

NORMAS URBANÍSTICAS

T. R. ADAPTACIÓN BÁSICA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. SAN MATEO

Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos

PARTE I. GENERALIDADES	1
CAPITULO 1. DEFINICION DEL DOCUMENTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	1
1.1. Naturaleza	1
1.2. Vigencia	1
1.3. Efectos	1
1.4. Documentación	2
1.5. Modificaciones	3
1.6. Revisión	3
1.7. Edificación fuera de ordenación.....	3
CAPITULO 2. NORMAS GENERALES DE DESARROLLO, EJECUCION Y TRAMITACION	5
2.1. ORGANOS ACTUANTES.....	5
2.2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.....	5
2.3. INSTRUMENTOS DE EJECUCION	5
2.4. NORMAS DE TRAMITACION	15
PARTE II.....	18
NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS	18
INTRODUCCION.....	18
CAPITULO 1. CONDICIONES DE LOS USOS DEL SUELO	19
1.1. USOS EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.....	19
1.2. DESARROLLO DE LA REGULACION DE USOS DEL SUELO	19
1.3. USOS GLOBALES	20
1.4. USOS PORMENORIZADOS.....	20
1.5. CLASES DE USOS GLOBALES	20
1.6. DEFINICION DE USOS GLOBALES.....	20
1.7. CLASES DE USOS PORMENORIZADOS	21
1.8. DEFINICION DE USOS PORMENORIZADOS	22
1.9. USOS FUERA DE ORDENACION	28
1.10. CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL.....	30
1.11. CONDICIONES GENERALES DEL USO INDUSTRIAL	39
1.12. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ALMACENAJE	43
1.13. CONDICIONES GENERALES DE LOS TALLERES Y ARTESANIA	43
1.14. CONDICIONES GENERALES DEL USO HOTELERO	44
1.15. CONDICIONES GENERALES DEL USO COMERCIAL	45
1.16. CONDICIONES GENERALES DE LAS OFICINAS.....	46
1.17. CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNION	47
1.18. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE EQUIPAMIENTOS	47
1.19. CONDICIONES GENERALES DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	47
1.20. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS LIGADOS AL TRANSPORTE.....	49
1.21. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES.....	51
1.22. CONDICIONES GENERALES DEL USO AGRICOLA O AGROPECUARIO	51
1.23. CONDICIONES GENERALES DEL USO VINCULADO A LA CONSERVACION DEL MEDIO.....	54
1.24. CONDICIONES GENERALES DEL USO FORESTAL.....	55
1.25. CONDICIONES GENERALES DEL USO EXTRACTIVO	55
1.26. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ACAMPADA.....	56

CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN.....	57
2.1. PARAMETROS FISICOS	57
2.2. PARAMETROS DE LA PARCELA	57
2.3. PARAMETROS DE POSICION Y OCUPACION	59
2.4. PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO	60
2.5. PARAMETROS DE FORMA.....	61
2.6. PARAMETROS ESPECIFICOS DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL	64
CAPITULO 3. CONDICIONES HIGIENICAS Y DE CALIDAD DE LA EDIFICACION.....	66
3.1. CONDICIONES DE LOCALES Y EDIFICIOS Y DEFINICION DE CONCEPTOS	66
3.2. CONDICIONES DE LOS PATIOS	67
3.3. DOTACION DE SERVICIOS A LA EDIFICACION	70
3.4. CONDICIONES DE SEGURIDAD	72
3.5. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.....	75
CAPITULO 4. CONDICIONES ESTETICAS.....	76
4.1. CONDICIONES GENERALES ESTETICAS.....	76
4.2. FACHADAS.....	77
4.3. CUBIERTAS	77
4.4. INSTALACIONES Y SALIENTES EN FACHADAS	78
4.5. CERRAMIENTOS.....	82
4.6. PROTECCION DEL ARBOLADO.....	83
4.7. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	83

ORDENANZAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ORDENANZAS EN SUELO RÚSTICO

PARTE I. GENERALIDADES

CAPITULO 1. DEFINICION DEL DOCUMENTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

1.1. NATURALEZA

El presente documento constituye la Normativa Urbanística de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de la Vega de San Mateo al D.L. 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Territorio y Espacios Naturales de Canarias, en cumplimiento de la Disposición Transitoria Segunda. En él se establece la ordenación urbanística del término municipal de Vega de San Mateo (en adelante San Mateo).

1.2. VIGENCIA

La Adaptación Básica del Plan General de Ordenación entrará en vigor con la publicación de su aprobación definitiva; a partir de ese momento tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia, acordadas en la forma reglamentaria. En todo caso, de acuerdo con la Disposición Adicional Duodécima de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias

1.3. EFECTOS

La aprobación definitiva de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación le confiere los siguientes efectos:

- a) **Publicidad**; lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar y examinar su documentación en ejemplar debidamente autorizado que, a tal efecto, estará a disposición del público para su consulta en los locales que el Ayuntamiento determine y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito o punto del territorio que regula.

- b) **Ejecutoriedad**; lo que implica, por una parte, facultad para emprender la realización de las obras que en la Adaptación Básica estén previstas, la declaración de la utilidad pública de las mismas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en que fuese necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.
- c) **Obligatoriedad**; lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás órganos de la Administración Pública como para los particulares.

1.4. DOCUMENTACIÓN

1. El alcance normativo de la Adaptación Básica es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran:
 - a) **Las presentes Normas Urbanísticas** que constituyen el documento específicamente normativo de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación en donde se establece la regulación urbanística del término municipal de San Mateo.
 - b) **La Memoria** en la que se recogen las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y se expresan y justifican los criterios para la adopción de las determinaciones que establece la Adaptación Básica.
 - c) **Los Planos de Ordenación, Regulación y Desarrollo** en los que se expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la Adaptación Básica.
2. El resto de los documentos que componen la Adaptación Básica tiene un carácter complementario de la documentación anteriormente reseñada.
3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del

texto se desprendiera una interpretación en sentido contrario.

4. En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

1.5. MODIFICACIONES

1. Se entiende por modificación de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación la alteración de los elementos o determinación de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él que pueda realizarse sin contemplar la globalidad de las mismas, por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación.
2. Toda modificación se ajustará, además de a lo previsto en el artículo 45 y 46 del Texto Refundido de la LOTENC y 161 del Reglamento de Planeamiento a cuanto le fuere de aplicación de estas Normas o de cualquier otro de los documentos de alcance normativo señalados en el artículo anterior.
3. Toda modificación se producirá con el grado de definición correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá de estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en la Adaptación Básica, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de una revisión global de la misma.

1.6. REVISIÓN

La reconsideración del contenido por cualquiera de los motivos a los que se refiere el artículo 46 del TRLOTENC que constituya una revisión del presente documento requeriría previamente de una Adaptación Plena a la dicha Ley, que en todo caso debe abordarse antes del 15 de mayo de 2007.

1.7. EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN

1. Se entenderá que un edificio o instalación está fuera de ordenación cuando estando erigido con anterioridad a la aprobación del documento de Adaptación Básica del Plan General de Ordenación, resultase disconforme con el

- planeamiento o impidiera su desarrollo.
2. Se hallan en situación de fuera de ordenación por disconformidad con el planeamiento los edificios incluidos en alguna de las condiciones siguientes:
 - a) Los edificios que se encuentren en suelo destinado a formar parte, tanto de los sistemas generales como del equipamiento local, salvo que el propio planeamiento declare expresamente la adecuación, en todo o en parte, de lo existente a la nueva ordenación.
 - b) Los edificios que albergan usos declaradamente nocivos, molestos, insalubres o peligrosos, que incumplan la legislación vigente o lo que les señalase el planeamiento en especial en sus documentos normativos.
 - c) Aquellos edificios que el planeamiento declare expresamente por falta de adecuación a sus finalidades y determinaciones.
 3. Los edificios declarados fuera de ordenación además de estar sometidos a lo dispuesto en el artículo 44.4 del Texto Refundido de la LOTENC, no podrán cambiar el uso existente salvo que ello fuera la causa original de su declaración de fuera de ordenación.

