerse en la Ordenanza Municipal reguladora de las actividades clasificadas de hostelería.

4.- Terciario / industrial:

a) Definición:

Terciario / industrial es el uso que comprende actividades terciarias e industriales que tienen entre si algún factor o elemento de relación, y que pueden acoger almacenaje, actividades industriales de baja intensidad y escaso efecto contaminante, así como actividades logísticas de

transporte, almacenamiento y distribución de mercancías. A los efectos de estas normas, se entiende por actividades industriales de baja intensidad las categorías específicas de industria ligera recogidas en el apartado 2 del artículo 5.5.2 de estas Normas.

b) Categorización:

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, en relación a las actividades que se desarrollan:

- Comercio especializado / almacenaje: Comercio que realiza una actividad específica, el cual requiere superficie para el almacenaje de sus productos.
- Comercio mayorista: Establecimientos destinados a la venta de productos, en grandes cantidades, a minoristas.
- Almacenaje industrial: es el uso que tiene como fin el depósito o almacenaje de bienes y productos destinados a los procesos industriales o al comercio mayorista y distribución de mercancías, a emplazar en áreas expresamente determinadas para ello, o al de distribución de mercancías, a emplazar en la Zona de Actividades Logísticas, donde la actividad a desarrollar supone la gestión del conjunto de operaciones que combinan la distribución, la logística y el transporte de mercancías.
- Actividades logísticas: Aquellas que desarrollan las labores de recepción, almacenaje, embalaje y preparación para la distribución de mercancías, tanto para comercio mayorista como minorista.
- Otras actividades que supongan la implantación de usos terciarios con carácter exclusivo o de usos terciarios complementados con el de almacenaje o con la actividad de producción industrial o venta al por mayor.

5.- I+D / Nuevas Tecnologías

a) Definición:

Es el uso es el propio de aquellos espacios en los que se realizan principalmente actividades de investigación científica (I+D+i) y desarrollo e innovación tecnológica, entendidas éstas como trabajos creativos llevados a cabo de forma sistemática con la finalidad de aumentar el conocimiento y propiciar la utilización del mismo en nuevas aplicaciones. También se adscriben a este uso las actividades vinculadas al sector de las tecnologías de la información y las comunicaciones.

Las actividades de Investigación, desarrollo e innovación (I+D+i) pueden (y deben) formar parte de las que realizan diversas empresas y, por tanto, estar vinculadas directamente al sistema productivo. Esta vinculación en la práctica hace que, en determinados sectores económicos, sea difícil e incluso inconveniente separar claramente las actividades de I+D+i de las otras que puede realizar la empresa, sean de carácter terciario o industrial. De otra parte, la precisión de las actividades que han de ser adscritas a este uso presenta especiales dificultades, dada la reciente aparición de la mayoría de ellas.

b) Categorización:

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, en relación a las actividades que se desarrollan:

- Investigación y Desarrollo: son los usos de aquellos inmuebles en los que las actividades predominantes que se desarrollan (y las que justifican su existencia) son estrictamente de investigación y desarrollo. Formarán también parte de este uso, los espacios en los que se realicen actividades complementarias, vinculadas y/o dependientes de las principales de I+D; en caso de que tales actividades sean industriales, estarán limitadas a la producción de prototipos derivados de la investigación.

- Servicios tecnológicos de información y comunicación: son los usos de aquellos inmuebles en los que predominantemente se ejercen actividades relacionadas con el sector de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC), tales como desarrollo de sistemas y servicios avanzados de software, radiodifusión y telecomunicaciones, medios audiovisuales,, servicios de internet, procesamiento y gestión de datos, etc. Esta categoría se limita a actividades de servicio basadas en el tratamiento y transmisión de la información, no incluyendo la producción ni reparación de equipos informáticos.

- Producción tecnológica: a esta categoría se adscriben las actividades de producción de bienes en los sectores de más avanzado nivel tecnológico y científico dentro de la economía, tales como los de biotecnología, tecnologías agroalimentarias, medioambientales, energéticas, electrónicas y de telecomunicaciones, etc. Para ser calificados en esta categoría, los inmuebles habrán de corresponder a empresas con inversión significativa en I+D, de modo tal que las actividades productivas que en los mismos realicen estén vinculadas a aquélla; de no ser así, se considerarán usos de industria ligera.

c) Precisión de las actividades adscribibles al uso pormenorizado de I+D / Nuevas Tecnologías:

Debido al carácter innovador de este uso, es difícil relacionar con la suficiente precisión las actividades concretas que pueden adscribirse al mismo y es necesario, ante la solicitud de instalación de un proyecto determinado en una parcela con esta calificación, una valoración específica, más allá de las usuales comprobaciones urbanísticas. Dicha valoración habrá de ser realizada por una Comisión Técnica.

La Comisión Técnica será designada mediante Decreto del Alcalde de Santa Cruz de Tenerife, y estará integrada exclusivamente por profesionales de reconocida solvencia

en el ámbito de la investigación y desarrollo y de las nuevas tecnologías. Entre sus funciones estarán al menos las siguientes:

- Informar con carácter vinculante, respecto a cada proyecto concreto, si se considera o no adscrito a este uso pormenorizado y, en caso afirmativo, en cuál de sus categorías.
- Elaborar y actualizar una relación de actividades que sean adscribibles a este uso pormenorizado, así como aquellas otras que, pudiendo parecerlo, no lo sean.
- Asesorar al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y a las empresas gestoras de los espacios de I+D en el municipio sobre aspectos técnicos en cuanto a las políticas de investigación, desarrollo y nuevas tecnologías.

Art. 5.4.3. Condiciones de admisibilidad de los usos terciarios

1.- Las condiciones de admisibilidad del uso terciario en cuanto a disposición, intensidad y relación vendrán determinadas por las especificaciones de la zona de edificación al que esté adscrito, de acuerdo a la ordenación pormenorizada, así como, para cada uno de los usos pormenorizados y específicos, por el artículo precedente, al recoger su definición, complementadas con las señaladas en este precepto.

2.- Toda edificación terciaria 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; también con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en la legislación sectorial que le sea de aplicación y la regulación contenida en las Ordenanzas Ambientales y de Actividades Clasificadas.

3.- La situación del uso de comercio y de hostelería / restauración compatible, dentro de una edificación residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin

utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

4.- En el supuesto de que los usos de comercio y de hostelería / restauración se emplacen en edificio exclusivo o compartido entre ellos, se admitirá su disposición en cualquiera de sus plantas.

5.- El uso de hostelería / restauración en una edificación cuyo uso principal sea otro, pero compatible, podrá situarse en cualquier planta, siempre y cuando tenga acceso independiente desde espacio público y cumpla la normativa sectorial aplicable, en especial, la relativa a protección contra incendios.

6.- El uso de comercio en una edificación, cuyo uso principal sea otro, pero compatible, sólo se admitirá en plantas inferiores a las del uso principal, siempre y cuando tenga acceso independiente desde espacio público y cumpla la normativa sectorial aplicable, en especial, la relativa a protección contra incendios.

7.- El uso de hostelería, en cualquiera de sus categorías pormenorizadas, podrá ubicarse en áreas urbanas, en sectores o en ámbitos de suelo rústico, siempre que no se prohíba expresamente en estas Normas Urbanísticas, en las fichas correspondientes a las áreas o sectores, o en la regulación que contengan los instrumentos de ordenación remitida o de desarrollo, o su incompatibilidad se derive por aplicación de la legislación sectorial que sea de aplicación; salvo en el caso de los grandes restaurantes, que quedan prohibidos a excepción de que se autoricen expresamente.

8.- Sin perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en estas Normas o en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los usos comerciales se considerarán admisibles con otros usos en las siguientes condiciones:

a) Los kioscos podrán establecerse en espacios libres públicos mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de

saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.

b) La categoría de Gran comercio, ubicada en parcela exclusiva, todas las categorías de Centros y galerías comerciales, ubicadas en parcela exclusiva, así como la categoría de Grandes establecimientos comerciales polivalentes sólo se admiten en las zonas determinadas al efecto en el planeamiento como equipamiento de uso comercio. Tal equipamiento no será computable a los efectos de la aplicación del cumplimiento de las reservas legales.

Dichas instalaciones deberán estar conectadas con los sistemas generales viarios o resolver dicha conexión en la forma que se determine expresamente. Su instalación requerirá la licencia comercial o autorización previa pertinente de la Administración competente y deberá cumplir con los estudios e informes previos de impacto social y económico que requiera la normativa sectorial de aplicación.

En todo caso, la concesión de licencia de edificación y apertura podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las Infraestructuras de servicios existentes, y las medidas y acciones a realizar en tal sentido.

9.- En las oficinas de concurrencia pública deberá cumplirse con la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las derivadas de las condiciones particulares de la zona de edificación de que se trate y las de compatibilidad con el uso principal o característico que señalan los planos de ordenación pormenorizada para la parcela o edificación en que se ubiquen.

10.- En determinadas parcelas o inmuebles cabe establecer su calificación como uso terciario, admitiendo la alternancia o compatibilidad libre de los usos pormenorizados o específicos que integran dicho uso, con la salvedad de los centros comerciales, grandes superficies o establecimientos comerciales

sujetos a autorización específica, de acuerdo a la legislación sectorial.

11.- El uso específico de almacenaje que se ubique en áreas, ámbitos o sectores, cuyo uso global no sea el industrial, no podrá albergar productos que produzcan efectos nocivos, molestos, peligrosos o insalubres, de acuerdo con la normativa sectorial y de actividades clasificadas.

12.- La Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas podrá establecer otras condiciones y limitaciones que serán igualmente de obligado cumplimiento.

13.- Cualquier inmueble adscrito al uso pormenorizado de I+D / Nuevas Tecnologías habrá de cumplir todos los requisitos establecidos en estas Normas sobre la Industria Ligera.

14.- Toda inmueble de uso de I+D / Nuevas Tecnologías habrá de tener aparcamiento propio en plantas sótano, con una capacidad de, al menos, una plaza cada cuarenta y cinco (45) metros cuadrados de superficie edificada.

Art. 5.4.4. Condiciones de compatibilidad con el uso terciario

Los usos compatibles en el terciario son los establecidos a continuación, respecto a usos pormenorizados o específicos, salvo que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística, en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo o en la Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas:

a) Del uso residencial:

- Residencial unifamiliar, en todos los usos pormenorizados del uso terciario, siempre y cuando se destine a vivienda de quien custodie la instalación y además tenga acceso independiente y directo desde un espacio público.

b) Del uso turístico:

- De establecimiento hotelero:

- Hotel urbano (o de Ciudad), siempre que:

  - Se encuentre dentro de los supuestos autorizables según la normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

  - La parcela se sitúe en un ámbito de suelo urbano perteneciente alguna de las áreas de centralidad.

  - La implantación del hotel en el ámbito en el que se ubique no implique vulneración de lo preceptuado en el apartado c) del art. 34 del TRLOTENC referido al límite de edificabilidad residencial o turística de alojamiento.

c) Del uso terciario:

- De comercio:
  - Pequeño comercio y comercio medio en el uso pormenorizado I+D / nuevas tecnologías.
  - Comercio minorista en locales, en las categorías de edificio de oficina, agrupación de oficinas, restaurante, grandes restaurantes y locales de ocio y espectáculos y en todas las categorías de terciario / industrial.
  - Centros y galerías comerciales en la categoría de edificio de oficina, agrupación de oficinas, y en todas las categorías del uso terciario / industrial.
  - Establecimientos comerciales especializados en la categoría de agrupación de oficinas, y en todas las categorías del uso terciario / industrial.

- De oficina:
  - Local de oficina, en todas las categorías del uso terciario, salvo en la categoría comercio minorista en espacio público, bares, terrazas de verano.
  - Agrupación de oficinas y edificio de oficinas, en todas las categorías del uso terciario, salvo en comercio minorista en espacio público, comercio minorista y en todas las categorías del uso hostelería y restauración.

- De hostelería / restauración:
  - Bares, cafeterías y pequeños restaurantes, en todas las categorías del uso terciario, salvo en comercio minorista en espacio público, comercio minorista despachos profesionales y local de oficina.
  - Grandes restaurantes, locales de ocio y espectáculo en las categorías de centros y galerías comerciales y grandes establecimientos comerciales.

- De terciario / industrial:
  - Comercio especializado / almacenaje y comercio mayorista en las categorías de centros y galerías comerciales y grandes establecimientos comerciales agrupación de oficinas y edificio de oficinas.

- De I+D/Nuevas Tecnologías:
  - En las categorías de pequeño comercio y comercio medio y agrupación de oficinas y edificio de oficinas.

d) Del uso industrial:

- De industria ligera, salvo la industria ordinaria, en las categorías siguientes de centros y galerías comerciales, grandes establecimientos comerciales, agrupación de oficinas y edificios de oficinas; y en los usos pormenorizados terciario / industrial e I+D nuevas tecnologías, con las siguientes condiciones:
  - Talleres domésticos o artesanales.

  - Talleres industriales A, limitados a aquellos locales que tengan una superficie construida máxima de trescientos (300) metros cuadrados, una densidad de carga de fuego ponderada y corregida inferior a doscientas (200) megacalorías por metro cuadrado y una potencia eléctrica instalada limitada a quince (15) kW.

- Talleres industriales B, limitados a aquellos locales que tengan una superficie máxima construida de doscientos (200) metros cuadrados, una densidad de carga de fuego ponderada y corregida inferior a doscientas (200) megacalorías por metro cuadrado y una potencia eléctrica instalada limitada a treinta (30) kW.
- Instalaciones industriales, limitadas a aquellos locales que tengan una superficie máxima construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados y una potencia eléctrica instalada limitada a veinte (20) kW.

e) El uso de espacios libres, en todas las categorías del uso principal.

f) Los usos comunitarios de dotaciones y equipamientos, con la condición de que han de tener acceso independiente y directo desde un espacio público:

- De docente:
  - Centro de estudios profesionales y artísticos y otros centros de enseñanza para la formación no reglada en las categorías de centros y galerías comerciales, grandes establecimientos comerciales, agrupaciones de oficinas, edificio de oficinas, restaurantes, grandes restaurantes y en el uso pormenorizado I+D nuevas tecnologías.

- Deportivo, en las categorías de centros y galerías comerciales, grandes establecimientos comerciales, agrupaciones de oficinas, edificio de oficinas y locales de ocio y espectáculos.

- Cultural, en las categorías de centros y galerías comerciales, grandes establecimientos comerciales, agrupaciones de oficinas, edificio de oficinas, restaurantes, grandes restaurantes y en el uso pormenorizado I+D nuevas tecnologías.

- De sanitario:

- Centro de salud, centro de atención sanitaria, centro médico general y consultorio médico en las categorías de centros y galerías comerciales, grandes establecimientos comerciales, agrupaciones de oficinas y edificio de oficinas.

- Social asistencial, en las categorías de centros y galerías comerciales, grandes establecimientos comerciales, agrupaciones de oficinas, y edificio de oficinas.

- Administración pública, en la categoría de edificio de oficinas.

- De servicios comunitarios:
  - Gasolineras y estaciones de servicio en las categorías de grandes establecimientos comerciales, edificio de oficinas y actividades logísticas, sin perjuicio de lo que establezca al respecto la legislación sectorial vigente.

g) Del uso de infraestructura de servicio, las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso de que se trate, en todos los usos pormenorizados del uso principal.

h) Del uso de infraestructura de comunicación:

- Aparcamiento, en las categorías de centros y galerías comerciales, grandes establecimientos comerciales, edificio de oficinas, actividades logísticas y en el uso pormenorizado I+D nuevas tecnologías, previo informe favorable del órgano competente en lo relativo a la movilidad y tráfico. Helipuerto, en el uso pormenorizado de edificio de oficinas y terciario/industrial e I+D/nuevas tecnologías.

Art. 5.4.5. Usos alternativos del uso terciario

1.- La sustitución de alguna categoría de uso terciario establecida como principal de una parcela o inmueble sólo se admitirá en los siguientes supuestos, siempre que se cumplan las

condiciones establecidas para el cambio de uso y el planeamiento territorial y la normativa sectorial aplicable:

a) Que el nuevo uso sea también terciario y esté incluido en alguna de otras categorías compatibles con el uso pormenorizado de que se trate, incluso edificio de oficinas.

b) Que el nuevo uso sea dotación o equipamiento siendo condición en este último caso que esté incluido en alguna de otras categorías compatibles con el uso pormenorizado de que se trate.

c) Que el nuevo uso sea turístico de hotel urbano (o de ciudad) y cumpla, además, con las siguientes condiciones:

- Encontrase dentro de los supuestos autorizables según la normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.
- Situarse la parcela en ámbito de suelo urbano perteneciente alguna de las áreas de centralidad.
- Que la implantación del hotel en el ámbito en el que se ubique no implique vulneración de lo preceptuado en el apartado c) del art. 34 del TRLOTENC referido al límite de edificabilidad residencial o turística de alojamiento.

2.- En las parcelas que tengan asignado como principal el uso pormenorizado de I+D / Nuevas Tecnologías no se admitirá, salvo lo previsto en el párrafo siguiente, la sustitución del mismo por ningún otro uso.

3.- No obstante lo establecido en el párrafo anterior, excepcionalmente podrá admitirse la sustitución de un uso pormenorizado de I+D / Nuevas Tecnologías por otro terciario, dotación o equipamiento, siempre que la Comisión Técnica citada regulada en el apartado 5 c) del artículo 5.4.2 anterior emita informe favorable a la conveniencia de tal sustitución, argumentando la contribución del nuevo uso a los objetivos de fomento en el entorno de las actividades de I+D+i o tecnológicas.