CAPITULO 2. NORMAS GENERALES DE DESARROLLO, EJECUCION Y TRAMITACION

2.1. ORGANOS ACTUANTES

El desarrollo y la ejecución de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación corresponde al Ayuntamiento de San Mateo sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2.2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Para el desarrollo de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación, y de acuerdo con cada clase de suelo y objetivos, con arreglo a lo previsto en el Texto Refundido 1/2000 LOTENC se formularán los planes que corresponda en cada caso. Estos documentos cumplirán las disposiciones recogidas en el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento aprobado por Decreto 35/1995 de 24 de febrero. Así mismo, es necesaria la elaboración del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Etnográfico del municipio a los efectos de recoger documentalmente aquellas edificaciones y elementos del medio físico que tengan un valor que haga precisa su preservación de los procesos de transformación. Además, a través de este documento, se regula el nivel de intervención que admite cada uno de los elementos catalogados (restauración, rehabilitación, etc)

2.3. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Para la ejecución de las determinaciones contenidas en la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación o en los planes que las desarrollan se formularán Proyectos de Urbanización y Proyectos de edificación.

Proyecto de Urbanización

1. Los proyectos de urbanización son proyectos para concreción de las obras que llevan a la práctica las determinaciones establecidas en los Planes, desarrollando todas las determinaciones que el correspondiente plan prevea en cuanto a obras de urbanización, y que las detalla con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas.

2. Los proyectos de Urbanización establecerán, en uno o varios proyectos, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de gas energético, telefonía y cualquiera otros servicios infraestructurales que el Plan prevea.
3. Los proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyectan con los generales de la ciudad con los entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.
4. Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el art. 69 del Reglamento de Planeamiento y por cuantos se deriven de la manifestación del cumplimiento de las condiciones que les fueren impuestas por el Plan General y las adicionales que les impusieren los instrumentos que lo desarrollan. En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización contendrá los documentos siguientes:
 - a) Reproducción oficial de los documentos del Plan que se proyecta ejecutar, aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto.
 - b) Plano a escala mínima 1:1000 en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse las parcelas para servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
 - c) Cuando el Proyecto de Urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente que se segregará para toda la documentación que le sea específica. Cada uno de los capítulos contendrá:
 - 1) Memoria descriptiva en la que se detallen los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y, como anexos, certificados justificativos de que se dispondrá en su caso, de la dotación, capacidad o potencia necesaria, expedidos por las entidades suministradoras.
 - 2) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

- 3) Planos de planta y secciones, cuantos sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras y los de detalle de cada uno de sus elementos y, en fin, cuantos sean necesarios para definir las obras de modo que puedan ser ejecutadas.
 - 4) Medición de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.
 - 5) Presupuesto de ejecución de las obras.
 - 6) Pliego de Condiciones económico-facultativas, que regirán en la ejecución de las obras. En ellos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la mejor ejecución de las obras; se fijará también que se realizarán a cargo del promotor, las pruebas y ensayos técnicos que el Ayuntamiento estime conveniente.
- d) Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, tiene aprobadas el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobase.

Proyecto de Edificación

1. Los Proyectos de Obras de Edificación son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones que la ejecución de los edificios, definiendo de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción justificada de soluciones concretas determinado sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse; las disposiciones de sus elementos comunes y de sus locales; las instalaciones interiores y exteriores y el acondicionamiento de su entorno dentro de los límites de la parcela.
2. Los proyectos de Obras de Edificación contendrán las determinaciones necesarias y con el detalle adecuado para poder valorar el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fuesen de aplicación, y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno tanto materiales como ambientales o estéticas. Contendrán cuanta información y detalle se señale en la legislación y en estas Normas Urbanísticas que se expondrán en los documentos siguientes:
 - a) **Memoria descriptiva y justificativa** de las características generales de la obra en general y de las soluciones concretas adoptadas, con especial expresión del

cumplimiento de las condiciones que el planeamiento que les fuere de aplicación le impongan, y de cuantas determinaciones pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto con afecciones materiales como con efectos ambientales o estéticos.

- b) **Planos** debidamente acotados y a escala adecuada, en los que se reflejen las características del edificio y de sus locales expresando el uso a que están destinados todos y cada uno de éstos. De manera especial se aportará cuanta documentación gráfica permita apreciar cabalmente el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fueren de aplicación y de cuantas determinaciones pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto con afecciones materiales como con efectos ambientales o estéticos.
- c) **Presupuesto** global o pormenorizado, según el tipo de obras, en donde, en función de las cuantificaciones de las diferentes partidas que componen la obra, se haga una estimación ajustada de su coste de ejecución.
- d) Cuantos otros documentos, gráficos o escritos, se señalen en estas Normas en función de la clase de la obra a ejecutar o de la zona en que se localicen.

Tipo de obras de edificación

Las obras para la edificación se clasifican de la siguiente manera:

- a) Obras en los edificios:
 - I) Obras de restauración.
 - II) Obras de conservación o mantenimiento.
 - III) Obras de consolidación o reparación.
 - IV) Obras de acondicionamiento.
 - V) Obras de rehabilitación.
- b) Obras de demolición de edificación.
- c) Obras de edificación de nueva planta:
 - I) Obras de sustitución.

II) Obras de nueva ocupación.

Obras complementarias:

- I) Obras de vaciado.
- II) Obras de explanación.
- III) Obras de cerramiento.
- IV) Obras de acondicionamiento de espacios no edificados.

Obras en los edificios

Se entiende por obras en los edificios aquellas que se ejecutan sobre construcciones existentes.

Obras de restauración

1. Son obras de restauración aquellas que tienen por objeto la restitución del edificio a sus condiciones, originales, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, de derribos parciales o acondicionamientos.
2. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y el funcionamiento adecuado del edificio y sus locales, en relación a las necesidades y usos a que fuere destinado.
3. El Proyecto de Obra de Restauración contendrá, además de la documentación señalada en el artículo anterior la siguiente:

Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio y sus características originales y su evolución. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se

restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio; a su efecto, si lo hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.

Obras de conservación

1. Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, mantener el edificio en correctas condiciones de higiene y ornato, tales como cuidado de cornisas, limpieza de canalones y bajantes, revocos de fachadas, pintura, saneamiento de conducciones, etc. sin alterar la morfología del edificio.
2. Cuando en la obra de conservación se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos a los documentos señalados en el artículo anterior, los que justifiquen y describan la solución proyectada y la pongan en comparación con la de partida, y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Obras de consolidación o reparación

1. Son obras de consolidación o reparación las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato.
2. Cuando con la obra de consolidación se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio tales como materiales, textura, color, etc. se aportarán como anexos a los documentos señalados para todos los proyectos de edificación los que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras, descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografía en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación; detalles pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

Obras de acondicionamiento

1. Obras de acondicionamiento son las que se destinan a lograr una mejor adaptación de las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas del edificio.
2. Como anexos a la documentación señalada para los proyectos de edificación el Proyecto de Obra de Acondicionamiento contendrá: un levantamiento del edificio en su situación actual; una descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final; el detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos y cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Obras de rehabilitación

1. Son obras de rehabilitación o acondicionamiento las que representan una modificación morfológica del edificio, haya en ellas o no acciones de la anteriormente señaladas.
2. Como anexos a la documentación señalada para todo proyecto de edificación el Proyecto de Obra de rehabilitación contendrá: el levantamiento del edificio en su situación actual, una descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en comparación con las características del resultado final.

El detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos y cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Obras de demolición de edificación

1. Son obras de demolición las que tienen por objeto destruir o eliminar, en todo o en parte, construcciones existentes.
2. Los Proyectos de Demolición contendrán la documentación necesaria para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción, para lo que aportarán documentación fotográfica del edificio a demoler.

Obras de edificación de nueva planta

Son obras de nueva planta aquellas mediante las cuales se construye edificación ocupando un suelo anteriormente libre.

Obras de sustitución

1. Son obras de sustitución aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra de nueva ejecución, mediante el derribo de aquellas partes o del total del edificio que fuere objeto de sustitución.
2. A la documentación señalada para todo proyecto de edificación se le añadirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle completos a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

Obras de nueva ocupación

1. Son aquellas obras que dan lugar a una nueva edificación en suelo donde nunca hubo otra, o se han perdido los vestigios o documentos referentes a la primitivamente existente. Estas obras pueden hacer referencia, así mismo, a la ampliación de edificaciones existentes mediante incremento del volumen ocupado por las mismas, o con aumento de su ocupación en planta.

2. Como anexo a la documentación señalada para todo proyecto de edificación en los casos en que la edificación forme con las colindantes frente de calle, se añadirá un plano del alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

Obras complementarias

1. Son las obras que se ejecutan en el interior de la parcelas bien para adecuar el terreno previamente a la obra de edificación, bien para acondicionar las porciones no edificadas al uso de las parcelas o para señalar los bordes de éstas.
2. Los proyectos para las obras complementarias contendrán las determinaciones necesarias, y con el detalle adecuado, para poder valorar el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que les fuesen de aplicación, y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto materiales como ambientales o estéticas. Contendrán cuanta información y detalle se señale en la legislación y en los documentos de planeamiento que se hubiesen de aplicar.
3. Las obras complementarias pueden ser:
 - I) Obras de vaciado.
 - II) Obras de explanación.
 - III) Obras de cerramiento.
 - IV) Obras de acondicionamiento de espacios no edificados.

Obras de vaciado

1. Son obras de vaciado las destinadas a extraer la parte de terreno bajo la rasante para ser ocupada por la edificación.
2. Ninguna obra de vaciado será separable, en la tramitación de su licencia, de la obra principal.

Obras de explanación

Son las obras que se ejecutan para acondicionar la superficie del terreno a las obras que se vayan a ejecutar posteriormente, o para dejarla en su situación definitiva.

Obras de cerramiento

Son las obras que se ejecutan para señalar mediante cercas los límites de las parcelas.

Obras de acondicionamiento de espacios no edificados

Son las obras que se ejecutan para acondicionar o dotar de instalaciones complementarias los espacios no edificados interiores a las parcelas.

Obras provisionales

1. Son las obras que se ejecutan con objeto de disponer instalaciones para una utilización transitoria o duración acotada por alguna circunstancia objetivable y mensurable.
2. Los proyectos para las obras provisionales contendrán las determinaciones necesarias y con el detalle adecuado para poder valorar las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y su entorno, tanto materiales como ambientales o estéticas. Contendrán cuanta información y detalle se señale en la legislación y en los documentos de planeamiento que se hubieren de aplicar.
3. Las obras provisionales pueden ser:
 - I) Sondeos.
 - II) Instalación de maquinaria auxiliar de obras.
 - III) Publicidad con carteles.
 - IV) Vallado de solares.
 - V) Vallado de obras.
 - VI) Otras obras provisionales.

Sondeos

Son las obras que se ejecutan para investigar las condiciones de los materiales del subsuelo.

Instalación de maquinaria auxiliar

Son las obras que se ejecutan para instalar maquinaria auxiliar para la ejecución de la obra de urbanización o edificación.

Publicidad con carteles

Son las obras que se ejecutan para exhibir los mensajes publicitarios.

Vallados de solares

Son las obras que se ejecutan para señalar los límites de los solares antes de su edificación y separarlos de los otros terrenos colindantes.

Vallado de obras

Son las obras destinadas a instalar una delimitación y protección de los solares en los que se estén ejecutando obras.

Otras obras provisionales

Son cualesquiera otras obras de duración limitada que pueda ejecutarse para objetivos diferentes a los señalados anteriormente.

2.4. NORMAS DE TRAMITACION

Trámites regulados

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados para cada caso por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, así como los

Reglamentos de Planeamiento y Gestión vigentes, por lo que se disponga en la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación o sus instrumentos de desarrollo y gestión, y por cuantas ordenanzas sean aprobadas por el Ayuntamiento.

Actuaciones sujetas a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos legalmente previstos, cuando se promuevan por particulares aunque fuere sobre terrenos de dominio público y por los organismos de la Administración Pública, excepto aquellos que por razones de urgencia o interés público excepcional debieran seguir alguno de los procedimientos excepcionales previstos. A tal efecto, deben considerarse sujetos a previa licencia municipal los actos recogidos en el artículo 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias. Las excepciones al trámite de la licencia urbanística son los que vienen recogidos en el artículo 167.2 del citado texto legal.

Informe previo a la licencia

Las licencias urbanísticas para los actos que, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Espacios Naturales de Canarias, precisen de informe previo o autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma o del Cabildo Insular se regirán por el artículo 170 de la citada Ley.

Autorización municipal

Las actuaciones provisionales y las no reflejadas en el artículo anterior precisarán autorización municipal para su ejecución.

Señalamiento de alineaciones y rasantes

A solicitud de los propietarios de los solares, el Ayuntamiento señalará las alineaciones y las rasantes oficiales de estos según el planeamiento vigente.

Alineaciones y rasantes

1. Las alineaciones y rasantes deberán efectuarse en el día y hora señalados por el Ayuntamiento. En el caso de no presentarse la propiedad y su Arquitecto en la fecha fijada perderá aquélla sus derechos, y para proceder a la práctica de alineaciones será necesaria una nueva solicitud, salvo que, con anterioridad, hubiese pedido un aplazamiento, que podrá ser concedido cuando se consideren justificados los motivos de incomparecencia.
2. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción quedarán caducadas.
3. Cualquier reforma de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en caso de que se mantuviesen en la modificación de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación.

Licencias

Cuando durante el plazo de seis meses contados a partir de la fecha de concesión no se hiciere uso del derecho que confiere la licencia, comenzando su ejecución, o cuando comenzada fuese interrumpida durante un período igual o superior al expresado la licencia perderá su validez. No obstante podrá prorrogarse este plazo por una sola vez si dentro del mismo el interesado solicitarse una prórroga que en ningún caso podrá exceder aquél plazo.

Obras, instalaciones o actividades abusivas

1. Son aquellas realizadas sin licencia, con licencia caducada, las que no se hallasen amparadas por ésta o las que no cumplan las condiciones fijadas en la misma.
2. En los casos, que concedida una licencia, no esté acorde con la Ordenanza vigente podrá ser anulada, con sus pensión o demolición de las obras, mediante indemnización si procediere.

PARTE II

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

INTRODUCCION

Las presentes Normas Generales de la Edificación y los Usos tienen el carácter de Ordenanzas Reguladoras. Los objetivos fundamentales de las mismas son en primer lugar la reglamentación de los usos del suelo, fijando los que son excluyentes o incompatibles y los que son dominantes y compatibles para todo el territorio delimitado por el Plan Parcial, en primer lugar, y en segundo lugar los objetivos se dirigen a fijar el conjunto de reglas físicas con arreglo a las cuales deberá construirse la edificación, de forma que configuren una determinada forma urbana, coherente con los objetivos fijados en la Memoria General de la presente Adaptación Básica del Plan General de Ordenación.