Capítulo 5. **Uso Industrial**

Art. 5.5.1. Definición y categorización del uso principal industrial

1.- Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y o distribución de productos o bienes, así como la prestación de servicios relacionados con lo anterior.

2.- Se incluyen en el uso industrial, los servicios destinados al abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles.

3.- En base a las distintas características de las actividades industriales que pueden desarrollarse, el uso industrial se divide en las siguientes categorías específicas del segundo nivel:

a) Industria de producción (IP)

b) Industria ligera (IL)

Art. 5.5.2. Definición y categorización de los usos pormenorizados

1.- Industria de producción

a) Definición:

Industria de producción es aquella que se corresponde con la de transformación o de producción intensiva y en la que concurren, además, alguna de las siguientes circunstancias:

- Que tenga una superficie destinada a los procesos de producción o transformación superior a diez mil (10.000) metros cuadrados construidos.

- Que se trate de industrias con una superficie destinada a los procesos de producción o transformación superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados construidos con el siguiente objeto específico en su actividad: Industrias petroquímicas; Industrias químicas o de productos sintéticos; Industrias de producción metalúrgica; Industrias de producción o transformación de minerales o materiales de construcción; Industrias de tratamiento de residuos.

2.- Industria ligera

a) Definición:

Industria ligera es aquella cuyos procesos de producción, transformación o almacenamiento se realizan sin el empleo de maquinaria pesada y sin la utilización de agentes contaminantes o procesos similares.

b) Categorización:

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades de industria ligera:

- Talleres domésticos o artesanales: cuando la actividad se refiere a artesanías, pequeñas industrias y talleres de procedimientos manuales con maquinaria de hasta 1 kW de potencia eléctrica con un máximo de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos de superficie.

- Talleres industriales A: cuando la actividad es la de almacenaje o reparación de bienes y productos.

- Talleres industriales B: cuando la actividad es la de mantenimiento y reparación de vehículos.

- Industria ordinaria: cuando la actividad se refiere a procesos de transformación o producción con una superficie máxima de las instalaciones es de diez mil (10.000) metros cuadrados construidos, sin que a estos efectos sea computable la superficie destinada a almacenaje, oficinas u otros usos auxiliares o compatibles.

  • También serán industria ordinarias aquellas industrias con una superficie destinada a los procesos de producción o transformación hasta dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados construidos con el siguiente objeto específico en su actividad: Industrias petroquímicas; Industrias químicas o de productos sintéticos; Industrias de producción metalúrgica; Industrias de producción o transformación de minerales

o materiales de construcción; Industrias de tratamiento de residuos

- Instalaciones industriales: cuando la actividad se destina a alguno de los siguientes objetos:
  - La fabricación de aparatos y equipos destinados al uso doméstico, de labor de oficina o similares.
  - Industria alimentaria consistente en la fabricación de productos de consumo final alimentarios, sin utilización de animales vivos.

Art. 5.5.3. Condiciones de admisibilidad del uso industrial

1.- Las condiciones de admisibilidad del uso industrial en cuanto a disposición, intensidad y relación vendrán determinadas por las especificaciones de la zona de edificación al que esté adscrito, de acuerdo a la ordenación pormenorizada, así como, para cada uno de los usos pormenorizados y específicos, por el artículo precedente, al recoger su definición, complementadas con las señaladas en este precepto.

2.- Toda edificación industrial 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; también con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas, en la legislación sectorial que le sea de aplicación y la regulación contenida en las Ordenanzas Ambientales y de Actividades Clasificadas.

3.- Los usos industriales sólo están admitidos en los ámbitos en los que se señale expresamente, o cuando se admitan como compatibles. Cuando el uso principal de una parcela sea el industrial, según los planos de ordenación pormenorizada, la ficha correspondiente del ámbito de que se trate expresará las categorías específicas que pueden desarrollarse en la misma.

4.- En la industria de producción se contemplarán las siguientes condiciones para la puesta en funcionamiento de la instalación:

a) El inicio o modificación de cualquier actividad potencialmente contaminante requerirá la autorización de las Administraciones competentes, tras la verificación de que cumplen los límites de emisión establecidos legalmente para cada tipo contaminante.

b) En los proyectos de instalación, ampliación o modificación de instalaciones o industrias de producción intensiva se adoptarán los procedimientos y medidas correctoras más adecuadas para que los contaminantes emitidos a la atmósfera, respetándose siempre los niveles de emisión exigidos, se dispersen de forma que no se rebase en el ambiente exterior de la fábrica los niveles de calidad del aire establecidos en la normativa vigente.

c) No se autorizará la ampliación de ninguna industria que no satisfaga los niveles de emisión que le sean aplicables, salvo que, junto con el proyecto de ampliación, presente otro de depuración de las emisiones ya existentes, adoptando aquellos equipos contra la contaminación que sean técnicamente viables para la instalación existente, o bien cuando las nuevas instalaciones correspondientes a la ampliación de una planta ya existente, se ajusten a unos niveles de emisión más estrictos que los exigidos con carácter general para las nuevas industrias, de forma que el promedio de las emisiones de la instalación ampliada no rebase las correspondientes a una totalmente nueva.

d) Todo lo anterior, se entiende sin perjuicio de la elaboración de los pertinentes estudios de impacto ambiental que sean exigibles y la concreción en el proyecto de cuantas medidas correctoras se propongan en dicho estudio, además de la aplicación obligatoria de cuantas limitaciones o condiciones se deriven de la legislación aplicable, de la Ordenanza Municipal correspondiente, y del planeamiento insular, en su caso.

Art. 5.5.4. Condiciones de compatibilidad del uso industrial

Los usos compatibles en el industrial son los establecidos a continuación, respecto a usos pormenorizados o específicos, salvo

que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística, en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo o en la Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas:

a) Del uso residencial:

- Residencial unifamiliar, en todos los usos pormenorizados del uso industrial, según determine la legislación sectorial vigente, siempre y cuando se destine a vivienda de quien custodie la instalación y además tenga acceso independiente y directo desde un espacio público.

b) Del uso terciario:

- De oficina:
  - Local de oficina, en todos los usos pormenorizados del uso principal.
- De hostelería / restauración:
  - Bares, cafeterías y pequeños restaurantes en el uso pormenorizado de industria de producción.
  - Bares, cafeterías y pequeños restaurantes, restaurantes y locales de ocio y espectáculos en el uso pormenorizado de las categorías de industria ordinaria e instalaciones industriales.
- Terciario /Industrial en el uso pormenorizado de las categorías de industria ordinaria e instalaciones industriales.
- I+D/Nuevas Tecnologías en el uso pormenorizado de las categorías de industria ordinaria e instalaciones industriales.

c) Los usos pormenorizados del uso industrial son compatibles entre sí, siempre que el compatible sea de menor intensidad y tenga menos efecto contaminante que el principal característico.

d) El uso de espacios libres, en todas las categorías del principal.

e) Los usos comunitarios de dotaciones y equipamientos siguientes, en régimen de edificio o espacio libre privado exclusivos:

- De docente:
  - Centro de estudios profesionales y artísticos y otros centros de enseñanza para la formación no reglada en el uso pormenorizado de industria de producción y en las categorías de industria ordinaria e instalaciones industriales.

- Deportivo, cultural y sanitario, en sus categorías de centro de salud, centro de atención sanitaria, centro médico general y consultorio médico, en el uso pormenorizado de industria de producción y en las categorías de industria ordinaria e instalaciones industriales, siempre que la actividad se pueda adecuar a las condiciones de la edificación o espacio libre privado que alberga el uso.

- De servicios comunitarios:
  - Gasolineras y estaciones de servicio en el uso pormenorizado de industria de producción y en las categorías de industria ordinaria e instalaciones industriales.

- Recreativo, en el uso pormenorizado de industria de producción y en las categorías de industria ordinaria e instalaciones industriales, siempre que la actividad se pueda adecuar a las condiciones de la edificación o espacio libre privado que alberga el uso.

f) Del uso de infraestructura de servicio, las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso, en todos los usos pormenorizados del uso principal.

g) Del uso de infraestructura de comunicación:

- Aparcamiento, excepto la categoría para residentes, en el uso pormenorizado industria ordinaria e instalaciones industriales, previo informe favorable del órgano competente en lo relativo a la movilidad y tráfico.

- Helipuerto, en los usos pormenorizados de industria ordinaria e instalaciones industriales

Art. 5.5.5. Usos alternativos del uso industrial

La sustitución del uso industrial se admitirá en los siguientes supuestos, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para el cambio de uso y por de la normativa sectorial aplicable:

a) Que se trate de otro uso pormenorizado dentro del uso industrial y la sustitución se haga por otro con menor intensidad o efecto contaminante.

b) Que el nuevo uso sea uso terciario compatible.

c) Que el nuevo uso sea uso comunitario de dotación o equipamiento compatible.

Capítulo 6. **Espacios Libres Públicos**

Art. 5.6.1. Definición y categorización de los espacios libres públicos

1.- Son espacios libres públicos los terrenos destinados al esparcimiento, la salubridad, el reposo y la relación de la población; a mejorar las condiciones ambientales del entorno; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

2.- El uso de los espacios libres públicos se divide, a su vez, en categorías específicas, a los efectos de establecer condiciones particulares para cada uno de los espacios de distintas características funcionales y dimensionales. Tales categorías son las siguientes:

a) Parques urbanos (PU)

b) Plazas (PZ)

c) Áreas ajardinadas (AJ)

d) Espacios libres de protección (LP)

e) Playas -

f) Paseos / peatonales -

g) Áreas libres ajardinadas de protección del viario -

Art. 5.6.2. Definición de los usos pormenorizados

1.- Parques urbanos

a) Definición:

Parques urbanos son espacios libres de dominio público, en su mayor parte ajardinados, destinados a la estancia de las personas y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan o bien, localizados en el entorno de los núcleos, y en los que predomina la vegetación.

b) Categorización:

Dentro de esta categoría se incluyen también los parques urbanos de interés ambiental, caracterizados por ubicarse en zonas donde prima el entorno natural sobre el urbano, en los cuales se ha de fomentar la preservación de sus valores naturales y etnográficos.

La asignación de parque urbano a la subcategoría de interés ambiental la decidirá el Ayuntamiento a la aprobación del Proyecto de Urbanización, en atención a las características físicas del territorio en cuestión.

2.- Plazas

Plazas son espacios libres de dominio público, ajardinados y urbanizados, 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, sirviendo también en ocasiones funcionalmente como itinerarios peatonales.

3.- Áreas ajardinadas

Áreas ajardinadas son espacios libres de dominio público, ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente a la mejora ambiental del medio urbano.

En Asentamientos Rurales las áreas ajardinadas podrán ser destinadas a áreas de juego y recreo de niños, para su cómputo dentro del sistema de espacios libres.

4.- Espacios libres de protección

Espacios libres de protección son aquellos espacios libres de dominio público, que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental y el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano.

Los cauces, incluyendo su franja de protección, de áreas urbanas y urbanizables tendrán esta calificación, salvo que la ordenación les otorgue otra categoría dentro de la calificación general de espacio libre, en cuyo caso deberán adscribirse al concepto de área expedita de canalización del barranco.

5.- Playas

Playas son espacios libres públicos en la ribera del mar donde se depositan materiales sueltos como arenas, gravas o guijarros, incluyendo escarpes y dunas, tengan o no vegetación, formadas por la acción del mar o del viento marino, u otras causas naturales o artificiales, destinados al disfrute y ocio de la población.

6.- Paseos / peatonales

Paseos o peatonales son aquellos espacios libres de dominio público para uso peatonal, sirviendo funcionalmente como itinerarios peatonales y de acceso rodado restringido a servicios públicos, carga y descarga de mercancías, acceso a viviendas, situaciones excepcionales y con la posibilidad de aplicar periodos limitados de tiempo.

7.- Áreas libres ajardinadas de protección del viario

Áreas ajardinadas de protección del viario son espacios libres públicos ajardinados en su mayor parte 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.

Art. 5.6.3. Condiciones de admisibilidad del uso de espacios libres públicos

1.- Las condiciones de admisibilidad del uso de espacio libre público en cuanto a disposición, intensidad y relación vienen determinadas, para cada uno de los usos pormenorizados y específicos, por el artículo precedente, al recoger su definición, complementadas con las señaladas en este precepto.

2.- Todo espacio libre público cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, instalaciones, acoples, calidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación.

3.- En los parques urbanos, plazas paseos y peatonales se admiten los usos dotacionales docente, deportivo, cultural, sanitario y social asistencial y los servicios propios del mantenimiento de los parques o jardines, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el diez (10)

por ciento de la superficie del parque o plaza correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de cinco (5) metros, equivalente a una sola planta.

4.- En cualquier uso pormenorizado del uso de espacio libre público, salvo en playas, se admitirá el uso de Infraestructuras de servicios, sólo habiéndose presentado previamente por la empresa suministradora informe justificativo de su necesidad y de su compatibilidad, en cuanto a la localización, argumentando las causas de la inexistencia de otra solución para la ubicación de la misma en otro lugar, sin perjuicio de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente y de las Ordenanzas Municipales.

5.- Desde los espacios libres públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuente con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros, que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

Art. 5.6.4. Condiciones de compatibilidad del uso de espacios libres públicos

Los usos compatibles con el de espacios libres públicos son los establecidos a continuación, respecto a usos pormenorizados o específicos, salvo que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística, en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo o en la Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas:

a) Del uso terciario, las categorías que se establezcan en espacios libres públicos en el fichero de ordenación urbanística y, además, las siguientes:

- De comercio:
  - Comercio minorista en espacio público en todos los usos pormenorizados de espacios libres públicos, salvo en las áreas libres ajardinadas de protección del viario.

- De hostelería / restauración:

- Kioscos y terrazas en todos los usos pormenorizados de espacios libres públicos, salvo en las áreas libres ajardinadas de protección del viario.

b) Los usos pormenorizados del uso de espacios libres públicos son compatibles entre sí, siempre que el compatible sea de menor rango que el principal, según la relación de las categorías establecida en el apartado 2 del artículo 5.6.1 anterior.

c) De los usos de dotaciones:

- Deportivo y cultural, en los usos pormenorizados de parque urbano, plaza y área ajardinada, siempre que se desarrollen al aire libre o la ocupación por las edificaciones precisas para el desarrollo de la actividad, en su caso, no supere la máxima permitida en el apartado 3 del artículo anterior.

- De recreativo:
  - Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados, en el uso pormenorizado de playas.
  - Esparcimiento con equipo ligero, en los usos pormenorizados de parque urbano y playas.
  - Esparcimiento con asistencia de público, en el uso pormenorizado de playas.

d) Del uso de infraestructura de servicio, las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso, en todos los usos pormenorizados del uso de espacio libre público.

e) Del uso de infraestructura de comunicación:

- Aparcamiento, en los usos pormenorizados de parque urbano, plazas y áreas ajardinadas, previo informe favorable del órgano competente en lo relativo a la movilidad y tráfico.

- Helipuerto, en el uso pormenorizado de parque urbano.

f) Del uso ambiental, todas sus categorías en todas las del uso de espacio libre público.

Art. 5.6.5. Usos alternativos del uso de espacio libre público

La sustitución de alguna categoría del uso de espacio libre sólo se admitirá por otro uso pormenorizado de espacio libre público y en las condiciones establecidas en la legislación urbanística aplicable.

Capítulo 7. Usos dotacionales y de equipamientos

Art. 5.7.1. Definición y categorización del uso de dotaciones y de equipamientos

1.- Son usos comunitarios los que sirven para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la Ciudad.

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

3.- Equipamiento es la categoría que comprende los usos de índole colectivo o general, cuya implantación requiera construcciones o no, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privadas, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. Tiene las variedades o especies que reglamentariamente se determinen. La explotación del equipamiento público puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la administración titular.

4.- Los usos comunitarios pueden llevarse a cabo en edificaciones de carácter comunitario o en espacios libres públicos, dependiendo de la prestación del servicio de que se trate, necesite de instalaciones o edificaciones o esté vinculado principalmente a espacios no edificados.

5.- Los usos comunitarios se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas, salvo que se determine expresamente como equipamientos y sin perjuicio de que el servicio se preste

directamente por la Administración pública o indirectamente mediante gestión privada de los mismos.

6.- Cuando el uso dotacional o espacio libre público tenga ámbito inframunicipal, referido a ámbitos o sectores concretos, tendrá la consideración de sistema local.

7.- Atendiendo a la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan, se distinguen las siguientes categorías pormenorizadas o de segundo nivel de los usos comunitarios:

a) Sólo pueden tener el carácter de dotación, los siguientes:

- Complejo dotacional integrado (CDI)
- Administración pública (ADP)
- Seguridad y protección ciudadana (SPC)

b) Sólo pueden tener el carácter de equipamiento, los siguientes:

- Religioso (REL)

c) Pueden tener el carácter de dotación o de equipamiento, los siguientes:

- Docente (DOC)
- Deportivo (DEP)
- Cultural (CUL)
- Sanitario (SAN)
- Social asistencial (SAS)
- Servicios comunitarios (SER)
- Recreativo (REC)

Art. 5.7.2. Definición y categorización de los usos pormenorizados

1.- Complejo dotacionales integrado

Complejo rotacional integrado es el conjunto de dotaciones o servicios públicos ubicados en una parcela, cuya prestación se realiza en un mismo recinto y cuya gestión se presta de forma unitaria por una misma Administración o coordinada por varias Administraciones.

2.- Administración pública

Administración pública es una dotación destinada a desarrollar las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstos y los servicios públicos dependientes de cualquiera de los organismos y niveles de las Administraciones Públicas.

3.- Seguridad y protección ciudadana

Seguridad y protección ciudadana es una dotación destinada a los servicios de protección civil y de salvaguarda de las personas y los bienes (policía, bomberos, etc.).