Con respecto a los usos hay que tener en cuenta que los objetivos son dobles: por un lado designar los usos correspondientes a cada porción del territorio, teniendo en cuenta de que no se trata ya de buscar una elemental división en zonas funcionales, ya que lo "urbano" se caracteriza históricamente por su gran nivel de integración de actividades, si no más bien de encontrar las relaciones de compatibilidad/exclusión entre los distintos usos y las reglas de integración entre los usos dominantes y el resto de usos compatibles. Por otro lado, se trata de una vez designado el conjunto de usos y su jerarquía para una porción del territorio, fijar las condiciones mínimas funcionales y técnicas que estos usos exigen a la edificación que los debe albergar.

Con respecto a las reglas de edificación también habrá que tener en cuenta que tratan de poner en marcha determinados procesos tipológicos por los que establecer relaciones fijas, dentro de un intervalo preciso de variación entre la tipología edificatoria y los demás elementos físicos del espacio, como parcelación, posición, forma, espacio público, etc.. que configuran las reglas estructurales de la morfología urbana. No basta por tanto con los parámetros abstractos de uso y volúmenes que han venido utilizando hasta ahora, sino que hay que tener en cuenta parámetros físicos más precisos que prefiguran una forma concreta.

CAPITULO 1. CONDICIONES DE LOS USOS DEL SUELO

1.1. USOS EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

Con arreglo a las determinaciones especificadas en el art. 93 del Reglamento de Planeamiento, la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación establecen para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio la siguiente regulación de usos:

- a) En el suelo urbano los usos pormenorizados.
- b) En el suelo urbanizable los usos globales.
- c) En el suelo rústico los usos permitidos y autorizables, entendiéndose que aquéllos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

1.2. DESARROLLO DE LA REGULACION DE USOS DEL SUELO

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior y las ordenanzas específicas de zona, podrán regular de formas más restrictiva la implantación de usos en la totalidad, o en parte del suelo clasificado como urbano en la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación.
2. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán admitir usos no contemplados en la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación siempre que sean compatibles con los determinados por ellas.
3. Los Planes Parciales que se redactan para el desarrollo del suelo urbanizable, deberán igualmente desarrollar los usos globales señalados por la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación en usos pormenorizados.
4. En el suelo rústico la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación regulará los umbrales mínimos de restricción de usos. Por tanto, los Planes Especiales de protección que se redacten en desarrollo de la misma, ya sean de protección como de mejora del medio rural, podrán establecer mayores niveles de restricción o incluir la prohibición de otros usos que se consideren perjudiciales.

1.3. USOS GLOBALES

Son los asignados por la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación a los distintos sectores de suelo urbanizable y que hacen referencia solamente a criterios de diversificación de actividades urbanas fácilmente distinguibles.

1.4. USOS PORMENORIZADOS

Son los asignados por la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación al suelo urbano y que combinan criterios de naturaleza de la actividad, con criterios de intensidad, tamaño, localización, tipología edificatoria y otros.

1.5. CLASES DE USOS GLOBALES

A los efectos de su asignación en la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación, se distinguen los siguientes usos globales:

1. Residencial.
2. Industrial.
3. Terciario.
4. Dotacional.
5. Rústico.

1.6. DEFINICION DE USOS GLOBALES

- 1. Uso residencial**, es aquél uso del espacio construido que soporta como actividad principal el alojamiento permanente, ya sea familiar, individual o comunitario.
- 2. Uso industrial**, es aquél uso del espacio que corresponde a las actividades productivas de transformación total o parcial de materias primas u otros productos elaborados ligado generalmente al sector secundario de la actividad económica.
- 3. Uso terciario**, es el uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público tales como alojamiento temporal, comercio, administración, gestión, espectáculos, etc., generalmente ligado al llamado sector servicios o terciario de la actividad económica.

4. **Uso dotacional**, es el que tiene por objeto proveer a los ciudadanos del equipamiento, servicios e infraestructura necesarios para el desarrollo de la vida en colectividad que posibiliten su educación, cultura, salud, transporte, esparcimiento, etc.. ligados generalmente a la Administración Pública.
5. **Uso rústico**, es el que corresponde a esta categoría de suelo donde se produce la actividad agropecuaria, forestal, minera, generalmente ligada al sector primario de la actividad económica o aquellas actividades que necesariamente han de emplazarse en el medio rural como acampada, granjas-escuela, actividades lúdicas y de ocio al aire libre, etc..

1.7. CLASES DE USOS PORMENORIZADOS

A los efectos de su asignación y localización en la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación así como en los planes que lo desarrollen cada uso global abarca los siguientes usos pormenorizados:

1. Usos residencial

- 1.1. Vivienda
 - 1.1.1. Unifamiliar
 - 1.1.2. Colectiva
- 1.2. Residencia Comunitaria

2. Uso industrial

- 2.1. Industrial
- 2.2. Almacenes
- 2.3. Talleres y artesanía

3. Uso terciario

- 3.1. Hospedaje (hotelero o turístico)
- 3.2. Comercio
- 3.3. Oficinas
- 3.4. Salas de Reunión

4. Dotacional

- 4.1. Equipamiento
 - 4.1.1. Docente
 - 4.1.2. Cultural
 - 4.1.3. Ocio
 - 4.1.4. Salud (sanitario)
 - 4.1.5. Bienestar social (asistencial)
 - 4.1.6. Deportivo
 - 4.1.7. Religioso
- 4.2. Servicios Urbanos
 - 4.2.1. Abastos
 - 4.2.2. Administrativos
 - 4.2.3. Salvaguarda y Mantenimiento
 - 4.2.4. Defensa
 - 4.2.5. Cementerios
- 4.3. Servicios Infraestructurales
- 4.4. Transporte y Comunicaciones
 - 4.4.1. Red Viaria
 - 4.4.2. Servicios del automovil, gasolineras
 - 4.4.3. Estaciones de guaguas
 - 4.4.4. Aparcamiento y garajes
- 4.5. Espacios Libres
 - 4.5.1. Verde de protección
 - 4.5.2. Area ajardinada
 - 4.5.3. Parque urbano
 - 4.5.4. Area natural
 - 4.5.5. Plaza
 - 4.5.6. Parque Ferial

5. Rústico

- 5.1. Agrícola, ganadero o agropecuario
- 5.2. Conservación del medio
- 5.3. Forestal
- 5.4. Extractivo, minero
- 5.5. Acampada

1.8. DEFINICION DE USOS PORMENORIZADOS

A los efectos de estas Normas Subsidiarias y de su desarrollo posterior los usos pormenorizados se definen como sigue:

1. Residencial

- 1.1. *Vivienda*: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuren un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
 - 1.1.1. *Vivienda en edificación unifamiliar*, cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
 - 1.1.2. *Vivienda en edificación colectiva*: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
- 1.2. *Residencia comunitaria*: cuando la residencia esté destinada al alojamiento variable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

2. Industrial

- 2.1. *Industrial*, es el uso correspondiente a las operaciones de transformación y asimismo incluye las operaciones de envasado, transporte y distribución.
- 2.2. *Almacenes*, es el uso que corresponde a los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, distribuidores u otros fabricantes y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público.
- 2.3. *Talleres y artesanía*, es el uso que corresponde a locales destinados a la realización de actividades, artes u oficios, que puedan instalarse en edificios destinados a uso de vivienda o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesario para el servicio de las zonas donde se emplacen, sean o no de carácter familiar. Corresponde también a los locales en que se realizan

actividades de revisión, conservación y reparación de maquinarias herramientas y utensilios.

3. Uso terciario

- 3.1. *Hospedaje*: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
- 3.2. *Comercio*: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local o a prestar servicios a los particulares.
- 3.3. *Oficinas*: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.
- 3.4. *Salas de reunión*: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

4. Dotacional

- 4.1. *Equipamiento*: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:
 - 4.1.1. *Docente*: incluye el conjunto de espacios destinados a actividades de formación, enseñanza o investigación, tales como preescolar, guarderías, E.G.B., B.U.P., F.P., así como academias, Universidad, etc.
 - 4.1.2. *Cultural*: es el uso que corresponde a los espacios y locales donde se realizan actividades de conservación, transmisión y génesis de los

conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, salas de exposiciones, etc.

- 4.1.3. *Ocio*: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.
- 4.1.4. *Salud (sanitario)*: es el uso pormenorizado que corresponde a las actividades de asistencia y prestación de servicios médicos a los enfermos, incluso animales, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, casas de socorro, etc.
- 4.1.5. *Bienestar social (asistencial)*: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales.
- 4.1.6. *Deportivo*: es el uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, ya sean públicos o privados.
- 4.1.7. *Religioso*: es el que corresponde a las actividades de culto religioso y las directamente ligadas a ellas, como templos, centros parroquiales, etc. de cualquier religión.
- 4.2. *Servicios Urbanos*: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:
 - 4.2.1. *Mercado de abastos y centros de comercio básico*: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
 - 4.2.2. *Administrativos*: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
 - 4.2.3. *Salvaguarda y Mantenimiento*: mediante los que se cubre los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y

similares) se mantiene el estado de los espacios públicos.

- 4.2.4. *Defensa*: mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.
- 4.2.5. *Cementerios*: mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.
- 4.3. *Servicios Infraestructurales*: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.
- 4.4. *Transporte y Comunicaciones*: tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados.
 - 4.4.1. *Red Viaria*: cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie así como el estacionamiento de vehículos.
 - 4.4.2. *Servicios del automóvil, gasolineras*: es toda instalación construida al amparo de la correspondiente concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas oil y lubricantes y en la que pueden existir otros usos relacionados con los vehículos de motor.
 - 4.4.3. *Estaciones de guaguas*: infraestructuras terminales de líneas regulares o discrecionales de transporte de mercancías y pasajeros y actividades directamente ligadas a ellas, como talleres de mantenimiento, depósitos, etc.
 - 4.4.4. *Aparcamiento y garajes*: aparcamientos públicos son los espacios, en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos. Pueden desarrollarse en edificios exclusivos o en superficie.
- 4.5. *Espacios Libres*: comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y

esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y los no programados; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

- 4.5.1. *Verde de protección*, es el uso del espacio destinado a plantaciones de arbolado y jardinería cuyo objeto es garantizar la protección o defensa de otros usos.
- 4.5.2. *Area ajardinada*, es el uso del espacio destinado a plantación de árboles y jardinería, con el objeto de conformar áreas de recreo y juego para niños y adultos cuya superficie no sea menor a 200 m². y dentro de la cual puede inscribirse un círculo de 12 m. de diámetro, como mínimo.
- 4.5.3. *Parque urbano*, son espacios ajardinados de superficie superior a 0,5 Ha. en los que se prohíben usos deportivos o grandes espectáculos.
- 4.5.4. *Area Natural*, espacios libres de gran superficie en los que se permite concentraciones de equipamiento y servicios públicos con un máximo de un 20% de su superficie y destinado el resto a repoblaciones vegetales y con una edificabilidad máxima de 0,001 m²/m².
- 4.5.5. *Plaza*, espacios libres fundamentales que estructuran una unidad de equipamiento en cada núcleo urbano. Podrán estar ajardinadas o no y se permite ocupar un máximo del 20% de su superficie para pequeños equipamientos.
- 4.5.6. *Parque Ferial*, espacios libres no necesariamente ajardinados, destinados a mercados temporales, fundamentalmente de productos agrícolas y artesanales u otras actividades periódicas, y cuya superficie no sea menor de 1.000 m². Podrán edificarse pequeños equipamientos fijos en una proporción de 0,1 m²/m² y una sola planta.

5. Rústico

- 5.1. *Agrícola, ganadero o agropecuario*: los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tal la agricultura extensiva en secoano o regadio, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la interperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cria y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.
- 5.2. *Conservación del medio*: comprende los servicios destinados a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.
- 5.3. *Forestal*: se refiere al suelo que está ocupado por masa arbórea, o sea susceptible de consolidar masas arbóreas existentes o de repoblación.
- 5.4. *Extractivo, minero*: comprende los suelos e instalaciones complementarias destinados al laboreo de las minas o la extracción de áridos y toda clase de materiales minerales.
- 5.5. *Acampada*: son los terrenos destinados al alojamiento temporal de las personas en instalaciones desmontables, y que tienen un interés recreativo y turístico necesariamente ligado al suelo rústico, compatible con los otros usos del mismo.

1.9. USOS FUERA DE ORDENACION

1. Se consideran fuera de ordenación con carácter transitorio o definitivo los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Tener declaración expresa de fuera de ordenación por la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación o por planes Parciales o Especiales que en desarrollo de las mismas puedan redactarse.
 - b) Estar afectado, bien por un uso propuesto de carácter dotacional de los que así se definen dentro de las determinaciones de los usos pormenorizados o globales, o bien por el trazado de viales, todo ello según la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación.
 - c) Estar en situación de incompatibilidad dentro del mismo edificio de acuerdo

- con lo regulado en estas Normas.
- d) Cuando los efectos de repercusión ambiental de cualquier actividad, vulneren los niveles máximos regulados en estas Normas, en las Ordenanzas municipales apropiadas o en cualquier disposición legal de aplicación por razones de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad, sin que exista posibilidad de implantar medidas correctoras.
2. Tendrán carácter transitorio la situación de fuera de ordenación cuando un uso existente, incluido en alguna circunstancia de las previstas en el punto d) del apartado anterior, pueda regularizar dicha circunstancia mediante el establecimiento de restricciones o medidas correctoras sobre la intensidad o forma de uso, adquiriendo, en consecuencia, la consideración de uso permitido o tolerado. El plazo máximo de adaptación para estos usos se fija en cuatro años desde la aprobación de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación, con independencia de los plazos que puedan exigir las disposiciones estatales en la materia.
 3. Tendrá carácter definitivo la situación de fuera de ordenación, cuando un uso coexistente esté afectado por alguna de las circunstancias previstas en el apartado primero de este artículo y no pueda reunir las condiciones prescritas en el apartado 2.
 4. La consideración de fuera de ordenación transitoria o definitiva de un uso, impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación de la instalación, pero si pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación.
 5. Los usos fuera de ordenación por tener asignado un uso propuesto de carácter dotacional, además de lo expuesto en el apartado anterior, afectan y dejan fuera de ordenación a los edificios que los encierren. Estos usos podrán ser extinguidos por el Ayuntamiento mediante expropiación dentro de los próximos quince años en defecto de la aplicación de cualquier otro sistema de actuación de acuerdo con lo previsto en la Ley.
 6. Unos y otros fuera de ordenación posibles podrán mantener su actividad, con los condicionantes ya expresados, hasta su regulación, expropiación o extinción.

7. Se considera que un uso fuera de ordenación se extingue cuando la persona natural o jurídica que ostente la titularidad del uso, cese en el ejercicio del mismo, no pudiendo alquilar, traspasar o vender el derecho al mantenimiento del uso pero sí del terreno, edificio o local donde se ejerza, si sobre el mismo se establece un uso permitido.
8. Aquellos usos existentes, de carácter industrial, que se hallen en funcionamiento sin autorización municipal, y se consideren fuera de ordenación por no haber mantenido en su emplazamiento una distancia superior a 2.000 metros del núcleo más próximo de población agrupada, según establece el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961), vendrán obligados a regularizar su situación.
9. No quedarán fuera de ordenación los usos existentes incluidos en edificios con catalogación integral o estructural o los que se encuentren en zonas con Condiciones de Edificación de Areas de Carácter Histórico o de Conjuntos Arquitectónicos, salvo los que lo estuvieran por los supuestos c) y d) del apartado 1 de este Artículo.