4.- Religioso

Religioso es un equipamiento destinado permanentemente a la celebración de los diferentes cultos, servicios religiosos y otras actividades auxiliares como tanatorios, que comúnmente se realizan en estos centros para el servicio de la comunidad.

5.- Docente

Docente es una dotación o un equipamiento destinado permanentemente a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza en cualquiera de los niveles reglados o en centros homologados o autorizados que imparten determinadas materias, con independencia de la titularidad pública o privada. Se entenderán comprendidas en este uso las instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas, vinculados a los centros donde se ubiquen.

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel:

- Centro universitario y de enseñanza superior: Comprende aquellas actividades destinadas a impartir la docencia en los niveles de enseñanza superior, universitaria y no universitaria, en el marco de la formación reglada.
- Centro de enseñanza secundaria: Comprende la actividad docente destinada a la enseñanza secundaria de formación general.
- Centro de estudios profesionales y artísticos: Comprende la actividad docente que se realiza en centros de estudios profesionales y artísticos.
- Centro de enseñanza primaria: Comprende aquellas actividades dedicadas a impartir la docencia con un nivel máximo de enseñanza primaria, dentro de la formación reglada.
- Otros centros de enseñanza: Comprende aquellas actividades destinadas a impartir docencia en el marco de formación no reglada.

6.- Deportivo

Deportivo es una dotación o un equipamiento o instalación destinado a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en edificios concebidos para ello.

7.- Cultural

Cultural es una dotación o un equipamiento destinado de forma permanente a la transmisión de la cultura y/o a la conservación y exposición de sus expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.).

8.- Sanitario

Sanitario es una dotación o un equipamiento destinado a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen

de ambulatorios o con hospitalización, excluyéndose los que se presten en consultas profesionales privadas.

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel:

- Hospitales: Destinado a centro sanitario de alto nivel que dispone de un amplio rango de especialidades médicas y quirúrgicas así como medios de diagnóstico y tratamiento que posibilitan prestar atención hospitalaria y, en su caso ambulatoria, en procesos médicos y quirúrgicos de alta complejidad.

- Clínicas: Uso propio de establecimiento de escasa capacidad con diversidad de especialidades médicas/o quirúrgicas y/o dotación de recursos y medios de atención sanitaria. No reúnen el número suficiente de especialidades médicas y quirúrgicas para considerarlas Hospitales generales; no cuentan con medios para llevar a cabo diagnósticos y /o tratamientos de alta complejidad y cuentan con una capacidad inferior a trescientas (300) camas

- Centros de salud: Establecimiento destinado al uso propio de establecimiento del sistema público de salud en que se presta la asistencia sanitaria general y básica no hospitalaria al correspondiente ámbito geográfico de zonificación sanitaria.

- Centro de atención sanitaria: Establecimiento sanitario dedicado principalmente a las actividades de reconocimiento, diagnóstico, prescripción y tratamiento de las enfermedades. Dichas actividades se realizan en régimen ambulatorio, domiciliario o de urgencias; de existir servicios de hospitalización (salvo excepciones) por tiempo inferior a veinticuatro (24) horas.

- Centro médico general: Uso propio de un centro de atención sanitario privada cuyas dimensiones y oferta se servicios sanitarios se corresponden con las establecidas para los consultorios locales o centros de salud.

- Consultorio médico: Destinado al uso propio de establecimiento del sistema público de prestación de atención primaria sanitaria no hospitalaria.

9.- Social asistencial

Social asistencial es una dotación o un equipamiento destinado a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios (centros de la tercera edad, guarderías, casas de acogida, etc.), así como a la realización de actividades de carácter asociativo y de relación social (asociaciones vecinales, juveniles, etc.).

Dentro de este grupo, se incluyen las denominadas residencias comunitarias o viviendas tuteladas, definidas como edificios con unidades habitacionales para el alojamiento temporal o permanente de grupos sociales definidos (mayores, jóvenes o personas que precisan atención especial). Asimismo, cabe la inclusión de las viviendas sometidas a protección pública en régimen de alquiler para colectivos de jóvenes, mayores, discapacitados e inmigrantes, en la categoría de dotación y en los supuestos y condiciones previstos en el marco de la legislación aplicable.

10.- Servicios comunitarios

a) Definición:

Servicios comunitarios es una dotación, un equipamiento o una instalación destinada a cubrir servicios para a la comunidad tales como cementerios, tanatorios, mercado municipal o servicios para vehículos de motor.

b) Categorización:

Dentro de esta categoría se distinguen:

- Servicios a la Comunidad: tales como cementerios, mercados municipales y otros.

- Gasolineras y Estaciones de servicio: Destinadas al abastecimiento de combustible pudiendo incluir además cualquier servicio rápido a vehículos y, en su caso, el uso de pequeño comercio

11.- Recreativo

a) Definición:

Recreativo es una dotación o un equipamiento destinado a la realización de actividades de ocio y esparcimiento por la población. Se adscribirán también a esta categoría las mismas actividades que se señalan para los Locales de Ocio y Espectáculos cuando éstos se desarrollen en edificios o instalaciones de uso exclusivo.

b) Categorización:

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, de acuerdo a la clasificación que se contiene en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife y atendiendo al grado de incidencia en el medio o de transformación del territorio que implica el ejercicio de las actividades que comprenden y las condiciones en que se llevan a cabo:

- Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados:

  Comprende actividades que se desarrollan de forma temporal sobre ámbitos territoriales cuyo destino principal es otro (normalmente, alguno de los propios del suelo rústico), con el cual se consideran compatibles siempre que se garantice que al finalizar las actividades no quedan vestigios significativos de las mismas.

  Los usos de esparcimiento en espacios no adaptados, por su propia naturaleza, no conllevan el ejercicio de ninguna intervención de transformación.

- Esparcimiento y ocio en espacios adaptados:

  Comprende actividades que se desarrollan en áreas que, aunque hayan sido preparadas para acoger permanente o habitualmente su ejercicio, las afecciones a los terrenos no son significativas y se mantienen relativamente poco transformados respecto a su entorno natural.

- Esparcimiento y ocio en espacios edificados:

  Comprenden actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que se llevan a cabo en edificios destinados

exclusivamente a tales usos, sin que necesariamente requieran estar vinculados a grandes superficies de suelo. Tales edificios pueden integrarse en las tramas urbanas o implantarse a través de actuaciones en suelo rústico, cuando así lo permita este Plan General y no lo prohíba expresamente la legislación urbanística o, en su caso, el planeamiento insular, sectorial o territorial.

- Esparcimiento y ocio en complejos recreativos:

  Comprende las actividades desarrolladas en áreas de gran dimensión y cuyas instalaciones poseen características singulares en cuanto a su destino y a su capacidad de acogida de asistentes.

12.- Puerto deportivo

Puerto deportivo es una dotación o un equipamiento en instalaciones portuarias destinado principalmente a albergar embarcaciones recreativas, así como la superficie terrestre contigua e instalaciones y accesos terrestres, que permitan realizar las operaciones requeridas por la flota deportiva y sus usuarios con independencia de otras instalaciones portuarias.

Art. 5.7.3. Condiciones de admisibilidad de los usos comunitarios

1.- Las condiciones de admisibilidad de los usos comunitarios en cuanto a disposición, intensidad y relación vendrán determinadas por las especificaciones de la tipología o zona de edificación al que esté adscrito, de acuerdo a la ordenación pormenorizada, así como, para cada uno de los usos pormenorizados y específicos, por el artículo precedente, al recoger su definición, complementadas con las señaladas en este precepto.

2.- Toda edificación de uso comunitario 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 con las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica, que sea de aplicación para cada uso respectivo, y, en especial, las que pudieran resultar, en su caso, de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales, así como las derivadas de la legislación de Actividades Clasificadas y de Espectáculos Públicos.

3.- En el caso de que se trate de una dotación de nueva implantación, se procurará reservar, al menos, un veinte (20) por ciento de la superficie de la parcela para zona ajardinada, salvo que se justifique suficientemente la inoportunidad de tal medida en relación a las necesidades de la actividad dotacional.

4.- En el caso de que el equipamiento o la dotación se ubique en edificios ya existentes, serán de aplicación las condiciones particulares de la zona de edificación, que haya determinado el planeamiento para dicha parcela o edificio.

5.- Si el uso comunitario se ubicara en suelo rústico deberán cumplirse también las exigencias, condiciones y limitaciones establecidas en las Normas de Ordenación y en la legislación urbanística aplicable, debiendo proyectarse de forma que produzcan el menor impacto visual y la menor afección al territorio.

6.- En cualquier uso comunitario pormenorizado se admitirá el uso de Infraestructuras de servicios, sólo habiéndose presentado previamente por la empresa suministradora informe justificativo de su necesidad y de su compatibilidad, en cuanto a la localización, argumentando las causas de la inexistencia de otra solución para la ubicación de la misma en otro lugar, sin perjuicio de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente y de las Ordenanzas Municipales.

7.- Los usos recreativos comprenden un amplio número de actividades de diferente naturaleza y de características muy diversas, por lo que resulta complejo determinar condiciones sobre su admisibilidad, tanto de forma genérica como específica. Por tanto, su admisibilidad dependerá de la propia naturaleza del uso pormenorizado de que se trate, del contenido de la legislación sectorial que le sea de aplicación, de

la regulación normativa de la clase y de categoría de suelo, del ámbito urbanístico y /o del espacio o la edificación donde se pretenda realizar, y de las condiciones particulares, en su caso, de la tipología edificatoria. Por tanto, deberá atenderse ineludiblemente a lo dispuesto en la legislación urbanística, medioambiental y sectorial aplicable y a las determinaciones que contienen las Normas sobre régimen del suelo, sobre aspectos ambientales y sobre las condiciones de la edificación.

Art. 5.7.4. Condiciones de compatibilidad de los usos comunitarios

Los usos compatibles de dotaciones y equipamientos son los establecidos a continuación, respecto a usos pormenorizados o específicos, salvo que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística, o en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, estableciéndose con carácter general que los cambios de uso que se deriven del régimen de compatibilidad no podrán suponer aumento de edificabilidad en el caso de los equipamientos privados:

a) Del uso residencial:

- Residencial unifamiliar, en todos los usos pormenorizados dotacionales o de equipamiento, según determine la legislación sectorial vigente, siempre y cuando se destine a vivienda de quien custodie la instalación y además tenga acceso independiente y directo desde un espacio público y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 9 del artículo 5.7.2.

b) El uso turístico sólo en el supuesto de actividades turísticas no alojativas o en establecimientos alojativos de carácter complementario a la actividad principal, según determine la normativa sectorial aplicable o el planeamiento territorial, y siempre que el uso principal se desarrolle en Equipamiento y no con la calificación de Dotación.

c) Del uso terciario, las siguientes categorías siguientes, en una superficie edificable no superior en conjunto a un diez (10) por ciento de la edificabilidad total, si el uso principal

se desarrolla en una parcela calificada como dotación, y no superior en conjunto a un cincuenta (50) por ciento de la edificabilidad total si se trata de una parcela destinada a equipamiento; siempre que el uso compatible tenga el carácter de uso secundario y se implante como actividad complementaria del uso principal de dotación o equipamiento:

- De comercio:
  - Pequeño comercio y comercio medio, en todos los usos pormenorizados.
- De oficina:
  - Local de oficina, en todos los usos pormenorizados.
  - Agrupación de oficinas, en los usos pormenorizados de complejo dotacional integrado y administración pública.
- De hostelería / restauración:
  - Bares, kioscos y terrazas, cafeterías y pequeños restaurantes, en todos los usos pormenorizados del uso principal.
  - Restaurantes y grandes restaurantes y locales de ocio y espectáculos, en todos los usos pormenorizados del uso principal, siempre que lo permitan las Ordenanzas Municipales.

d) Del uso industrial:

- Taller doméstico o artesanal en los usos pormenorizados de docente, cultural y social asistencial, siempre que se desarrolle como actividad complementaria del uso de la dotación o del equipamiento.

e) Del uso de espacios libres públicos:

- Plazas, áreas ajardinadas y paseos / peatonales en todos los usos pormenorizados del uso principal.

f) Compatibilidades de los usos comunitarios en dotaciones

- Seguridad y protección ciudadana, docente, deportivo, cultural, consultorio médico y social asistencial en el uso dotacional de Administración pública.
- Administración pública, docente, deportivo, cultural, consultorio médico, social asistencial y gasolineras y estaciones de servicio en el uso dotacional de seguridad y protección ciudadana.
- Administración pública, seguridad y protección ciudadana, deportivo, cultural, consultorio médico, social asistencial y religioso en el uso dotacional docente.
- Administración pública, seguridad y protección ciudadana, docente, cultural, consultorio médico y social asistencial en el uso dotacional deportivo.
- Administración pública, seguridad y protección ciudadana, docente, deportivo, consultorio médico, social asistencial y religioso en el uso dotacional cultural.
- Administración pública, seguridad y protección ciudadana, docente, deportivo, cultural, social asistencial y religioso en el uso dotacional sanitario y la gasolinera y estaciones de servicio sólo en el uso pormenorizado dotacional de hospitales y clínicas.
- Administración pública, seguridad y protección ciudadana, docente, deportivo, cultural, centro de atención sanitaria, consultorio médico, y religioso en el uso dotacional social asistencial.
- Administración pública, seguridad y protección ciudadana, consultorio médico, gasolineras y estaciones de servicios y religioso en el uso dotacional servicios comunitarios en la categoría de servicios a la comunidad.

- Administración pública, seguridad y protección ciudadana, deportivo, docente, cultural, consultorio médico, social asistencial en el uso de dotación recreativa.

- Seguridad y protección ciudadana, docente, deportivo, cultural, consultorio médico, y gasolineras y estaciones de servicios en el uso dotacional puerto deportivo.

g) Compatibilidades de los usos comunitarios en Equipamientos:

- Administración pública, seguridad y protección ciudadana, docente, cultural, consultorio médico y social asistencial en el uso de equipamiento religioso

- Administración pública, seguridad y protección ciudadana, deportivo, cultural, consultorio médico, social asistencial y religioso en el uso de equipamiento docente.

- Administración pública, seguridad y protección ciudadana, docente, cultural, consultorio médico y social asistencial en el uso de equipamiento deportivo.

- Administración pública, seguridad y protección ciudadana, religioso, docente, deportivo, consultorio médico y social asistencial en el uso de equipamiento cultural.

- Administración pública, seguridad y protección ciudadana, religioso, docente, deportivo, cultural y social asistencial en el uso de equipamiento sanitario y la gasolinera y estaciones de servicio sólo en el uso pormenorizado de equipamiento de hospitales y clínicas.

- Administración pública, seguridad y protección ciudadana, religioso, docente, deportivo, cultural, centro de atención sanitaria y consultorio médico en el uso de equipamiento de social asistencial.

- Administración pública, seguridad y protección ciudadana, religioso, consultorio médico y gasolineras y estaciones de servicios en el uso de equipamiento de servicios comunitarios en la categoría de servicios a la comunidad.

- Administración pública, seguridad y protección ciudadana, deportivo, docente, cultural, consultorio médico, social asistencial y religioso en el uso de equipamiento recreativo.

- Seguridad y protección ciudadana, docente, deportivo, cultural, consultorio médico, y gasolineras y estaciones de servicios en el uso de equipamiento de puerto deportivo.

h) Del uso de infraestructura de servicio, las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso, en todos los usos pormenorizados del uso residencial.

i) Del uso de infraestructura de comunicación:

- Aparcamiento, en todos los usos dotacionales y de equipamiento, previo informe favorable del órgano competente en lo relativo a la movilidad y tráfico.

- Helipuerto, en todos los usos dotacionales y equipamiento en las categorías deportivo, sanitario, excepto consultorio médico, y social asistencial; y en los dotacionales en las categorías de complejo dotacional integrado, administración pública, y seguridad y protección ciudadana.

Art. 5.7.5. Usos alternativos de los usos comunitarios: dotaciones y equipamientos

1.- La sustitución de una dotación o de un equipamiento existente, sea de titularidad pública o privada, 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 quedan satisfechas por otro

medio, y que en su caso se mantiene el cumplimiento del estándar exigibles para estos usos. No se admite la sustitución de una dotación por un equipamiento.

2.- Las categorías pormenorizadas de los usos comunitarios de dotaciones son alternativos y sustituibles entre sí, siempre que se justifique, mediante informe técnico, que está cubierta la demanda de la categoría pormenorizada que se va a eliminar; de igual modo los equipamientos.

Capítulo 8. **Infraestructuras de servicios**

Art. 5.8.1. Definición y categorización de las Infraestructuras de servicios

1.- Son usos de Infraestructuras de servicios los que comprenden los servicios públicos, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras de servicios y construcciones y sus correspondientes instalaciones que requiera su establecimiento y funcionamiento.

2.- Tendrán la consideración de sistemas generales cuando los servicios públicos estén a cargo de la Administración competente y los bienes inmuebles correspondientes sean de dominio público. Los sistemas generales podrán ser de dotaciones y de espacios libres públicos, cuya regulación se contiene en el capítulo procedente; así como de Infraestructuras de servicios y de comunicaciones reguladas en el capítulo siguiente.

3.- Los usos de Infraestructuras de servicios se dividen en categorías pormenorizadas o del segundo nivel según el tipo de servicio que prestan, distinguiéndose las siguientes:

a) Hidráulicas de tratamiento de agua (IHT)

b) Hidráulicas de almacenamiento de agua (IHA)

c) Hidráulicas de drenaje (IHD)

d) Energía (IE)

e) Telecomunicaciones (IT)

f) Residuos (IR)

Art. 5.8.2. Definición de los usos pormenorizados

1.- Hidráulicas de tratamiento de agua:

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción y tratamiento. Las categorías de este uso pormenorizado se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: galerías y pozos de extracción de agua subterránea, tomaderos, canales de derivación y regulación, plantas e instalaciones de tratamiento, desaladoras, depuradoras, etc.