1.10. CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL

Toda vivienda cumplirá con la normativa básica vigente y en particular con las **condiciones de habitabilidad de las viviendas** (Decreto 47/91 de 25 de Marzo de la Comunidad Autónoma de Canarias).

Se incluyen en este uso los despachos profesionales afectos al usuario de la vivienda y en superficie no mayor del 25% de ésta.

Vivienda mínima

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo, un dormitorio doble del tamaño que más adelante se denomina conyugal, o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento que le correspondan en función del número de personal que puedan vivir en ella.

Para la estimación de la capacidad de la vivienda, se tomarán dos personas por

dormitorio doble y una por sencillo.

Superficie mínima de vivienda

No podrán existir viviendas cuya superficie útil sea menor de 35 m², en el caso de viviendas de un dormitorio; de 43 m² en viviendas de 2 dormitorios y 60 m² en las de 3 dormitorios. La superficie útil se computará en la forma descrita en las condiciones generales de edificación, sin incluir las terrazas, balcones o tendederos, ni los espacios con altura libre inferior a 2,20 metros, excepto en los espacios abuhardillados, en los cuales la altura mínima se regirá por la norma específica de zona.

Alturas

Sin perjuicio de lo que se señala en cada proceso tipológico la altura libre de planta de vivienda será como mínimo 2,50 metros, en todo el término municipal, admitiéndose hasta un 10% de la superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a 2,10 metros, no cuenta dicha altura mínima para las condiciones de cubierta inclinada que se establecen en las normas específicas.

Accesibilidad

- a) Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas de 2m x 1m.
- b) La anchura mínima de hojas de puerta será la siguiente:

Acceso a la vivienda	0,825 m.
Cuarto de aseo	0,625 m.
Resto dependencias	0,725 m.

Dimensiones y superficies mínimas

Estancia: 14 m². Lado libre mínimo 2,70 m.

En toda estancia se podrá inscribir un círculo de diámetro superior a 2,70 metros

Estancia - Comedor: 14 m². Lado libre mínimo, 2,70 m². ¹

Estancia – comedor - cocina: 20 m². Lado libre mínimo, 2,70 m². ²

Cocina: 7 m². Lado libre mínimo 1,70 metros, con distribución de muebles a una cara, y 2,30 metros, con bandas de trabajo en paños enfrentados. ³

Cocina - comedor: 8 m².

Dormitorio principal: 10 m², sin incluir superficie para armarios ropero con lado libre de dimensión mínima de 2,60 metros.

Dormitorio doble: 10 m²., sin incluir superficie para armario ropero con lado libre de dimensión mínima de 2,50 metros.

Dormitorio sencillo: 6 m²., sin incluir superficie para armario ropero con lado libre de dimensión mínima de 2 metros.

Baño: 3 m². y lado de dimensión mínima de 1,40 metros.

Cuarto de aseo: 1.50 m². y lado de dimensión mínima de 1 metro.

Armario ropero empotrado:

Nº de Personas	3	4	5	6	7	8
Superficie útil m ² .	1,5	1,9	2,3	2,7	3,1	3,5

Pasillos: La anchura mínima de los pasillo será de 0,90 metros. Podrán existir estrangulamientos con ancho mínimo de 0,80 metros en longitudes máximas de 0,30 metros, nunca situados frente a una puerta. Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación de un rectángulo de dimensión en planta de 0,40 x 1,60 metros.

Vestíbulo: Superficie mínima de 1,25 m². Lado libre mínimo 1,10 metros.

Tendedero: Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta de, al menos, 2 m², destinados a tender la ropa, esta dependencia no se situará sobre la fachada que dé a la vía pública y si fuera visible desde la

¹ La superficie mínima se refiere a un programa de un dormitorio, y se verá incrementado a razón de 2 m²., por cada dormitorio de más que existan.

² La superficie mínima se refiere a un programa de uno o dos dormitorios y se verá incrementada a razón de 4 m². por cada dos dormitorios o fracción de más que existan.

³ La superficie mínima se podrá dividir en 5 m². para cocina y 2 m². para lavadero anexo.

cubierta y abierta de, al menos, 2 m², destinados a tender la ropa, esta dependencia no se situará sobre la fachada que dé a la vía pública y si fuera visible desde la misma, se la dotará de un sistema adecuado de persianas o celosías que impidan ver de forma ostensible la ropa tendida. esta condición no será exigible si existe en el edificio un tendedero común, con más de 5 metros de desarrollo de cuerda por vivienda.

Condiciones de desarrollo.

- a) El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.
- b) En las viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo haber uno al que se acceda independientemente.

Vivienda exterior

La definición de vivienda exterior será la que de modo específico se defina en cada sistema regulador, sin perjuicio de las condiciones generales sobre habitaciones vivideras.

Iluminación

- a) Con el fin de asegurar una adecuada iluminación en las viviendas, todas las habitaciones dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a 1/6 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición los cuartos de aseo.
- b) Se conseguirá el oscurecimiento y tamizado de la luz de los dormitorios y estancias disponiendo para ello de los sistemas adecuados a este fin o dejando resuelta la posibilidad de colocación, por el usuario, de elementos que tengan carácter de mobiliario y que sirvan como persianas.

- c) Todo hueco abierto a exterior o patio cumplirá con una luz recta mínima de 3 m.

Ventilación

- a) Para garantizar al usuario la posibilidad de ventilaciones rápidas, los diferentes locales de la vivienda, tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio, según las anteriores condiciones se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.
- b) Las cocinas, sobre el emplazamiento del aparato de cocción, preverán la ubicación de un sistema de evacuación de humos, bien estáticamente o mecánicamente, por conducto independiente.
- c) Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³./h.
- d) La ventilación directa al exterior en baños y aseos, tendrá una superficie mínima de 0,25 m².
- e) En baños y aseos se permite la ventilación forzada a través de un conducto activado estáticamente o mecánicamente, siempre que se cumplan las condiciones de homologación del sistema. En ambos casos se dispondrá rejilla de ventilación de 100 cm²., dispuesta a una altura máxima de 20 cms. del suelo.
- f) Toda pieza destinada a despensa y trastero se dotará de ventilación, al menos mediante rejillas con superficie mínima de 100 cm²., en alto y bajo, que garanticen la renovación de aire.

Condiciones de los servicios

- a) Se considera parte integrante de la vivienda el equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.
- b) El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 150 l. x día/usuario, distribuida en la vivienda por una

instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l. por grifo de agua fría o 0,10 l. de agua caliente. Todas las instalaciones de fontanería y saneamiento dispondrán del correspondiente equipo terminal dispuesto para el uso y en los emplazamientos previstos se situarán en condiciones de cómodo uso al menos, un fregadero, una ducha, un lavabo y un inodoro.

- c) El usuario debe poder disponer de energía eléctrica, distribuida en la vivienda, por una instalación que permita la iluminación y tomas de corriente con una potencia global igual o mayor a la definida en la legislación vigente.
- d) Las instalaciones de acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión y demás, así como sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h., el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado, con las ventanas abiertas, no podrán sobrepasar en más de 3 dBA el ruido de fondo, entendiéndose por tal al ambiental sin valores puntas accidentales.
- e) Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc. se realizarán en forma que garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos con los límites ya expresados.
- f) Se considera servicios mínimos y por consiguiente preceptivos en toda vivienda los siguientes:
 - Electricidad para alumbrado y usos domésticos.
 - Fontanería para agua caliente y fría.
 - Saneamiento para aguas pluviales y fecales.
 - Telefonía e interfonía.
 - Audiovisual.
- g) En cualquier caso, en aquellos servicios dependientes de empresas suministradoras deberán tenerse en cuenta las especificaciones técnicas legales

dictadas por las mismas.

Condiciones de accesibilidad a la vivienda.