2.- Hidráulicas de almacenamiento de agua:

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es el almacenamiento y distribución de agua. Las categorías de este uso pormenorizado se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: presas y embalses de almacenamiento y regulación, pequeñas presas de barrancos, balsas en depresiones naturales del terreno acondicionadas artificialmente, estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos reguladores, redes de distribución, conducciones agrícolas y urbanas, etc.

3.- Hidráulicas de drenaje:

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, saneamiento, tratamiento y evacuación de aguas.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de saneamiento, según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado para la evacuación de aguas residuales y pluviales, acometidas domiciliarias, colectores generales, emisarios submarinos, etc.

4.- Energía:

Comprende las instalaciones y elementos destinados a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad. Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de energía, según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes permitidas: central extensiva de producción de energía renovable en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, hidráulica, geotérmica, etc.), central de energía de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos, generador eléctrico, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torretas de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de conexión, subestación de transformación, centro de transformación, transformadores, etc.

5.- Telecomunicaciones:

Son las destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

A título meramente enunciativo se señalas las siguientes: centrales de comunicación, torres de comunicación, antenas, líneas terrestres y otras.

6.- Residuos:

Instalaciones destinadas a la gestión, tratamiento, recuperación o eliminación de los residuos (salvo las de saneamiento), mediante métodos adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente.

Art. 5.8.3. Condiciones generales de admisibilidad de las Infraestructuras de servicios

1.- Las condiciones de admisibilidad del uso de Infraestructuras de servicios en cuanto a disposición, intensidad y relación vendrán determinadas por las especificaciones de la zona de edificación al que esté adscrito, de acuerdo a la ordenación pormenorizada, así como, para cada uno de los usos pormenorizados y específicos, por el artículo precedente, al recoger su definición, complementadas con las señaladas en este precepto.

2.- Toda infraestructura cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación; también con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas, en la legislación sectorial que le sea de aplicación y la regulación contenida en las Ordenanzas Ambientales y de Actividades Clasificadas.

3.- La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las Infraestructuras de servicios de ámbito comarcal o insular.

4.- La admisión de un uso pormenorizado de infraestructura en otro pormenorizado del mismo uso no será viable, salvo que en algún caso particular sea admitido por las legislaciones sectoriales aplicables.

Art. 5.8.4. Condiciones de compatibilidad de las Infraestructuras de servicios

Los usos compatibles en el de Infraestructuras de servicios son los establecidos a continuación, respecto a usos pormenorizados o específicos, salvo que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística, en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo:

a) Del uso de espacios libres públicos:

- Áreas ajardinadas y espacio libre de protección en todos los usos pormenorizados del uso principal.

b) De los equipamientos:

- Servicios comunitarios en sus categorías de gasolinera y estaciones de servicio, en todos los usos pormenorizados del uso principal.

c) Los usos pormenorizados del uso de las Infraestructuras de servicios entre sí, sin perjuicio de lo que a este respecto determinen la normativa sectorial vigente.

d) El uso de infraestructuras de comunicación, las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso, en todos los usos pormenorizados del uso principal.

Art. 5.8.5. Usos alternativos de las Infraestructuras de servicios

Los usos alternativos en el uso pormenorizado de infraestructura de que se trate serán los admitidos por su propia normativa sectorial y de acuerdo a las condiciones y requisitos que ésta establezca.

Capítulo 9. **Infraestructuras de Comunicaciones**

Art. 5.9.1. Definición y categorización de las infraestructuras de comunicaciones

1.- Son usos de infraestructuras de comunicaciones aquellos que comprenden los elementos necesarios para efectuar la circulación y el desplazamiento de personas y el transporte de bienes, propios de la vida colectiva, junto con el suelo y las construcciones y las correspondientes instalaciones que requiera su establecimiento y funcionamiento.

2.- Tendrán la consideración de sistemas generales cuando los servicios públicos estén a cargo de la Administración competente y los bienes inmuebles correspondientes sean de dominio público.

3.- Los usos de infraestructuras de comunicaciones se dividen en categorías pormenorizadas o de tercer nivel según el tipo de servicio que prestan, distinguiéndose las siguientes:

a)	Viaria	(V)
b)	Ferroviaria	-
c)	Tranvía y transporte público	-
d)	Puerto	(P)
e)	Intercambiador de transporte y Terminal	(INT)
f)	Aparcamientos rotatorios	(AP)
g)	Helipuerto	(HP)

Art. 5.9.2. Aplicación de las condiciones generales del uso de infraestructuras de comunicaciones

En el caso del uso pormenorizado de aparcamientos, no se presumirá su naturaleza de bien demanial para la aplicación de lo establecido a estos efectos en el artículo 5.1.4 de estas Normas de Ordenación Pormenorizada, si la ficha correspondiente recoge su carácter privado.

Art. 5.9.3. Definición y categorización de los usos pormenorizados

1.- Viaria:

a) Definición:

Espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al resto de los usos del territorio. Todas las infraestructuras viarias conforman una única red de titularidad pública.

Forman parte de esta categoría específica de uso dotacional el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.

b) Categorización:

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, en relación a las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, y los niveles y titularidades derivados de la legislación de carreteras:

- Viario de conexión territorial de 1º nivel: Autopistas y autovías, es decir, vías destinadas a la circulación exclusiva y rápida de vehículos en altas intensidades de tráfico que cumplan las condiciones establecidas en la legislación vigente de carreteras.

- Viario de conexión territorial de 2º nivel: Carreteras interurbanas, es decir, viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación canaria de carreteras.

- Viario de conexión urbana primaria: Vías urbanas estructurales, es decir, las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, conectando las áreas urbanas entre si y 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.

- Viario de conexión urbana secundaria: Vías urbanas complementarias, es decir, las que conforman la red urbana de segundo orden de un núcleo, siendo ejes principales de las áreas urbanas, conectando los ámbitos entre sí.

- Viario de conexión urbana ordinario: Calles urbanas, es decir, viarios cuya función principal es canalizar el tránsito en el interior de cada ámbito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de detalle de un núcleo de población.

Además de las vías mencionadas, que conforman la estructura viaria del municipio (plano de Sistema Estructurante de Viario y Transporte), se numeran los siguientes viarios en función del uso:

- Caminos rurales: 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. Se incluyen en esta categoría las pistas y senderos:

  - Pistas: vías relativamente ajustadas a la topografía y con ancho medio no mayor de 5 metros, cuya función es configurar la red secundaria de acceso a los usos rústicos del territorio (forestales, agrarios, ganaderos, etc.), admitiendo circulación restringida de vehículos a motor.

- Senderos: vías por las que no debe ni, generalmente, puede circular un vehículo a motor, dado que discurren de forma ajustada a la topografía del terreno.

2.- Ferroviaria:

Espacios construidos para la circulación de un tren ligero, y servir de acceso al resto del territorio. Todas las infraestructuras ferroviarias conforman una única red de titularidad pública.

3.- Tranvía y transporte público:

Espacios construidos para la circulación de un tranvía o metro a nivel de superficie, al igual que el resto del transporte público como son las guaguas y taxis, y servir de acceso al resto del territorio. Todas las infraestructuras ferroviarias conforman una única red de titularidad pública.

4.- Puerto:

a) Definición:

Los servicios portuarios son las instalaciones para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones y el acceso de personas y mercancías a éstas.

El uso portuario comprende las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones (diques, espigones, etc.), la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo, la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio, y los edificios e instalaciones que se emplacen dentro de estos perímetros, salvo que sus usos fueran incompatibles con el portuario, y según la delimitación que se realice de su zona de servicio de acuerdo a la legislación sectorial.

b) Categorización:

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, en relación a las especificidades de las actividades y servicios portuarios, que en el se desarrollan:

- Terminal de pasajeros.
- Mercancía general.
- Carga rodada.
- Base de contenedores.
- Graneles sólidos y líquidos.
- Reparaciones navales
- Diques y escolleras.

5.- Intercambiador de transporte y terminal:

Espacios y construcciones adaptados para servir de parada a vehículos de transporte público de viajeros (guaguas, tren, tranvía, taxis, etc.), con el fin de que permanezcan estacionados mientras están fuera de servicio, en reparación, o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías.

En tales espacios confluyen la terminal de guaguas, la terminal del tren ligero, el intercambiador y las líneas del transporte público, por lo que tienen carácter de intercambiadores modales, pudiendo complementarse con usos de aparcamiento y aquellos otros de servicio al viajero (puestos de venta, bares, etc.) y necesarios para dicha actividad (oficinas).

6.- Aparcamientos:

a) Definición:

Espacios o edificaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, pudiendo ser de titularidad pública (con gestión directa o con explotación mediante concesión administrativa) o privada.

Los edificios destinados al uso de aparcamiento con carácter exclusivo o principal deberán estar determinados en el presente Plan General o en sus instrumentos de desarrollo, indicando en la ficha correspondiente el número o porcentaje de plazas que tendrán carácter rotatorio y las que se destinen a residentes, no pudiendo

establecerse ningún otro salvo en las condiciones y supuestos recogidos en las presentes Normas.

El número de plazas de aparcamiento previsto en las parcelas para las que se contenga tal determinación, podrá ser modificado justificadamente, en el supuesto de que por la forma de la parcela el ratio plaza/m□ sea más alto del contemplado en el fichero de aparcamientos.

b) Categorización:

A los efectos de su especificación, y con relación al carácter de la explotación, en cuanto al tipo de función que cumple para el usuario, se distinguen las siguientes categorías de usos específicos dentro del pormenorizado de aparcamientos:

- Rotatorios:

  Constituyen explotaciones públicas o privadas (en este caso, en régimen de concesión municipal) destinadas a ofertar el estacionamiento temporal de vehículos mediante el cobro de una tarifa a fijar por la Administración municipal.

- Para residentes:

  Las plazas de aparcamiento para residentes se caracterizan por ser las que sólo pueden ser adquiridas, en propiedad o en el régimen de uso que se determine, por residentes propietarios de viviendas o de locales de uso terciario o de equipamientos, así como por las personas físicas o jurídicas con alta fiscal en el Impuesto de Actividades Económicas con domicilio profesional o social situado en un ámbito incluido dentro de la zona de influencia o de referencia delimitada al efecto en este Plan General o, en su caso, en el correspondiente planeamiento de desarrollo.

- Disuasorios

Constituyen espacios o edificios destinados al estacionamiento temporal de vehículos (gratuito o mediante cobro), cuya situación esté vinculada a redes o estaciones de transporte público y con la finalidad de fomentar la sustitución del vehículo privado por el uso de este último en áreas urbanas.

7.- Helipuerto:

Son las infraestructuras destinadas al aterrizaje y despegue de helicópteros y servicios complementarios vinculados al mismo.

Art. 5.9.4. Condiciones de admisibilidad de las infraestructuras de comunicaciones

1.- Las condiciones de admisibilidad del uso de infraestructuras de comunicaciones en cuanto a disposición, intensidad y relación vienen determinadas para cada uno de los usos pormenorizados y específicos, por el artículo precedente, al recoger su definición, complementadas con las señaladas en este precepto.

2.- Cada una de las infraestructuras de comunicaciones cumplirá con la normativa vigente que le sea de aplicación, en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación; también, en su caso, con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas, en la legislación sectorial que le sea de aplicación y la regulación contenida en las Ordenanzas Ambientales y de Actividades Clasificadas.

3.- En el uso de puerto y, específicamente, en lo que se refiere al ámbito portuario incluido en el Puerto de Santa Cruz de Tenerife, las condiciones de admisibilidad están supeditadas al Plan Especial del Puerto y al Plan de Utilización de los Espacios Portuarios, sin perjuicio de condiciones complementarias que se establecen en estas normas. A tal efecto, las condiciones de compatibilidad que se recogen en el artículo siguiente se estiman supletorias de lo que establezcan dichos instrumentos de ordenación.

4.- El uso ferroviario y de tranvía y transporte público han de estar supeditados a los Planes Territoriales Especiales correspondientes. A tal efecto, las condiciones de compatibilidad que se recogen en el artículo siguiente se estiman supletorias de lo que establezcan dichos instrumentos de ordenación.

Art. 5.9.5. Condiciones de compatibilidad de las infraestructuras de comunicaciones

Los usos compatibles en el de infraestructuras de comunicaciones son los establecidos a continuación, respecto a usos pormenorizados o específicos, salvo que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística, en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo:

a) Del uso turístico:

- Establecimiento hotelero, en el uso pormenorizado de puerto.

b) Del uso terciario:

- De comercio:
  - Comercio minorista en locales, en los usos pormenorizados de puerto y de intercambiador de transporte.
  - Centros y galerías comerciales, en los usos pormenorizados de puerto y de intercambiador de transporte.
  - Grandes establecimientos comerciales especializados, en el uso pormenorizado de puerto.

- De oficina:
  - Local de oficina y agrupación de oficinas en los usos pormenorizados de puerto y de intercambiador de transporte.
  - Edificio de oficinas, en el uso pormenorizado de puerto.

- De hostelería / restauración:

- Bares, cafeterías y pequeños restaurantes y restaurante, en los usos pormenorizados de puerto y de intercambiador de transporte.

c) El industrial es compatible en todas sus categorías en el uso de puerto.

d) Del uso de espacios libres públicos:

- Áreas libres ajardinadas de protección del viario, en el uso pormenorizado de viario.
- Parque urbano, plazas, áreas ajardinadas, playas, paseos y peatonales, en el uso pormenorizado de puerto.

e) De los usos de dotaciones y equipamientos:

- Todas sus categorías, salvo las categorías de los usos de recreativo y puerto deportivo, en el uso pormenorizado de intercambiador de transporte.
- Todas sus categorías, en el uso pormenorizado de puerto.
- Servicios comunitarios en sus categorías de gasolinera y estaciones de servicio, en todos los usos pormenorizados del uso principal.

f) Del uso de infraestructura de servicio, las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso, en todos los usos pormenorizados del uso principal.

g) Entre los usos pormenorizados del uso de infraestructuras de comunicación son compatibles los que la infraestructura necesite para su correcta funcionalidad.

Art. 5.9.6. Usos alternativos al de infraestructuras de comunicación

Los usos alternativos en los usos pormenorizados de infraestructura de comunicaciones de que se trate serán los admitidos por su propia normativa sectorial y de acuerdo a las condiciones y requisitos que ésta establezca.

Capítulo 10. Uso Agropecuario

Art. 5.10.1. Definición y categorización del uso principal de agropecuario

1.- Uso Agropecuario es el que tiene por destino el desarrollo de las actividades propias de la agricultura y la ganadería, con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas con las mismas. Supone el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo con ellas productos de consumo que no requieren procesos de transformación, salvo de importancia mínima, o bienes que sirven de insumos a determinadas actividades industriales.

2.- Este uso es propio del territorio rústico y el ejercicio de las actividades que comprenden implica la ejecución de intervenciones de transformación que, por tanto, serán siempre admisibles en las intensidades y características normales de la categoría concreta que se permita, siempre en base a criterios de sostenibilidad de los recursos empleados.

3.- Estos usos primarios deben distinguirse, por su diferente intensidad, entre los que se realizan como actividad económica generadora de ingresos, de aquellos dirigidos al autoconsumo.

4.- En función a sus distintas características, el uso de actividades primarias se divide en las siguientes categorías pormenorizadas o de segundo nivel:

a) Agrícola (AGR)

b) Ganadero (AGRg)

Art. 5.10.2. Aplicación de las condiciones generales de los usos agropecuarios

Las condiciones generales que se señalan para regular los usos y servicios de actividades primarias agropecuarias son de aplicación a las parcelas y a las edificaciones y locales que resulten de llevar a cabo obras de reestructuración, rehabilitación, remodelación o de nueva edificación, o cualquier otra que cree espacios para realizar esta actividad.

Art. 5.10.3. Definición y categorización de los usos pormenorizados

1.- Agrícola:

a) Definición:

Es el uso comprende el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales.

b) Categorización:

La división del uso agrícola en categorías específicas del cuarto nivel se realiza desde la óptica de su relación con el territorio, por lo que tal clasificación está basada en las diferentes características e intensidades de las intervenciones de transformación que requieren las actividades comprendidas en este uso. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías específicas del uso agrícola:

- Agrícola tradicional

  Corresponde al ejercicio de la actividad agrícola en terrenos ya preparados para el desarrollo de este uso en forma tradicional y con intensidad moderada. Lleva aparejadas como intervenciones propias sólo las de remoción de ejemplares de la flora y la fauna silvestre dentro de las tareas de cultivo y siempre que no sean objeto de protección y las de plantación y recolección de cultivos

  Implica un ejercicio de las actividades agrícolas, con intervenciones propias de este nivel, además de las anteriores, como las de abancalamiento, siempre que las obras se adapten a las características del entorno, las de vallado y las de ampliación de viarios, instalaciones y edificaciones existentes hasta los límites justificados por las necesidades agrícolas, de acuerdo a la normativa sectorial aplicable y a lo dispuesto en las Normas de Ordenación Estructural.

- Agrícola Intensivo

Corresponde a un ejercicio más intenso que la actividad agrícola en el que, para potenciar su productividad, se admite en general una mayor intensidad en las obras e intervenciones vinculadas, si bien los planes, en cada caso, precisarán éstas y sus condiciones de ejecución. En este nivel de uso se permite el empleo de sistemas de cubrición de cultivos (invernaderos) a fin de lograr el mantenimiento de la calidad del paisaje agrícola, en las condiciones que establezca la normativa sectorial aplicable y el planeamiento que ordene esta actividad, en su caso.