1. El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde el espacio público exterior.
2. El portal tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 metros x 2,50 metros.
3. En todo el recorrido de acceso a la vivienda dentro del edificio, las bandas de circulación limitadas por paramentos u otros elementos tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros. permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 metros x 0,70 metros y estarán dimensionadas en función de la posibilidad de evacuación en caso de fuego, de la población a que sirvan.
4. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
5. Las escaleras podrán tener un ancho mínimo de 1,00 metro, en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 metros en casas de hasta 30 viviendas y en casas de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de un metro o una sola de ancho mínimo de 1,30 metros.

Las escaleras no tendrán tramos mayores de 16 peldaños y a 40 cms. de cualquier barandilla se cumplirá con la anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cms. y la altura máxima de las tabicas de 18 cms., excepto en viviendas unifamiliares en las cuales la longitud mínima de peldaño se permite reducir a 0,85 m. y escaleras compensadas.

La altura mínima de pasamanos de escalera será de 0,95 m. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

En las viviendas colectivas las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa al exterior en todas su plantas, con una superficie de iluminación de 1 m²., siendo como mínimo 400 cm². para ventilación.

En edificaciones hasta 4 plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernario que tengan una superficie en planta que sea como mínimo de 2/3 de la superficie de la caja de escalera y disponga de una superficie de ventilación mínima de 1 m²., en estos casos el hueco central quedará libre en toda su altura, y tendrá una dimensión mínima de 0,60 m.

En promociones de más de 30 viviendas se organizará los accesos desde el espacio público exterior de forma que un carrito o silla de ruedas pueda llegar cómodamente al menos al 10% de las viviendas.

6. El acceso a toda vivienda ha de hacerse a través de un espacio común o de un espacio anexo a la propia vivienda al que se acceda de igual manera.

El recorrido de acceso desde el exterior hasta las viviendas, no ha de servir de paso obligado a cualquier local que no sea de uso exclusivo de la propia vivienda o comunicatorio.

En el caso de que el recorrido de acceso a la vivienda suponga ascender o descender un desnivel igual o superior a 10,75 metros, se ha de poder hacer también por medio de aparato elevador homologado, cumpliéndose con la reglamentación específica para éstos y con lo especificado en la NTE-ITA.

Cuando sea de aplicación el párrafo anterior, deberán ser practicables por personas de movilidad reducida, cumpliéndose lo siguiente:

- No incluirse escaleras ni peldaños aislados.
- En los cambios de dirección se dispondrá espacio libre necesarios para efectuar giro la silla de ruedas (circulo o 1 m.
- La pendiente máxima para salvar un desnivel mediante rampa será del 8 por 100.
- Se admite hasta un 10 por 100 en tramos de longitud inferior a 10 m. y hasta el 12 por 100 en tramos inferiores a 3 m.
- El desnivel admisible para acceder sin rampa desde el exterior al portal, será de 12 cms., salvado por plano inclinado que no supere el 60 por 100 de pendiente.

- A ambos lados de las puertas, excepto en interior de viviendas deberá haber un espacio libre horizontal de 1,20 de profundidas, no barrido por las hojas de la puerta.
- Las cabinas del ascensor cumplirán como mínimo lo siguiente:
 - a) Fondo en el sentido de acceso: 1,20 m.
 - b) Ancho: 0,90 m.
 - c) Superficie; 1,20 m².
 - d) Puertas automáticas de ancho 0,80 m.

Cualquier recorrido tendrá una anchura mínima de 0,90 m., así mismo se permitirá en todo su desarrollo el paso de un rectángulo de dimensión 1,90 x 0,50, dispuesto en posición horizontal.

Condiciones específicas de piezas complementarias

Las piezas complementarias de una vivienda, tales como: Terraza-balcón, Solana-tendedero y Galería-corredor, pueden utilizarse para iluminación y ventilación de otras piezas a través de las mismas, aprovechando su contacto con el exterior en al menos una de sus caras y siempre que se cumplan con las condiciones de fondo y hueco siguientes:

1. El hueco en contacto con el exterior cumplirá las condiciones de iluminación y ventilación, considerándose como superficie útil total la suma de las superficies de las distintas piezas que iluminan y ventilan a través de la misma incluida la de la pieza complementaria.
2. Se considera integrada la pieza complementaria y la que ilumine y ventile a través de ésta, cumpliéndose las condiciones dimensionales, y en particular en lo referente a fondo y estrangulamiento.
3. En cualquier caso el hueco en contacto con el exterior, con relación al de la pieza a iluminar y ventilar cumplirá:
 - a) Situados paralelamente: distancia máx. entre ellos = H.

- b) Situados ortogonalmente: distancia máx. entre ellos = $1/2 H$.
Siendo H = Altura del hueco en contacto con el exterior.

Residencia comunitaria

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

1.11. CONDICIONES GENERALES DEL USO INDUSTRIAL

Se entenderá por edificio industrial, en zona de uso característico residencial aquel cuyas paredes separación con los predios colindantes a partir de cimientos, dejan un espacio libre medio de 15 centímetros, no teniendo contactos con los edificios vecinos, excepto en fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior en la que dispondrá un cierre o protección con material elástico, para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio.

La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

La adecuación de usos existentes tolerados no requerirá en el caso de las industrias, el cumplimiento de lo indicado en el párrafo anterior, salvo que por la naturaleza de la actividad desarrollada, hubiera exigencia expresa por parte del Ayuntamiento en este sentido. En áreas de uso industrial característico, se entenderá por edificio industrial el destinado a este uso. Podrá incluir las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de la actividad cuando se tratará de usos asimilables a oficinas, ventas y exposición.

Todas las actividades deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre y cumplirán las normas de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Dimensiones

Por cada puesto de trabajo un mínimo de 2 m². de superficie y un volumen de 10 m³. Deberán tener iluminación y ventilación natural con huecos de superficie no inferior a 1/8 la superficie del local, o por el contrario contar con ventilación artificial mediante proyecto técnico aprobado.

Aseos

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos a razón de un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha por cada 20 operarios o fracción.

Escaleras Ancho mínimo 1 m.

Disposiciones constructivas

Los materiales, estructuras y sistemas constructivos serán tales que cumplan las Normas Básicas de la Edificación NBE-CT-79, NBE-CA-81 y NBE-CPI-96.

Dotación de Aparcamientos

El mayor valor de los resultantes de aplicar 1 plaza por cada 100 m². de superficie edificada o 1 plaza por cada 10 puestos de trabajo. Estas plazas podrán situarse en el interior de la parcela o en el interior de la edificación. Las características y dimensiones de las plazas de aparcamiento vienen definidas en el punto 1.20 referido a las Condiciones Generales de los usos ligados al Transporte (aparcamiento y garajes).

Basuras

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

Vertidos industriales

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Condiciones generales ambientales

Las normas de carácter ambiental que se contienen en el presente epígrafe tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos industriales en relación con los otros usos.

Las condiciones que a continuación se recogen afectan de manera directa a cualquier tipo de industrias, al uso básico de Talleres que recoge actividades artesanales necesitadas de regulación.

Además de las ya expresadas ninguna otra actividad podrá producir sobre alguna vivienda niveles de molestias o contaminación ambiental superiores a los mínimos fijados para el uso de Talleres, bien sean oficinas, comercios, espectáculos, discotecas, bares u otros análogos, bien corresponden a actividades del ramo automóvil, garajes, talleres de reparación o instalaciones y servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc.

El cuadro adjunto recoge por categorías y situaciones los límites máximos tolerables de contaminación.