2.- Ganadero:

a) Definición:

Es el uso que comprende el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo. Se incluyen también en esta categoría los usos apícolas consistentes en la colocación de colmenas para producción de miel.

b) Categorización:

La división del uso ganadero en categorías específicas de cuarto nivel se realiza en base a la relación con el territorio de las distintas actividades que comprende, dependiendo de las características e intensidades de cada una y de su incidencia en la transformación del territorio. En tal sentido, la regulación específica se remite a la normativa sectorial que resulte de aplicación en cada supuesto y al planeamiento territorial sectorial que en su caso se formule.

Art. 5.10.4. Condiciones de admisibilidad del uso agropecuario

1.- Las condiciones de admisibilidad de los usos agropecuarios son las que se derivan de la legislación sectorial aplicable, de lo determinado en estas Normas, según la clase y categoría de suelo, la tipología edificatoria, y el uso pormenorizado y

específico en el que se desarrollen, así como de las directrices que establezca el planeamiento insular y territorial.

2.- Las instalaciones acuícolas sólo se permitirán en los lugares y en las condiciones que expresamente establezcan los planes territoriales especiales.

Art. 5.10.5. Condiciones de compatibilidad con el uso agropecuario

Los usos pormenorizados compatibles con los usos agropecuarios, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2.4 del Capítulo 2 "Régimen de las categorías de suelo rústico" del Título Quinto de las Normas de Ordenación Estructural, son los establecidos a continuación, respecto a usos pormenorizados o específicos, con las limitaciones y condiciones que se deriven del planeamiento territorial de aplicación y de la legislación sectorial que regule la actividad correspondiente:

a) Del uso residencial, y turístico en las la categorías de unifamiliar y turismo rural, respectivamente, en las edificaciones vinculadas a la recuperación del patrimonio arquitectónico, a través de calificaciones territoriales, según sus respectivas definiciones y condiciones establecidas en las Normas del Plan Operativo y siempre que no estén prohibidos expresamente por la legislación urbanística, ni el planeamiento territorial, ni queden incluidos dentro de las áreas de regulación homogénea de protección ambiental delimitados por el Plan Insular.

b) Del uso industrial, los talleres artesanales cuando estén vinculados a las explotaciones agrarias, a través de calificaciones territoriales, según sus respectivas definiciones y condiciones establecidas en estas Normas para este uso y siempre que no estén prohibidos expresamente por la legislación urbanística.

c) Del uso de espacios libres públicos: espacio libre de protección en todos los usos pormenorizados del uso principal.

d) De las dotaciones y equipamientos: los usos culturales y los recreativos en espacios no adaptados y las estaciones de servicio en los bordes de la carretera y en las

condiciones que determine la legislación y el planeamiento territorial aplicable.

e) Los usos pormenorizados del uso de las Infraestructuras de servicios, cuando así lo permita la legislación aplicable y el planeamiento insular.

f) El uso de infraestructuras de comunicación, las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso, en todos los usos pormenorizados del uso principal.

g) De los usos ambientales, cualquiera de sus categorías.

Art. 5.10.6. Usos alternativos del uso agropecuario

La sustitución de alguna categoría de uso agropecuario establecida como principal de una parcela o inmueble sólo se admitirá en los siguientes supuestos, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para el cambio de uso y por de la normativa sectorial aplicable:

a) Que se trate de los usos agrícola y ganadero entre sí.

b) Que el nuevo uso sea infraestructura de servicio, compatibles de acuerdo a la normativa sectorial y al planeamiento insular y territorial.

Art. 5.10.7. Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones para la actividad agropecuaria

1.- Las edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria deberán cumplir las disposiciones de la legislación sectorial que le sean de aplicación, la regulación de las actividades clasificadas, en su caso, así como las determinaciones de estas Normas que resulten aplicables y las especificaciones que se expresan en los números siguientes.

2.- Condiciones específicas para los cuartos de aperos de labranza:

a) Se separarán tres (3) metros de los linderos y seis (6) metros de las vías o caminos.

b) Su superficie no superará los diez (10) metros cuadrados o, caso de explotaciones colectivas, cinco (5) metros

cuadrados por agricultor, con un máximo absoluto de treinta (30) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatro (4) metros.

d) No podrán instalarse en parcelas de superficie inferior a mil (1.000) metros cuadrados.

e) Se permiten exclusivamente en el suelo rústico de protección agraria.

3.- Condiciones específicas para los almacenes agrícolas

a) Además de las condiciones señaladas en las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan Operativo y las disposiciones de la legislación sectorial, los almacenes agrícolas y construcciones o edificaciones similares deberán cumplir las siguientes condiciones específicas:

b) Deberán estar vinculados a una unidad de explotación o producción, circunstancia que constará necesariamente en la inscripción registral de la finca de que se trate como condición para el otorgamiento de la licencia.

c) No podrán instalarse en parcelas de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados.

d) En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la finca.

e) Las construcciones tendrán que guardar la necesaria relación con la naturaleza, características y destino de la finca y se ajustarán si existieran, a los planes o normas sectoriales.

f) La edificación no podrá tener nunca una altura superior a cuatro (4) metros, salvo que por imperativos de la especialidad de las instalaciones fuera imprescindible una altura mayor, lo que deberá justificarse suficientemente en el pertinente proyecto.

g) Los retranqueos a linderos y a vías o caminos serán, con carácter general y como mínimo, de cinco (5) metros.

h) Se permiten exclusivamente en el suelo rústico de protección agraria.

4.- Condiciones específicas para los establos de animales

a) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni bordes de caminos.

b) Le serán de aplicación las condiciones específicas establecidas en el número anterior para los almacenes agrícolas, salvo la distancia de separación a linderos, que se establece en la letra siguiente.

c) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a quinientos (500) metros.

Capítulo 11. Uso Minero

Art. 5.11.1. Definición y categorización del uso principal minero

1.- Es uso minero el que comprende el conjunto de actividades consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para posterior aprovechamiento económico. No forman parte de este uso las extracciones de agua, ni el aprovechamiento de recursos minerales extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.

2.- Este uso no presenta categorías, siendo la sigla de este uso en esta Revisión: (MIN)

3.- Los usos minero-extractivos se han de asignar siempre a ámbitos acotados con carácter temporal, de forma que el ejercicio de las intervenciones asociadas a los mismos, se limita al plazo que se establezca en la autorización y, finalizadas éstas, se debe proceder a la restauración de los terrenos para permitir el ejercicio de otros usos.

4.- Este uso es el propio del suelo rústico de protección minera y el ejercicio de las actividades que comprenden implica la ejecución de intervenciones de transformación que, por tanto, serán siempre admisibles en las intensidades y características que permitan en los instrumentos de ordenación correspondientes, siempre en base a criterios de sostenibilidad de los recursos empleados y de acuerdo al régimen establecido en el artículo 5.2.5 de las Normas de Ordenación Estructural.

Art. 5.11.2. Aplicación de las condiciones generales del uso minero

Las condiciones generales que se señalan para regular los usos y servicios de actividades extractivas son de aplicación a las parcelas y a las edificaciones y locales que resulten de llevar a cabo obras de reestructuración, remodelación o de nueva edificación, o cualquier otra que cree espacios para realizar esta actividad.

Art. 5.11.3. Condiciones de admisibilidad del uso minero

1.- Las condiciones de admisibilidad del uso minero son las que se derivan de la legislación sectorial aplicable, de lo determinado en el Título Quinto de las Normas de Ordenación Estructural, según la clase y categoría de suelo, la tipología edificatoria, así como de las directrices que establezca el planeamiento insular y el planeamiento territorial que lo desarrolle.

2.- Los usos mineros sólo se admiten en los ámbitos delimitados expresamente a tal efecto, de forma que el ejercicio de las intervenciones asociadas a los mismos se limita al plazo que se establezca en la autorización y, finalizadas éstas, se debe proceder a la restauración de los terrenos para permitir el ejercicio de otros usos que se determinen en el planeamiento terrirorial correspondiente.
El ejercicio de las actividades comprendidas en estos usos debe realizarse con absoluto cumplimiento de las disposiciones de la legislación sectorial y de las normativas del planeamiento insular y, en su caso, del sectorial o territorial competente para su ordenación, debiendo atenderse a cuantas medidas correctoras resulten de los estudios de impacto que sean exigibles.

Art. 5.11.4. Condiciones de compatibilidad con el uso minero

Los usos compatibles en el uso minero son los establecidos a continuación, respecto a usos pormenorizados o específicos, salvo que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística, en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo o en la Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas:

a) Del uso terciario:

- Local de oficina.

b) Del uso industrial:

- Talleres domésticos o artesanales, relacionados con la actividad propia del uso.
- Talleres industriales A o B, relacionados con la actividad propia del uso.

- Industria ligera, relacionada con la actividad propia del uso.

c) Del uso de infraestructura de servicio, las categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso, en todos los usos pormenorizados del uso principal.

d) Las infraestructuras de viario, que se delimiten en este Plan General o en el planeamiento territorial o sectorial correspondiente.

e) En general, todo aquel que resulte de las autorizaciones o concesiones vigentes y la legislación sectorial aplicable.

Capítulo 12. Usos Ambientales

Art. 5.12.1. Definición y categorización de los usos ambientales

1.- Son usos Ambientales los que tienen por finalidad asegurar la protección, conservación, mejora y recuperación de los valores naturales y el paisaje. Suponen el ejercicio sobre el territorio de actividades cuyo fin es la conservación y conocimiento de los recursos naturales. Para que la actividad se adscriba a esta categoría de usos, debe ser ejercida por personal al servicio o bajo control de la Administración Pública.

2.- Los usos ambientales se dividen en categorías pormenorizadas o del segundo nivel según el tipo de servicio que prestan, distinguiéndose las siguientes, sin perjuicio de su definición o concreción en los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y de los espacios naturales protegidos:

a) Conservación ambiental

Actividades que tienen por objeto el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como de los procesos ecológicos, sean su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento.

b) Usos científicos sobre los recursos naturales

Actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquellas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento.

c) Uso de educación ambiental

Actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos.

Art. 5.12.2. Condiciones de compatibilidad de los usos ambientales

Los usos pormenorizados compatibles con los usos ambientales son los que se derivan del régimen de usos establecido en el Título Quinto de las Normas de Ordenación Estructural.

Art. 5.12.3. Usos alternativos a los usos ambientales

Los usos pormenorizados alternativos en los usos ambientales serán los admitidos por su propia normativa sectorial o por los instrumentos de ordenación de los recursos naturales o de los espacios naturales protegidos, de acuerdo a las condiciones y requisitos que se establezcan, sin perjuicio de lo que determinen al respecto las Ordenanzas Municipales Ambientales.

TÍTULO SEXTO. MEDIDAS AMBIENTALES

Capítulo 1. Objeto y efectos

Art. 6.1.1. Objeto de las medidas de protección ambiental

1.- Las determinaciones contenidas en el presente Título se aplicarán a los actos de ejecución con la finalidad de preservar los valores naturales, ambientales y culturales en el municipio.

2.- Las determinaciones ambientales de este capítulo se aplican en el marco de las establecidas con carácter básico en las Normas de Ordenación Estructural. A su vez, son susceptibles de desarrollo por las normas que se contengan en las Ordenanzas Municipales Ambientales, de Edificación y de Urbanización, así como por el resto de las normas municipales e instrumentos de desarrollo del presente Plan General.

3.- Su objeto es la regulación de las medidas ambientales referidas a los siguientes aspectos, en los que se estructuran los capítulos de este Título:

a) Sobre la utilización de recursos y la corrección de impactos.

b) Sobre los proyectos y actos de ejecución.

c) Medidas de ahorro y diversificación energética.

d) Medidas de protección del patrimonio histórico.

e) Medidas correctoras derivadas del Estudio de Riesgos Naturales de Santa Cruz de Tenerife.

Art. 6.1.2. Alcance y efectos

1.- El alcance y efectos de las determinaciones se específica al inicio de cada capítulo, pudiendo tener:

a) Aplicación plena, en los supuestos excepcionales en que regule aspectos ambientales atribuidos específicamente a un Plan General de Ordenación.

b) Aplicación supletoria, en defecto de la normativa sectorial que tenga atribuida la regulación de la materia que se trate.

c) Aplicación complementaria, con el fin de desarrollar los criterios o directrices de la normativa sectorial o planeamiento prevalente.

2.- Por virtud de remisión expresa, se confiere carácter vinculante a las medidas correctoras que derivan del Estudio de Riesgos Naturales que se incorpora como Anexo en la documentación del presente Plan General.

Capítulo 2. Medidas sobre la utilización de recursos y la corrección de impactos

Art. 6.2.1. Alcance de las medidas sobre utilización de recursos y corrección de impactos

1.- Las determinaciones de este Capítulo se establecen en el marco y desarrollo de lo establecido por las Directrices de Ordenación General (DOG), aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril, y del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), aprobado por Decreto 150/2002, de 16 de octubre.

2.- Su aplicación es complementaria a las determinaciones establecidas en la Normativa de las DOG y del PIOT, pudiendo establecer medidas más restrictivas a las establecidas por aquéllas con el carácter de mínimas.

3.- Las medidas constituyen un instrumento de apoyo al cumplimiento de programas incluidos en los trabajos de elaboración de la Agenda 21 local o Plan de Acción Medioambiental de Santa Cruz de Tenerife, iniciados en 1999.

4.- Las medidas tendrán carácter transitorio respecto a las materias que vayan a regularse mediante las Ordenanzas Municipales que establece la Directriz 9 de las Directrices de Ordenación GeneralOG y hasta la entrada en vigor de las mismas.

Art. 6.2.2. Contaminación atmosférica

La Administración municipal llevará a cabo medidas específicas, incluidas las disciplinarias, para disminuir la emisiones derivadas de la combustión de vehículos a motor y de la industria contaminante hasta alcanzar los mínimos de emisiones sostenibles por habitante y año, a través de acciones especiales para cada una de las fuentes emisoras.

Art. 6.2.3. Protección de las aguas

1.- Los planes de desarrollo de suelos urbanizables o urbanos no consolidados deberán garantizar la disponibilidad de recursos

de agua en caudal suficiente y la viabilidad de la inserción de sus redes de abastecimiento en los sistemas preexistentes.

2.- El Ayuntamiento y sus empresas participadas deberán acometer un plan de mejora de las redes de transporte y distribución de agua.

3.- El Ayuntamiento internalizará los costes medioambientales en los precios de los servicios de abastecimiento y saneamiento de las aguas.

4.- Los edificios públicos y las empresas de todo tipo, incluidos los establecimientos hoteleros, están obligados a disponer de difusores en sus servicios higiénico-sanitarios. Para los preexistentes, se establece el plazo máximo de cuatro años a partir de la entrada en vigor del presente Plan para el establecimiento de dicha medida.

5.- El Ayuntamiento queda obligado a disponer de un sistema de alcantarillado que garantice la totalidad del control y tratamiento de las aguas residuales que genera el territorio municipal, excluido el Parque Rural de Anaga, debiendo establecer una red de Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales.

6.- Para la mejora de la distribución, entre otras medidas, se construirán nuevos depósitos en El Tablero y en Igueste de San Andrés, además del de Los Campitos.

7.- La eficacia de las licencias urbanísticas de edificación estará supeditada al cumplimiento de las condiciones que se establezcan para garantizar su conexión con las redes de abastecimiento de aguas y con las redes de saneamiento o, en su caso, instalaciones de tratamiento pertinentes.

Art. 6.2.4. Medidas ambientales en materia de energía

1.- Las conducciones de energía serán soterradas, salvo en los supuestos en que se justifique suficientemente que resulta técnicamente inviable o produce mayor afección ambiental.

2.- Se priorizará la utilización de los corredores viarios existentes, cuando ello fuera posible, para la instalación de conducciones enterradas

3.- El Ayuntamiento fomentará la urbanización y la construcción bioclimática, así como el establecimiento de condicionantes en materia de aislamiento y de ahorro energético, tanto en las edificaciones que promueva como en las bases de licitación para las viviendas protegidas.

4.- Las edificaciones públicas y los establecimientos hoteleros de nueva construcción están obligados a la instalación de paneles fotovoltáicos productores de energía solar.

5.- La iluminación pública deberá llevarse a cabo a través de sistemas de iluminación de bajo consumo y no contaminantes de la calidad del cielo y garantizar la protección de la fauna nocturna silvestre.

6.- Las nuevas urbanizaciones y edificaciones deberán utilizar fuentes de energía solar, tanto para la iluminación pública como para la producción de agua caliente.

Art. 6.2.5. Medidas ambientales en materia de vivienda

La política municipal de viviendas, así como construcción de viviendas que asuma la administración municipal directamente o mediante sociedades participadas o que pueda licitar mediante concurso deberá tener en cuenta los siguientes condicionantes:

a) Regulación de requisitos de eficacia medioambiental o energética en las viviendas.

b) Fomentar la implantación de la certificación ecológica que acredite que en la construcción se han utilizado materiales que tienen bajo impacto ambiental, así como materiales reciclados y que los consumos energéticos y los aislamientos son adecuados.

c) Impulso del concepto de vivienda sostenible, mediante el uso de materiales sostenibles en su edificación.

d) Convenio con los Centros de Investigación Tecnológica de Canarias para mejorar la eficiencia energética de los edificios de viviendas protegidas.

e) Participación activa en el Consorcio Canario de la Vivienda como instrumento de planificación.

f) Perfeccionar la gestión del patrimonio público de viviendas y la adecuación legal del patrimonio público de suelo.

Art. 6.2.6. Política de residuos

1.- Como infraestructuras para la gestión y tratamiento de residuos, están previstos tres puntos limpios ubicados en Jagua, El Chorrillo y Llano del Moro, señalados en los planos de infraestructuras y de reservas de suelo del presente Plan.

2.- La previsión de futuras infraestructuras para la gestión y tratamiento de residuos deberá tener en cuenta los siguientes criterios: evitar las zonas declaradas Espacios Protegidos, ubicarse a una distancia mínima de 500 metros respecto a núcleos urbanos y 250 metros respecto a asentamientos rurales y estudia especialmente la existencia de condiciones hidrogeológicas, climáticas y de accesibilidad favorables.

3.- Para la recogida de residuos urbanos, las nuevas urbanizaciones y edificaciones deberán prever espacios comunes para albergar los diferentes contenedores requeridos para la recogida domiciliaria y los requeridos para la recogida selectiva, a cuyo efecto deberán implantar sistemas de recogida selectiva en fracciones que deberán estar fuera de la vía pública y ubicarse en espacios en la edificación.

4.- En los suelos ya consolidados, se establece el plazo de cuatro años a partir de la entrada en vigor del presente Plan para el cumplimiento de las medidas establecidas en el apartado precedente.

5.- El planeamiento de desarrollo deberá prever los espacios y lugares adecuados para la ubicación de contenedores de residuos, de manera que se asegure su implantación y se facilite la accesibilidad a los usuarios.

6.- La eficacia de las licencias municipales de demolición o de nueva obra estará supeditada a la formalización por el promotor de garantías para el adecuado tratamiento de los residuos que esas obras generen.

Art. 6.2.7. Medidas ambientales sobre industria y áreas extractivas

1.- El planeamiento de desarrollo debe responder al objetivo de la concentración de las actividades industriales y alejamiento de las industrias de la ciudad.

2.- En los ámbitos de Montaña de Ofra, Montaña de Taco y Jagua, donde se han llevado a cabo actividades extractivas, se debe proceder a su restauración de acuerdo a las determinaciones de los Planes Territoriales Parciales cuya formulación se establece el PIOT. Con carácter complementario, la restauración de tales áreas deberá cumplir, como mínimo, las siguientes especificaciones, aplicables también al área extractiva de Montaña Talavera, una vez finalice el actual aprovechamiento:

a) Acondicionamiento de la superficie del terreno, ya sea vegetal o de otro tipo.

b) Medidas para evitar la posible erosión.

c) Medidas de protección del paisaje.

d) Estudio de impacto ambiental de la explotación sobre los recursos naturales de la zona y medidas previstas para su protección.

e) Proyecto de almacenamiento de los residuos mineros que se generen y sistemas previstos para eliminar el deterioro ambiental por ese concepto.

Art. 6.2.8. Determinaciones ambientales en materia de transporte y movilidad

1.- Se establece la introducción de transportes alternativos, tales como el metro ligero (Santa Cruz – La Laguna) y el tren (Santa Cruz – Adeje), con la finalidad de reducir la congestión del área metropolitana, en aspectos tales como el tráfico de vehículos, el consumo de suelo con aparcamientos en superficie y a la polución generada por el transporte convencional.

2.- La instalación de aparcamientos debe atender estratégicamente a vincularse al uso de los transportes colectivos.

3.- En los proyectos de urbanización y de rehabilitación urbana se debe contemplar la construcción de carriles-bici que conformen una red básica que cubra el casco urbano.

Art. 6.2.9. Costes ambientales

1.- Los costes ambientales deberán incorporarse en las evaluaciones económicas de las iniciativas de planificación.

2.- Los costes ambientales correspondientes a las intervenciones públicas o privadas autorizadas formarán parte de los costes generales, cuando éstos se repercutan en los precios o tasas de los productos y servicios.

Capítulo 3. Condiciones ambientales para los proyectos y actos de ejecución

Art. 6.3.1. Alcance de las determinaciones

1.- Las determinaciones de este Capítulo relativas a la proyección y ejecución de la urbanización y a los aspectos morfológicos y estéticos de las edificaciones tendrán carácter complementario y supletorio a las que establezcan las Ordenanzas de Urbanización y de Edificación.

2.- El resto de las determinaciones tendrán aplicación plena, especialmente las definitorias del destino del suelo y la edificabilidad, que no son objeto de regulación de las citadas Ordenanzas.

Art. 6.3.2. Condiciones ambientales para la urbanización

1.- La ejecución de aquellas actuaciones con un mayor impacto visual potencial, debe conllevar un estudio que contemple aquellos puntos del entorno desde los que sea más visible y que puedan soportar un mayor número de observadores, debiendo articular las medidas correctoras precisas, entre las que se ha de incluir el apantallamiento vegetal, con especies autóctonas o características del entorno.

2.- No se realizarán actuaciones urbanísticas cuyos efectos físicos traspasen los límites establecidos para el área a urbanizar, ya sea mediante terraplenes, muros, explanaciones, etc.

3.- En las nuevas urbanizaciones se evitará la ocupación con la edificación y urbanización en terrenos con pendientes superior al 50%.

4.- La urbanización deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía.

5.- En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar procesos erosivos.

6.- Se deberá disminuir las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.

7.- Los muros de contención resultantes deberán ser revestidos como mampuesto o aplacado de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

8.- Las aceras deberán tener la sección que permita la instalación de alcorques lo suficientemente amplios como para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo sin afectar al firme de los pavimentos.

9.- El ajardinamiento en los espacios libres, áreas ajardinadas y peatonales se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, utilizando preferentemente árboles con fuste y especies vegetales autóctonas.

10.- El suministro de energía para alumbrado público deberá realizarse mediante energía solar.

11.- La construcción de aparcamientos públicos subterráneos en los espacios libres asegurará la disponibilidad de suelo suficiente, de tal forma que pueda soportar una vegetación arbórea.

12.- Las obras de urbanización deberán prestar especial atención al cumplimiento de los condicionantes en materia de protección del patrimonio histórico, de acuerdo a lo especificado en el Capítulo correspondiente de este Título y en el Catálogo de Protección.

Art. 6.3.3. Condiciones ambientales para las obras de Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos

1.- Las infraestructuras viarias deberán cumplir los siguientes condicionantes:

a) Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de lo vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales y las plantaciones de borde de carretera con especies resistentes, a ser posible autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.

b) En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, debiendo reponerse en las áreas en que, dada la naturaleza de las obras, haya sido inevitable su pérdida o deterioro.

2.- Las conducciones de energía serán soterradas, salvo en los supuestos en que se justifique suficientemente que resulta técnicamente inviable o produce mayor afección ambiental.

3.- Como solución adoptada para las aguas fecales se procederá, en lo posible, a la eliminación de los pozos negros y al desarrollo de la red de saneamiento municipal, contemplando la instalación de las depuradoras pertinentes.

4.- Los desmontes o terraplenes necesarios no podrán alterar el paisaje, asignándoles un tratamiento superficial adecuado al medio, ya sea plantación, repoblación u otros análogos.

5.- Cualquier actuación que afecte total o parcialmente al cauce de un barranco, preverá la evacuación de las aguas de escorrentía evitando los obstáculos en la línea de la corriente.

6.- Cualquier proyecto de urbanización que se vaya a ejecutar en el Ámbito del Sistema General del Parque Las Mesas deberá establecer en sus instrucciones que con anterioridad al inicio de la ejecución de las obras se deberán realizar estudios de campo precisos para corroborar o descartar la presencia de la especie Normania Nava en su ámbito de actuación y definir, en su caso, las medidas correctoras o compensatorias que mejor se ajusten a su status de protección.

Art. 6.3.4. Medidas ambientales para los actos de ejecución

1.- El diseño de la obra pública debe tender hacia criterios de desarrollo sostenible, debiendo evitar ser únicamente funcionales para convertirse en proyectos integrados obra-ambiente donde se diseñe conjuntamente la obra y su entorno ambiental.

2.- Toda licencia de obra o uso del suelo que pueda suponer afección de la vegetación existente constituida por especies protegidas, ya sea por aplicación de su normativa específica, ya sea por virtud de su inclusión en el Catálogo de Protección del

municipio como árboles o arboledas objeto de preservación, deberá contar con informe favorable del área municipal de medio ambiente, sin perjuicio del resto de los informes que sean legalmente exigibles.

3.- Cuando la afección de la obra o uso del suelo pueda implicar la retirada de los elementos vegetales objeto de protección, la licencia quedará supeditada a que se garantice su adecuado trasplante, de acuerdo a los criterios técnicos que se dicten al efecto, con independencia de su titularidad pública o privada o su régimen de utilización.

4.- La tala o trasplante de árboles requerirá licencia municipal previa, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones administrativas exigidas por la legislación sectorial.

5.- Los proyectos de nueva planta en lugares de espacio abierto y natural será preciso la interposición de pantallas vegetales para ocultar elementos no integrados paisajísticamente o bien realizar cualquier otra medida de integración de dichos elementos.

6.- Se prohíbe la ejecución de desmontes y terraplenes con altura superior a tres metros. A partir de dicha altura, deberá realizarse una previa evaluación de su necesidad y su incidencia en el paisaje. Se exceptúan del cumplimiento de este precepto los supuestos previstos expresamente en estas Normas o en las fichas de Ordenación respecto a edificaciones en ladera

7.- Para la realización de obras o actividades que lleven aparejadas movimientos de tierra con pendientes superiores al quince (15) por ciento o de volumen superior a cinco mil (5.000) metros cúbicos los proyectos deberán incluir la documentación y estudios necesarios que incorporen las medidas correctoras suficientes para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosión del suelo.

8.- En relación con las edificaciones en suelo rústico, se deberán cumplir los siguientes condicionantes:

a) Las zonas de edificación asumirán en lo posible las características preexistentes, siempre que no se especifique lo contrario de manera explícita.

b) Se evitará el tipo casa-salón, regulándose con especial énfasis el tamaño, material y color de las puertas.

c) Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

d) Se evitarán los alicatados en fachadas, empleándose, en todo caso, piedra (natural o artificial) o muros enfoscados y pintados.

e) Se debe evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en barandillas y puertas exteriores.

f) Se debe mitigar el contraste con el uso de pantallas o camuflajes vegetales integrando las formas duras y rectas de las construcciones

g) En el caso de edificaciones y construcciones adosadas y entre medianeras, se enfoscará y pintará el muro medianero en tanto no se ejecute la edificación colindante.

h) La conducción del tendido eléctrico y telefónico será subterránea o integrado a la fachada mediante la utilización de sistemas que permitan ocultarlo.

Capítulo 4. Medidas de ahorro y diversificación energética

Art. 6.4.1. Objetivos

El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife tenderá en la aplicación, gestión y ejecución del presente Plan General al cumplimiento de los siguientes objetivos:

a) Promover un uso racional de la energía con medidas de ahorro y eficiencia energéticas

b) Implicar a todos los servicios y organismos municipales en el ahorro de energía y en la promoción de las energías renovables.

c) Informar, aconsejar y sensibilizar al ciudadano y a los empresarios en aspectos relacionados con monitorización didáctica en los colegios del municipio

d) Elaborar estudios y establecer su seguimiento encaminados a conocer la situación del municipio en materia energética, para dimensionar y priorizar las intervenciones dentro de un Programa Municipal de Energía, que deberá formular en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General.

Art. 6.4.2. Medidas sobre alumbrado público

1.- Todos los planes de desarrollo de la ordenación pormenorizada de ámbitos o unidades de suelo urbano no consolidado ordenado y de sectores de suelo urbanizable no ordenado deben incluir entre sus determinaciones la obligación de que los proyectos de urbanización incluyan el alumbrado público exclusivamente mediante fuentes de energía solar fotovoltaica o cualquier otro sistema de energía renovable.

2.- El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife deberá realizar progresivamente, y con la temporalidad que se establezca en el Programa Municipal de Energía, las actuaciones tendentes a sustituir el actual alumbrado público por nuevos elementos diseñados para el ahorro y la eficiencia energética, utilizando en lo posible energía solar fotovoltaica.

Art. 6.4.3. Edificios de dotaciones

Todo nuevo edificio destinado a dotación pública municipal utilizará energía solar foto-voltaica para el suministro eléctrico y energía solar térmica para el calentamiento del agua.

Art. 6.4.4. Parque móvil municipal y vehículos de transporte público

1.- El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife deberá introducir en los sucesivos contratos para la adquisición de vehículos destinados al parque móvil municipal la obligación de que vengan dotados con sistemas no contaminantes.

2.- La utilización de sistemas no contaminantes será también exigible en los futuros programas de transporte público con destino a los taxis de nueva incorporación y para las guaguas nuevas que cubran líneas cuyo recorrido lo permita.

Art. 6.4.5. Medidas de ahorro energético

1.- Los nuevos proyectos de promoción de viviendas deberán incluir medidas de urbanización y construcción bioclimática como requisito previo para su aprobación. Para ello, se estudiará que los proyectos minimicen el consumo energético de los hogares mediante su adecuado aislamiento, orientación, iluminación y ventilación naturales.

2.- El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en coordinación con el resto de las Administraciones competentes, introducirá mecanismos de fomento y deducciones fiscales para la introducción de colectores y sistemas solares térmicos, el aprovechamiento energético de la biomasa o la valorización energética de los residuos.

3.- Los futuros desarrollos de suelo para implantaciones consideradas como estratégicas incluirán entre los elementos propios de su urbanización las redes de distribución de gas, cuando ello fuera técnicamente viable.

Capítulo 5. Medidas de protección del Patrimonio Histórico

Art. 6.5.1. Alcance de las medidas sobre Protección de patrimonios históricos

Las determinaciones de este Capítulo son complementarias a las establecidas en el Catálogo de Protección que se integra en la documentación del Plan, a las Normas de Ordenación Estructural y a la normativa específica sobre la materia, en especial, la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, el Reglamento sobre Intervenciones Arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 262/2003, de 23 de septiembre.

Art. 6.5.2. Obras de urbanización

Las obras de urbanización de los sectores El Chorrillo Industrial (SSU 5.8), Costa Cardón (SSU 5.5), Barranco del Muerto (SSU 5.3), Los Lirios – Las Vistas (SSU 5.4), El Draguillo Sur (SSU 5.9) y La Gallega Baja (SSU 5.12) deberán tener a pie de obra un técnico competente en materia arqueológica y paleontológica durante todo el proceso de transformación del suelo, sin perjuicio de que el proyecto de urbanización deba contar con el estudio de impacto exigido en el artículo 65 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Art. 6.5.3. Paralización de actos de ejecución

Se deberán paralizar de inmediato los actos de transformación del suelo o las obras en cuanto se detecte el indicio de la existencia de elementos que pudieran tener valor patrimonial a proteger o a conservar.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Instalaciones, construcciones y edificaciones existentes

1.- En aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación y que resulten disconformes con las determinaciones del mismo, tendrán la consideración de situación legal de fuera de ordenación, en virtud de la normativa urbanística en vigor y se regirán por lo establecido en el artículo 1.1.11 de estas Normas, sobre situaciones y régimen de fuera de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes.

2.- No pueden ampararse en la condición de fuera de ordenación las construcciones e instalaciones ilegales cuyo plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no haya prescrito, de acuerdo a lo establecido en el artículo 180 del TRLOTENC.

3.- A las edificaciones, construcciones o instalaciones cuyo plazo de restablecimiento de la legalidad y del orden jurídico perturbado hubiera prescrito, cabe aplicarles por analogía el régimen legal de fuera de ordenación, sin que ello signifique su legalización, que deberá atenerse a lo establecido en el artículo 180 del TRLOTENC. A estos efectos, se deberá acreditar la antigüedad de la edificación, construcción o instalación por medio de un certificado que pruebe la fecha de terminación de las obras firmado por un técnico competente, con los requisitos establecidos para ello en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y sin perjuicio de la posible estimación de cualquier otro medio de prueba que sea admisible en Derecho.

4.- En el caso de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, y sin perjuicio de la aplicación del régimen de fuera de ordenación precisado en el artículo 44.4.b) del TRLOTENC, será de aplicación el régimen señalado en la Disposición Adicional 1ª del TRLOTENC. En su virtud, y durante el primer cuatrienio de vigencia del Plan General, la administración municipal deberá formular un plan especial de ordenación comprensivo de las citadas edificaciones y diferenciado del previsto en el apartado 7 de la presente disposición

5.- Los usos preexistentes que resulten incompatibles con la nueva ordenación podrán mantenerse en tanto no hayan de implantarse los nuevos usos establecidos como consecuencia de actuaciones de ejecución urbanística.

6.- En los edificios que se hayan construido amparados en licencia y ajustados a ella, cuya altura exceda de la altura máxima reguladora o del número máximo de plantas permitido en el presente planeamiento, se podrá ejecutar, hasta la entrada en vigor del Plan Especial a que se refiere el siguiente apartado (que definirá su régimen jurídico definitivo), cualquier tipo de obra, siempre que ello no suponga alargar de forma artificiosa la vida de estas edificaciones.

7.- La administración municipal queda obligada al desarrollo del presente régimen en los siguientes términos:

a) Durante el primer cuatrienio de vigencia del Plan General se formulará y aprobará un Plan Especial comprensivo del Catálogo de edificaciones en situación de fuera de ordenación.

b) Dicho Plan Especial analizará las áreas de ordenación urbana de este Plan General al objeto de determinar si comprenden más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie, precisando en concreto los usos existentes en las plantas baja y primera de cada edificación.

En caso de que el número de habitantes o la superficie de edificación residencial o turística alojativa, considerando la existencia de usos distintos al residencial o turístico, sean inferiores a los establecidos en el párrafo anterior, el Plan Especial podrá, de conformidad con el artículo 37.4 del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificar las alturas señaladas en este Plan General para cada manzana o unidad urbana equivalente, al objeto de adecuar la ordenación pormenorizada a la realidad física existente, quedando ordenadas, en consecuencia, las edificaciones comprendidas en dichas áreas de ordenación urbana".

Segunda. Derogación y vigencia transitoria

1.- Con la entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General se produce la derogación automática de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación Urbana de 1992 al TRLOTENC, aprobada por la COTMAC el 30 de enero de 2005 y cuya entrada en vigor plenamente se produjo el uno de marzo de 2006, y de los instrumentos de desarrollo amparados en los Planes Generales anteriores, así como sus revisiones y modificaciones, con la excepción de los que señalen expresamente en las Fichas de Ordenación, que se mantendrán vigentes. La derogación de los planes no afecta a sus instrumentos de gestión y urbanización aprobados inicialmente y en curso de ejecución, que no hayan incurrido en caducidad.

2.- Hasta tanto se produce la aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, serán de aplicación transitoria las determinaciones de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación Urbana de 1992 al TRLOTENC, aprobada en por la COTMAC el 30 de enero de 2005 y cuya entrada en vigor plenamente se produjo el uno de marzo de 2006, y de los planes de desarrollo citados en el apartado anterior que regulen la materia propia de tales Ordenanzas.

3.- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo o de Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1992 que la presente Revisión considere vigentes y a los que remite las Fichas de Ordenación deben entenderse como propios del presente documento, siendo por tanto asumidos como instrumentos de desarrollo del mismo, a los efectos de la remisión que se efectúa a su ordenación pormenorizada y sin perjuicio de las determinaciones o instrucciones que se introduzcan en la ficha correspondiente.

4.- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo o de Modificación puntual del Plan General de Ordenación de 1992 que, a la entrada en vigor de este Plan General se encuentren aprobados provisionalmente, se consideran de régimen transitorio y podrán continuar su tramitación conforme a las prescripciones que le sean de aplicación.

Tercera. Régimen Transitorio de la Gestión Urbanística

1.- Todos los procesos de gestión urbanística que se encuentren en curso de ejecución y para los que el Plan General determina la continuidad de los mismos conforme al régimen con el que se iniciaron, se consideran de régimen transitorio a todos los efectos y continuarán sus trámites y procedimientos de conformidad con lo establecido en los respectivos instrumentos, salvo que se introduzcan otras determinaciones en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo.

2.- Además de las amparadas con carácter general en la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento, también podrán acogerse a la condición de Unidades de Actuación de Régimen Transitorio las que deriven del planeamiento anterior y reúnan alguna de las siguientes condiciones:

a) Que, con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, se hubieran presentado a trámite o hubieran iniciado las operaciones jurídicas o materiales de ejecución, de acuerdo a la legislación entonces vigente.

b) Que deriven de acuerdo aprobatorio de delimitación o de instrumentos de ordenación ya aprobados pero no hubiera podido iniciarse su ejecución por causas no imputables al promotor.

3.- Las Unidades de Actuación de Régimen Transitorio vendrán identificadas como tales en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo y quedan sujetas al régimen establecido en dicha Ficha y, supletoriamente, al que tuvieran ya reconocido al tiempo del acuerdo aprobatorio de su delimitación.

4.- De acuerdo a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera 2 a) del TRLOTENC, las unidades de actuación de régimen transitorio situadas en suelo categorizado como urbano consolidado ordenado en este Plan General de Ordenación, principalmente en operaciones integrales de urbanización, renovación o edificación, mantienen su delimitación y régimen jurídico aplicable hasta tanto se culmine totalmente el proceso de ejecución jurídica y material del planeamiento y se cumplimenten los deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y urbanización exigibles a los propietarios. La categorización del suelo como urbano consolidado únicamente tendrá plenos efectos al término de la ejecución integral del planeamiento en el ámbito de la unidad de actuación; aplicándose hasta entonces el régimen urbanístico de cesiones derivado de la situación transitoria del ámbito de que se trate.

Cuarta. Régimen transitorio aplicable a edificaciones en Asentamientos Rurales

1.- Las edificaciones en Asentamientos Rurales ejecutadas o en ejecución al amparo de la normativa anterior, quedan sometidas transitoriamente al régimen establecido por la citada normativa.

2.- Igual régimen se aplicará a las parcelas vacantes situadas entre medianeras con frente a viario público y que no cumplan alguna de las normas de edificación establecidas en el presente Plan.

3.- Este régimen de carácter transitorio será de aplicación a las licencias de edificación que se presenten en forma durante el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada del Asentamiento Rural de que se trate.

4.- Transcurrido el plazo señalado en el apartado precedente, será de íntegra aplicación la normativa establecida en el presente Plan General o sus planes de desarrollo, permitiéndose las obras de reforma, ornato e higiene, así como las obras de aumento de volumen que sean precisas para garantizar el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

Quinta. Régimen transitorio aplicable a pensiones ya autorizadas

A las pensiones ya autorizadas les serán de aplicación las Disposiciones Transitorias Segunda y Cuarta del Decreto 142/2010, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

ANEXO DE TABLAS DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN Y HOMEGENIZACIÓN DE LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN POR ZONAS DE EDIFICACIÓN		
Zona de Edificación		Coeficiente de Ponderación Zona de Edificación
(M)	Mantenimiento de la Edificación	1,00
(C)	Edificación Cerrada	1,00
(Ce)	Edificación Cerrada Específica 1.2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 3.7, 3.10, 3.12, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 6.2, 6.3, 6.6, 6.1, 6.8, 8.1, 8.2, 9(G2), 9(G13/20), 9(G29/31/33), 9(G4), 9(G6), 9(G7/15), 9(G9/10), 9(G24), 9(G34), 9(G36), 9(G37A), 9(G37B), 9(G39/40), 10.1, 13.1 y 20.1	1,00
(Ce)	Edificación Cerrada Específica 2.2, 9.1, 9(G3) y 24.1	1,05
(Ce)	Edificación Cerrada Específica 3.11	1,10
(Ce)	Edificación Cerrada Específica 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 2.9, 6.5	1,25
(A-E)	Edificación Abierta E	1,00
(A-R)	Edificación Abierta R grado 7, 10, 12, 13 y 14	1,00
(A-R)	Edificación Abierta R grado 4, 8, 11, y 15	1,05
(A-R)	Edificación Abierta R grado 1, 3, 6, 9 y 16	1,10
(A-R)	Edificación Abierta R grado 5 y 17	1,15
(A-R)	Edificación Abierta R grado 2	1,25
(A-U)	Edificación Abierta U grado 1, 7, 10 y 14	1,00
(A-U)	Edificación Abierta U grado 2 y 3	1,20
(A-U)	Edificación Abierta U grado 5, 6, 8, 11, 17, 18 y 20	1,40
(A-U)	Edificación Abierta U grado 12, 16, 19, 21 y 22	1,60
(A-U)	Edificación Abierta U grado 4, 9 y 13	1,80
(A-U)	Edificación Abierta U grado 15	2,00
(A-I)	Edificación Abierta I	1,00
(Ae)	Edificación Abierta Específica 1, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 24, 25, 26, 27, 28 ,29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 67 y 68	1,00
(Ae)	Edificación Abierta Específica 2, 4, 43, 57, 66, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76 y 77	1,05
(Ae)	Edificación Abierta Específica 3, 30, 40 y 58	1,10
(Ae)	Edificación Abierta Específica 8 y 65	1,15
(Ae)	Edificación Abierta Específica 9, 7, 20 22, 78	1,25

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE LOS USOS		
Uso pormenorizado		**Coef. Uso**
RC **RU**	Residencial Colectiva Residencial Unifamiliar	1,00
RC-VP **RU-VP**	Residencial Colectiva de vivienda protegida (VP) Residencial Unifamiliar de vivienda protegida (VP)	0,75
H	Turístico hotelero	1,20
O	Oficina	1,00
C	Comercio	1,30
H / R	Hostelería / Restauración	1,10
T	Terciario (sin definir uso pormenorizado)*	1,20
T / I	Terciario / Industrial	1,10
	En zona de actividades logísticas	1,20
IP **IL**	Industrial de producción Industria Ligera	1,00
E	Equipamiento (privado)	0,80
AP	Infraestructuras de comunicaciones Aparcamiento	0,70

1 El uso Terciario (sin definir uso pormenorizado) sólo se determina con carácter vinculante o no vinculante, para su concreción en el planeamiento de desarrollo correspondiente.
2 No se ponderará el uso de aparcamiento cuando se trate de los provenientes del art. 3.1.4. "Dotación de plazas de aparcamientos en edificios".

En ámbitos de gestión donde es necesaria la equidistribución, en el caso de que el uso se sitúe en plantas de sótano, se aplicarán los siguientes coeficientes de minoración sobre los de uso:

En planta 1ª de sótano: 0,80
En planta 2ª de sótano: 0,70
En planta 3ª de sótano: 0,60
En planta 4ª y siguientes de sótano: 0,50

COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN DE USOS Y ZONAS DE EDIFICACIÓN										
ZONA DE EDIFICACIÓN	Residencial	Residencial VP	Turístico hotelero	Oficina	Comercio	Hostelería / Restauración	Terciario / Industrial	Terciario	Industrial	Equipamiento privado
M	1,00	0,75	1,20	1,00	1,30	1,10	1,10	1,20	-	0,80
C	1,00	0,75	1,20	1,00	1,30	1,10	1,10	1,20	1,00	0,80
Ce 1.2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 3.7, 3.10, 3.12, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 6.2, 6.3, 6.6, 6.1, 6.8, 8.1, 8.2, 9(G2), 9(G13/20), 9(G29/31/33), 9(G4), 9(G6), 9(G7/15), 9(G9/10), 9(G24), 9(G34), 9(G36), 9(G37A), 9(G37B), 9(G39/40), 10.1, 13.1 y 20.1	1,00	0,75	-	1,00	1,30	-	-	1,20	-	0,80
Ce grado 2.2, 9.1, 9(G3) y 24.1	1,05	0,79	-	1,05	1,36	-	-	-	-	-
Ce grado 3.11	1,10	0,82								
Ce grado 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 2.9 y 6.5	1,25	0,94	-	-	1,62	-	-	-	-	-
A-E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,80
A-R grado 7, 10, 12, 13 y 14	1,00	0,75	1,20	1,00	1,30	1,10	-	-	-	0,80
A-R grado 4, 8, 11 y 15	1,05	0,79	1,26	1,05	1,37	1,15	1,15	-	1,05	0,84
A-R grado1, 3, 6, 9 y 16	1,10	0,83	1,32	1,10	1,43	1,21	1,21	-	-	0,88
A-R grado 5 y 17	1,15	0,86	1,38	1,15	1,50	1,26	-	-	-	0,92
A-R grado 2	1,25	0,94	1,50	1,25	1,63	1,37	1,37	-	-	1,00
A-U grado 1, 7 , 10 y 14	1,00	0,75	-	1,00	-	1,10	-	-	-	0,80
A-U grado 2 y 3	1,20	0,90	-	1,20	-	1,32	-	-	-	0,96
A-U grado 5, 6, 8, 11, 18 ,y 20	1,40	-	-	1,40	-	1,54	-	-	-	1,12
A-U grado 12, 16, 19, 21 y 22	1,60	-	-	1,60	-	1,76	-	-	-	1,28
A-U grado 4, 9 y 13	1,80	-	-	1,80	-	1,98	-	-	-	1,44
A-U grado 15	2,00	-	-	2,00	-	2,20	-	-	-	1,60
A-I	-	-	-	1,00	1,30	1,10	1,10	1.20	1,00	0,80
Ae grado 1, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 24, 25, 26, 27, 28 ,29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 67 y 68	1,00	0,75	1,20	1,00	1,30	-	1,10	1,20	-	0,80
Ae grado 2, 4, 43, 57, 66, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76 y 77	1,05	0,79	-	-	-	-	-	1,26	-	-
Ae grado 3, 30, 40 y 58	1,10	-	-	1,10	-	-	-	-	-	0,88
Ae grado 8 y 65	1,15	-	-	-	1,50	-	-	-	-	-
Ae grado 9, 7, 20 22 y 78	1,25	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00

Códigos de las Zonas de Edificación: M: Mantenimiento de la Edificación; **C**: Edificación Cerrada; **Ce**: Edificación Cerrada específica; **A-R**: Edificación Abierta R; **A-U**: Edificación Abierta U; **A-I**: Edificación Abierta I; **Ae**: Edificación Abierta Específica.

TABLA DE USOS ALTERNATIVOS

USOS PRINCIPALES

USOS ALTERNATIVOS				
1.- RESIDENCIAL	1.1 Unifamiliar de vivienda libre (RL)			
	1.2 Unifamiliar de vivienda protegida (RL-VP)			
	1.3 Colectiva de vivienda libre (RC)			
	1.4 Colectiva de vivienda protegida (RC-VP)			
	1.5 Residencial Rural (RR)			
2.- TURÍSTICO	2.1 Establecimiento hotelero (H)	2.1.1 Hotel de ciudad		
		2.1.2 Hotel especializado no vacacional		
	2.2 Establecimiento extrahotelero (EH)	2.2.1 Apartamento		
		2.2.2 Hotel-apartamento		
		2.2.3 Hostal o pensión		
		2.2.4 Albergues de juventud y otros		
	2.3 Turismo Rural (TR)	2.3.1 Hotel rural (HR)		
		2.3.2 Casa rural (CR)		
	2.4. Campamento de turismo (CT)			
3. TERCIARIO	3.1 Comercio	3.1.1 Comercio minorista en espacio público	3.1.1.1 Puesto de venta	
			3.1.1.2 Mercadillo	
		3.1.2 Comercio minorista en locales	3.1.2.1 Pequeño comercio	
			3.1.2.2 Comercio medio	
			3.1.2.3 Gran comercio	
		3.1.3 Centros y galerías comerciales	3.1.3.1 Galerías o	
			3.1.3.2 Centros	
		3.1.4 Grandes establecimientos comerciales	3.1.4.1 Polivalente	3.1.4.1.1 Hipermercado
				3.1.4.1.2 Grandes almacenes
				3.1.4.1.3 Otras grandes superficies
			3.1.4.2 Especializados	3.1.4.2.1 Supermercados
				3.1.4.2.2 Equipamiento personal
				3.1.4.2.3 Equipamiento para el hogar, muebles o bricolaje
	3.2 Oficinas	3.2.1 Despachos profesionales		
		3.2.2 Local de oficina		
		3.2.3 Agrupación de oficinas		
		3.2.4 Edificio de oficinas		
		3.2.5 Bares		
		3.2.6 Kioskos y terrazas	3.3.2.1 Terrazas de verano	
			3.3.2.2 Instalación desmontables de fiestas	
	3.3 Hostelería / Restauración	3.3.3 Cafeterías y pequeños restaurantes		
		3.3.4 Restaurantes		
		3.3.5 Grandes restaurantes		
		3.3.6 Locales de ocio y espectáculos	3.3.6.1 Locales de música	
			3.3.6.2 Discotecas	
			3.3.6.3 Bingos, casinos y salas de juegos recreativos	
		3.3.7 Otras categorías		
	3.4 Terciario / Industrial	3.4.1 Comercio especializado / Almacenaje		
		3.4.2 Comercio mayorista		
		3.4.3 Almacenaje industrial		
		3.4.4 Gasolineras logísticas		
		3.4.5 Otros		
	3.5 I+D / Nuevas tecnologías	3.5.1 Investigación y desarrollo		
		3.5.2 Servicios tecnológicos de información y comunicación		
		3.5.3 Producción tecnológica		
4. INDUSTRIAL	4.1 Industria de producción	4.2.1 Talleres domésticos o artesanales		
		4.2.2 Talleres industriales A		
	4.2 Industria ligera	4.2.3 Talleres industriales B		
		4.2.4 Industria urbana		
		4.2.5 Instalaciones industriales		
5. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	5.1 Parques urbanos			
	5.2 Plazas			
	5.3 Áreas ajardinadas			
	5.4 Espacios libres de protección			
	5.5 Playas			
	5.6 Paseos / peatonales			
	5.7 Áreas libres ajardinadas de protección viario			
6. USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (DOTACIONALES)	6.1 Complejo dotacional integrado			
	6.2 Administración pública			
	6.3 Seguridad y protección ciudadana			
	6.5 Docente	6.5.1 Centro universitario y de enseñanza superior		
		6.5.2 Centro de enseñanza secundaria		
		6.5.3 Centro de estudios profesionales y artísticos		
		6.5.4 Centro de enseñanza primaria		
		6.5.5 Otros centros de enseñanza		
	6.6 Deportivo			
	6.7 Cultural			
	6.8 Sanitario	6.8.1 Hospitales		
		6.8.2 Clínicas		
		6.8.3 Centros de salud		
		6.8.4 Centro de atención sanitaria		
		6.8.5 Centro médico general		
		6.8.6 Consultorio médico		
	6.9 Social asistencial			
	6.10 Servicios comunitarios	6.10.1 Servicios a la comunidad		
		6.10.2 Gasolineras y estaciones de servicio		
	6.11 Recreativo	6.11.1 Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados		
		6.11.2 Esparcimiento y ocio en espacios adaptados		
		6.11.3 Esparcimiento y ocio en espacios edificados		
		6.11.4 Esparcimiento y ocio en complejos recreativos		
	6.12 Puerto deportivo			
6. USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (EQUIPAMIENTOS)	6.4 Religioso			
	6.5 Docente	6.5.1 Centro universitario y de enseñanza superior		
		6.5.2 Centro de enseñanza secundaria		
		6.5.3 Centro de estudios profesionales y artísticos		
		6.5.4 Centro de enseñanza primaria		
		6.5.5 Otros centros de enseñanza		
	6.6 Deportivo			
	6.7 Cultural			
	6.8 Sanitario	6.8.1 Hospitales		
		6.8.2 Clínicas		
		6.8.3 Centros de salud		
		6.8.4 Centro de atención sanitaria		
		6.8.5 Centro médico general		
		6.8.6 Consultorio médico		
	6.9 Social asistencial			
	6.10 Servicios comunitarios	6.10.1 Servicios a la comunidad		
		6.10.2 Gasolineras y estaciones de servicio		
	6.11 Recreativo	6.11.1 Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados		
		6.11.2 Esparcimiento y ocio en espacios adaptados		
		6.11.3 Esparcimiento y ocio en espacios edificados		
		6.11.4 Esparcimiento y ocio en complejos recreativos		
	6.12 Puerto deportivo			
7. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	7.1 Hidráulicas de tratamiento de agua			
	7.2 Hidráulicas de almacenamiento de agua			
	7.3 Hidráulicas de riegos			
	7.4 Energía			
	7.5 Telecomunicaciones			
	7.6 Residuos			
8. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	8.1 Viaria	8.1.1 Viario de conexión territorial de 1º nivel		
		8.1.2 Viario de conexión territorial de 2º nivel		
		8.1.3 Viario de conexión urbana primaria		
		8.1.4 Viario de conexión urbana secundaria		
		8.1.5 Viario de conexión urbana ordinario		
		8.1.6 Caminos rurales		
		8.1.7 Pistas		
		8.1.8 Senderos		
	8.2 Ferroviaria			
	8.3 Tranvía y transporte público			
	8.4 Puerto	8.4.1 Terminal de pasajeros		
		8.4.2 Mercancía general		
		8.4.3 Carga rodada		
		8.4.4 Base de contenedores		
		8.4.5 Graneles sólidos y líquidos		
		8.4.6 Reparaciones navales		
		8.4.7 Diques y escolleras		
	8.5 Intercambiador de transporte y terminal			
	8.6 Aparcamientos rotatorios	8.6.1 Rotatorio		
		8.6.2 Para residentes		
		8.6.3 Disuasorios		
	8.7 Helipuerto			
9. AGROPECUARIO	9.1 Agrícola	9.1.1 Agrícola tradicional		
		9.1.2 Agrícola intensivo		
	9.2 Ganadero			
10. MINERO				
11. AMBIENTAL	11.1 Conservación ambiental			
	11.2 Usos científicos sobre recursos naturales			
	11.3 Uso de educación ambiental			

USOS PRINCIPALES

1.RESIDENCIAL 2.TURÍSTICO 3.TERCIARIO 4.INDUSTRIAL 5.ESPACIOS LIBRES 6.USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (DOTACIONALES) 6.USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (EQUIPAMIENTOS) 7.INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS 8.INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES 9.AGROPECUARIO 10.MINERO 11.AMBIENTAL

(1) Que el nuevo uso residencial tenga una densidad igual a la resultante de aplicar una vivienda cada 3 plazas alojativas hoteleras que se suprimen, sean existentes o no, de acuerdo al número máximo permitido o previsto, o la resultante en su caso, de viviendas = 120 m² construidos o 100 m² útiles.
(2) Siempre con Informe favorable de la Comisión Técnica de I+D Nuevas Tecnologías. .
(3) Nuevo uso menor Intensidad efecto contaminante.
(4) Previo Informe técnico preceptivo.
(5) Verificando las condiciones del Art. 5.4.5 de las Normas de Ordenación Pormenorizada

REVISIÓN Documento de Aprobación Definitiva Parcial 2013

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
SANTA CRUZ DE TENERIFE

NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TABLA DE USOS ALTERNATIVOS
CONDICIONES DE LOS USOS. TÍTULO QUINTO

TOMO: 2.1.2
PLANO: NOP-1
FECHA: NOVIEMBRE 2013

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
SENANTE y PALERM, TABARES DE NAVA, S.L., U.T.E.

TABLA DE USOS COMPATIBLES

USOS PRINCIPALES (columnas):

- 1.- RESIDENCIAL: 1.1 Unifamiliar de vivienda libre (RU); 1.2 Unifamiliar de vivienda protegida (RU-VP); 1.3 Colectiva de vivienda libre (RC); 1.4 Colectiva de vivienda protegida (RC-VP); 1.5 Residencia Rural (RR)
- 2.- TURÍSTICO: 2.1 Establecimiento hotelero (H) (2.1.1 Hotel de ciudad; 2.1.2 Hotel especializado no vacacional); 2.2 Establecimiento extrahotelero (EH) (2.2.1 Apartamento; 2.2.2 Hotel-apartamento; 2.2.3 Hostal o pensión; 2.2.4 Albergues de juventud y otros); 2.3 Turismo Rural (TR) (2.3.1 Hotel rural (HR); 2.3.2 Casa rural (CR)); 2.4. Campamento de turismo (CT)
- 3. TERCIARIO: 3.1 Comercio (3.1.1 Comercio minorista en espacio público; 3.1.2 Comercio minorista en locales; 3.1.3 Centros y galerías comerciales; 3.1.4 Grandes establecimientos comerciales); 3.2 Oficinas; 3.3 Hostelería / Restauración; 3.4 Terciario / Industrial; 3.5 I+D / Nuevas tecnologías
- 4. INDUSTRIAL: 4.1 Industria de producción; 4.2 Industria ligera
- 5. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: 5.1 Parques urbanos; 5.2 Plazas; 5.3 Áreas ajardinadas; 5.4 Espacios libres de protección; 5.5 Playas; 5.6 Paseos / peatonales; 5.7 Áreas libres ajardinadas de protección viario
- 6. USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (DOTACIONALES): 6.1 Complejo dotacional integrado; 6.2 Administración pública; 6.3 Seguridad y protección ciudadana; 6.5 Docente; 6.6 Deportivo; 6.7 Cultural; 6.8 Sanitario; 6.9 Social asistencial; 6.10 Servicios comunitarios; 6.11 Recreativo; 6.12 Puerto deportivo
- 6. USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (EQUIPAMIENTOS): 6.4 Religioso; 6.5 Docente; 6.6 Deportivo; 6.7 Cultural; 6.8 Sanitario; 6.9 Social asistencial; 6.10 Servicios comunitarios; 6.11 Recreativo; 6.12 Puerto deportivo
- 7. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS: 7.1 Hidráulicas de tratamiento de agua; 7.2 Hidráulicas de almacenamiento de agua; 7.3 Hidráulicas de drenaje; 7.4 Energía; 7.5 Telecomunicaciones; 7.6 Residuos
- 8. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES: 8.1 Viaria; 8.2 Ferroviaria; 8.3 Tranvía y transporte público; 8.4 Puerto; 8.5 Intercambiador de transporte y terminal; 8.6 Aparcamientos; 8.7 Helipuerto
- 9. AGROPECUARIO (se regula en la normativa específica sectorial): 9.1 Agrícola; 9.2 Ganadero
- 10. MINERO (se regula en la normativa específica sectorial)
- 11. AMBIENTAL (se regula en la normativa específica sectorial): 11.1 Conservación ambiental; 11.2 Usos científicos sobre recursos naturales; 11.3 Uso de educación ambiental

USOS COMPATIBLES (filas):

Categoría	Usos
1.- RESIDENCIAL	1.1 Unifamiliar de vivienda libre (RU); 1.2 Unifamiliar de vivienda protegida (RU-VP); 1.3 Colectiva de vivienda libre (RC); 1.4 Colectiva de vivienda protegida (RC-VP); 1.5 Resdencial Rural (RR)
2.- TURÍSTICO	2.1 Establecimiento hotelero (H): 2.1.1 Hotel de ciudad; 2.1.2 Hotel especializado no vacacional. 2.2 Establecimiento extrahotelero (EH): 2.2.1 Apartamento; 2.2.2 Hotel-apartamento; 2.2.3 Hostal o pensión; 2.2.4 Albergues de juventud y otros. 2.3 Turismo Rural (TR): 2.3.1 Hotel rural (HR); 2.3.2 Casa rural (CR). 2.4. Campamento de turismo (CT)
3. TERCIARIO	3.1 Comercio: 3.1.1 Comercio minorista en espacio público (3.1.1.1 Puesto de venta; 3.1.1.2 Mercadillo); 3.1.2 Comercio minorista en locales (3.1.2.1 Pequeño comercio; 3.1.2.2 Comercio medio; 3.1.2.3 Gran comercio); 3.1.3 Centros y galerías comerciales (3.1.3.1 Galerías o agrupación comercial; 3.1.3.2 Centros comerciales); 3.1.4 Grandes establecimientos comerciales (3.1.4.1 Polivalente: 3.1.4.1.1 Hipermercado, 3.1.4.1.2 Grandes almacenes, 3.1.4.1.3 Otras grandes superficies; 3.1.4.2 Especializados: 3.1.4.2.1 Supermercados, 3.1.4.2.2 Equipamiento personal, 3.1.4.2.3 Equipamiento para el hogar, muebles o bricolaje). 3.2 Oficinas: 3.2.1 Despachos profesionales; 3.2.2 Local de oficina; 3.2.3 Agrupación de oficinas; 3.2.4 Edificio de oficinas. 3.3 Hostelería / Restauración: 3.3.1 Bares; 3.3.2 Kioskos y terrazas (3.3.2.1 Terrazas de verano; 3.3.2.2 Instalación desmontables de fiestas); 3.3.3 Cafeterías y pequeños restaurantes; 3.3.4 Restaurantes; 3.3.5 Grandes restaurantes; 3.3.6 Locales de ocio y espectáculos (3.3.6.1 Locales de música; 3.3.6.2 Discotecas; 3.3.6.3 Bingos, casinos y salas de juegos recreativos); 3.3.7 Otras categorías. 3.4 Terciario / Industrial: 3.4.1 Comercio especializado / Almacenaje; 3.4.2 Comercio mayorista; 3.4.3 Almacenaje industrial; 3.4.4 Actividades logísticas; 3.4.5 Otras. 3.5 I+D / Nuevas tecnologías: 3.5.1 Investigación y desarrollo; 3.5.2 Servicios tecnológicos de información y comunicación; 3.5.3 Producción tecnológica
4. INDUSTRIAL	4.1 Industria de producción. 4.2 Industria ligera: 4.2.1 Talleres domésticos o artesanales; 4.2.2 Talleres industriales A; 4.2.3 Talleres industriales B; 4.2.4 Industria ordinaria; 4..5 Instalaciones industriales
5. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	5.1 Parques urbanos; 5.2 Plazas; 5.3 Áreas ajardinadas; 5.4 Espacios libres de protección; 5.5 Playas; 5.6 Paseos / peatonales; 5.7 Áreas libres ajardinadas de protección viario
6. USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (DOTACIONALES)	6.1 Complejo dotacional integrado; 6.2 Administración pública; 6.3 Seguridad y protección ciudadana; 6.5 Docente (6.5.1 Centro universitario y de enseñanza superior; 6.5.2 Centro de enseñanza secundaria; 6.5.3 Centro de estudios profesionales y artísticos; 6.5.4 Centro de enseñanza primaria; 6.5.5 Otros centros de enseñanza); 6.6 Deportivo; 6.7 Cultural; 6.8 Sanitario (6.8.1 Hospitales; 6.8.2 Clínicas; 6.8.3 Centros de salud; 6.8.4 Centro de atención sanitaria; 6.8.5 Centro médico general; 6.8.6 Consultorio médico); 6.9 Social asistencial; 6.10 Servicios comunitarios (6.10.1 Servicios a la comunidad; 6.10.2 Gasolineras y estaciones de servicio); 6.11 Recreativo (6.11.1 Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados; 6.11.2 Esparcimiento y ocio en espacios adaptados; 6.11.3 Esparcimiento y ocio en espacios edificados; 6.11.4 Esparcimiento y ocio en complejos recreativos); 6.12 Puerto deportivo
6. USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (EQUIPAMIENTOS)	6.4 Religioso; 6.5 Docente (6.5.1 Centro universitario y de enseñanza superior; 6.5.2 Centro de enseñanza secundaria; 6.5.3 Centro de estudios profesionales y artísticos; 6.5.4 Centro de enseñanza primaria; 6.5.5 Otros centros de enseñanza); 6.6 Deportivo; 6.7 Cultural; 6.8 Sanitario (6.8.1 Hospitales; 6.8.2 Clínicas; 6.8.3 Centros de salud; 6.8.4 Centro de atención sanitaria; 6.8.5 Centro médico general; 6.8.6 Consultorio médico); 6.9 Social asistencial; 6.10 Servicios comunitarios (6.10.1 Servicios a la comunidad; 6.10.2 Gasolineras y estaciones de servicio); 6.11 Recreativo (6.11.1 Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados; 6.11.2 Esparcimiento y ocio en espacios adaptados; 6.11.3 Esparcimiento y ocio en espacios edificados; 6.11.4 Esparcimiento y ocio en complejos recreativos); 6.12 Puerto deportivo
7. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	7.1 Hidráulicas de tratamiento de agua; 7.2 Hidráulicas de almacenamiento de agua; 7.3 Hidráulicas de drenaje; 7.4 Energía; 7.5 Telecomunicaciones; 7.6 Residuos
8. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	8.1 Viaria (8.1.1 Viario de conexión territorial de 1º nivel; 8.1.2 Viario de conexión territorial de 2º nivel; 8.1.3 Viario de conexión urbana pimaria; 8.1.4 Viario de conexión urbana secundaria; 8.1.5 Viario de conexión urbana ordinario; 8.1.6 Caminos rurales; 8.1.7 Pistas; 8.1.8 Senderos); 8.2 Ferroviaria; 8.3 Tranvía y transporte público; 8.4 Puerto (8.4.1 Terminal de pasajeros; 8.4.2 Mercancía general; 8.4.3 Carga rodada; 8.4.4 Base de contenedores; 8.4.5 Graneles sólidos y líquidos; 8.4.6 Reparaciones navales; 8.4.7 Diques y escolleras); 8.5 Intercambiador de transporte y terminal; 8.6 Aparcamientos rotatorios (8.6.1 Rotatorio; 8.6.2 Para residentes; 8.6.3 Disuasorios); 8.7 Helipuerto
9. AGROPECUARIO	9.1 Agrícola (9.1.1 Agrícola tradicional; 9.1.2 Agrícola intensivo); 9.2 Ganadero
10. MINERO	
11. AMBIENTAL	11.1 Conservación ambiental; 11.2 Usos científicos sobre recursos naturales; 11.3 Uso de educación ambiental

USOS PRINCIPALES

1.RESIDENCIAL 2.TURÍSTICO 3.TERCIARIO 4.INDUSTRIAL 5.ESPACIOS LIBRES 6.USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (DOTACIONALES) 6.USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (EQUIPAMIENTOS) 7.INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS 8.INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES 9.AGROPECUARIO 10.MINERO 11.AMBIENTAL

(*) Categorías necesarias para la adecuada funcionalidad de cada caso.
(**) Previo informe favorable del órgano competente en lo relativo a movilidad y tráfico.
(***) Actividades turísticas no alojativas o alojativas de carácter complementario a la actividad principal, y siempre que el uso principal se desarrolle en Equipamiento y no con la calificación de Dotación.
(!) Serán los establecidos en el artículo 5.2.4 capítulo 2, título 5, de las Normas de Ordenación Estructural.
(!!) Serán los establecidos en el título 5 de las Normas de Ordenación Estructural.

X = uso compatible.
X (D) = compatibilidad cuando el uso principal sea Dotación.
X (E) = compatibilidad cuando el uso principal sea Equipamiento.

(1) Acceso independiente y directo desde espacio público.
(2) Almacenaje que no supren densidad de carga de fuego 100 Mcal/m².
(3) Superficie <150 m² y densidad de carga de fuego <200 Mcal/m² y potencia eléctrica instalada =10 kW y acceso restringido de vehículos con PMA =2500 kg.
(4) Superficie <150 m² y densidad de carga de fuego <200 Mcal/m² y potencia eléctrica instalada =5 kW y acceso restringido de vehículos con PMA =2500 kg.
(5) Superficie <100 m² y densidad de carga de fuego <200 Mcal/m² y potencia eléctrica instalada =20 kW y sin acceso de vehículos.
(6) Superficie <150 m² y potencia eléctrica instalada =20 kW.
(7) Siempre que la actividad se adecuen a las condiciones de edificación o espacio libre privado.
(8) Ganadería estabulada familiar existente.
(9) Vivienda destinada a quien custodie la instalación, con acceso independiente y directo desde espacio público.

(10) Superficie <300 m² y densidad de carga de fuego <200 Mcal/m² y potencia eléctrica instalada =15 kW.
(11) Superficie <200 m² y densidad de carga de fuego <200 Mcal/m² y potencia eléctrica instalada =30 kW.
(12) Superficie <150 m² y potencia eléctrica instalada =20 kW.
(13) Si el uso compatible es de menor intensidad y tiene menos efecto contaminante que el principal caracterítico.
(14) En régimen de edificio o espacio libre privado exclusivo.
(15) Si el uso compatible es de menor intensidad.
(16) Superficie edificable =10% si uso principal dotación, =50% si uso principal equipamiento; siempre que sea uso secundario y se implante como actividad complementaria al uso principal.
(17) Si se desarrolla como actividad complementaria del uso principal.
(18) La superficie ocupada sea =10% de la superficie de la parcela y altura máxima 1 planta y =5 m.
(19) Verificando las condiciones del Art. 5.4.4, apartado b, de las Normas de Ordenación Pormenorizada

REVISIÓN Documento de Aprobación Definitiva Parcial 2013

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
S A N T A C R U Z D E T E N E R I F E

NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA — TOMO: 2.1.2

TABLA DE USOS COMPATIBLES — PLANO: NOP-2

CONDICIONES DE LOS USOS. TITULO QUINTO

FECHA: NOVIEMBRE 2013

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
SENANTE - PALERM & TABARES DE NAVA, S.L. U.T.E.