¡Error! Marcador no definido.	BAJOS EDIFICIOS CON VIVIENDA	EDIFICIO SIN VIVIENDA O INDUSTRIAL	EXENTO O ADOSADO	EXENTO	EXENTO									
TALLERES	0,05	0,075	Densidad Potencia Kw/m ² .											
	7,50	10	Potencia en Kw											
	0/1/1,5	0/1/1,5	Emisión de humo y polvo											
	5	5	Vibración en pals											
	40 0	40 30	Nivel sonoro máximo dBA											
	55 0	55 45												
INDUSTRIA COMPATIBLE	No	0,1			<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Día</td> <td>Noche</td> </tr> <tr> <td>Ext.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Int.</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Día	Noche	Ext.			Int.		
						Día	Noche							
		Ext.												
		Int.												
		50												
		1/2/1,5												
5														
40 30														
60 50														
INDUSTRIA EN NUCLEOS	No	No	0,1											
			350											
			1/2/5											
			15											
			45 35											
			65 55											
INDUSTRIA EN POLIGONOS	No	No	No	Ilimitada										
				Ilimitada										
				1,5/2,5/20										
				25										
				50 50										
				75 70										
INDUSTRIA EN MEDIO RURAL	No	No	No		Ilimitada									
					Ilimitada									
					2/3/Ilimi.									
					25									
					50 50									
					80 80									

1.12. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ALMACENAJE

Naves o edificios de almacenaje

Las naves de almacenaje tienen, a efectos de definición de edificio, las características expuestas para la edificación industrial. Cada nave podrá albergar más de un establecimiento, y tener las instalaciones auxiliares, locales de oficinas, etc., que fueran precisas para el desarrollo de la propia actividad.

Condiciones de los locales

1. Los locales que se destinen a este uso, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de los usos industriales, comerciales o de oficinas, así como las disposiciones vigentes en la materia.
2. No podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas más que en situaciones análogas a la Industria en medio rural.

Condiciones ambientales

Se regirán por lo regulado para usos industriales.

1.13. CONDICIONES GENERALES DE LOS TALLERES Y ARTESANIA

Definición

Como ya se ha adelantado corresponde a las actividades, artes u oficios, que puedan instalarse en edificios destinados a uso vivienda o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen, sean o no de carácter familiar.

Condiciones de los locales y actividades

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
2. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de Vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.
3. Deberán tener ventilación e iluminación, ayudada por ventilación forzada si es necesario.
4. El acceso se proyectará de forma que no causen molestias a los vecinos.
5. En niveles 1 y 2 no se podrá sobrepasar una densidad de potencia mecánica en motores de $0,05 \text{ Kw/m}^2$. ni una potencia total instalada de 7,5 Kw.
6. Cuando la actividad sea de "Limpieza en seco" o "Lavanderias", se autorizará una potencia máxima total de 10 KW condicionado a que ningún motor exceda de 3 CV.
7. Los niveles de contaminación ambiental no sobrepasarán las máximas fijadas en la normativa que para este fin, se acompaña para los usos industriales en general.

1.14. CONDICIONES GENERALES DEL USO HOTELERO

Comprende los edificios o partes de los mismos de uso hotelero. Su regulación se hará aplicando las condiciones de vivienda familiar, complementariamente con las disposiciones oficiales en materia hotelera.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

Deberán cumplir con las condiciones establecidas en los decretos 10/2001 de 22 de enero y 149/86 de 9 de octubre y la Ley 7/95 de 6 de abril de Ordenación del Turismo de Canarias y su corrección por la Ley 2/2000 de 17 de julio de Medidas económicas.

En suelo Rústico es de aplicación el Decreto 18/1998, de 5 de marzo de Ordenación del Turismo Rural, donde se permite el uso turístico exclusivamente en edificaciones existentes de tipología aislada o construcciones de carácter histórico artístico o valor etnográfico edificadas antes de 1950.

El futuro Catálogo Municipal de Patrimonio debe incluir el inventario de los inmuebles con valor patrimonial e incluir en sus fichas correspondientes qué edificación es susceptible del albergar dicho uso turístico.

1.15. CONDICIONES GENERALES DEL USO COMERCIAL

Los usos comerciales que por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

Los locales destinados a usos comerciales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La zona destinado al público deberá tener una superficie mínima de seis metros cuadrados.
- b) En el caso de que el edificio exista el uso de vivienda deberá disponer éste de accesos y escaleras independientes.
- c) La altura de los bajos comerciales será la que corresponda a las condiciones de la edificación principal. La altura libre de suelo a techo no será nunca inferior a 3.00 m.
- d) Deberán disponer de servicios sanitarios:

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

- e) La ventilación e iluminación cuando sea natural deberá tener huecos de superficie no menor de 1/8 de la superficie del local.
- f) Deberá cumplirse la Norma contra incendios tanto en lo referente a Salidas de Urgencia, aparatos e instalaciones, como en los materiales constructivos.
- g) Los centros comerciales en edificios aislados deberán tener plazas de aparcamiento en el interior de la parcela o en el interior de la edificación a razón de 1 plaza cada 100 m². construidos.

1.16. CONDICIONES GENERALES DE LAS OFICINAS

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.
- b) La distancia mínima de suelo a techo será en edificios de uso exclusivo de trescientos (300) centímetros como mínimo.
- c) Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo separándose en este caso para cada uno de los sexos.
- d) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
- e) Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50 m²).

- f) Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

1.17. CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNION

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

1.18. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE EQUIPAMIENTOS

Como norma general deberán cumplir las condiciones del uso comercial y las instalaciones deberán cumplir las condiciones aplicables a los usos industriales con las limitaciones de carácter ambiental que les corresponda.

Así mismo deberán cumplir la reglamentación contenida en el Reglamento de Espectáculos, cuando les sea de aplicación, y siempre la NBE-CPI-91.

Además cada uno de los usos pormenorizados deberá cumplir las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente.

1.19. CONDICIONES GENERALES DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la actividad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso.

Condiciones específicas de las infraestructuras:

- a) En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento.
- b) En el suelo urbanizable, en atención a su posibilidad de programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea fuera de las señaladas por estas Normas.

- c) En el suelo urbano, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. Excepcionalmente en las áreas de uso industrial o, en general, después de justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.
- d) Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados o mediante modelos compactos en los que se procurará su integración en el lugar, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie. Debe evitarse la instalación subterránea, siendo preferible la semienterrada o aérea.

En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

- e) Los nuevos trazados para las conducciones de telefonía y telecomunicaciones habrán de ser subterráneas en todos los casos. El trazado deberá ir preferentemente por infraestructura preexistente.
- f) Las antenas de telefonía y telecomunicaciones podrán situarse tanto en suelo urbano como en suelo rústico, estando el ámbito donde se sitúen separado de otros usos en un radio no inferior a 10 m. Condiciones de desarrollo de las infraestructuras y servicios públicos:
 - 1) Los trazados de infraestructuras o la implantación de servicios públicos han de desarrollarse mediante Planes Especiales. En dichos Planes habrán de contemplarse alternativas de trazado a fin de valorar el impacto de cada una de ellas, así como la afección a áreas protegidas o de valor paisajístico.
 - 2) El criterio para la elección de la mejor alternativa posible es aquélla que cause menor impacto o afecte a áreas de menor valor paisajístico o ambiental. En todo caso son de aplicación los artículos 55 y 107 del PIOTGC.

1.20. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS LIGADOS AL TRANSPORTE

Estación de guaguas y garajes

La instalación de este tipo de locales deberá ajustarse a las Normas y disposiciones vigentes en la materia y en concreto a la NBE-CPI-96.

Dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco de fondo con piso horizontal, donde no se podrá realizar ninguna otra actividad, cuando sean menores de 500 m². En los de mayor superficie el ancho será de 3, 4 ó 5 m., según den a calles de más de 15 m., comprendidas entre 10 y 15, o menores de 10 m. respectivamente, siendo su fondo el de las plazas de garaje según el tipo de vehículo. Los garajes y estaciones públicas deberán contar con aseos para el personal y para el público en la misma proporción que el uso comercial.

Gasolineras y servicios del automóvil

Condiciones Generales:

- a) Se considerarán incompatibles con cualquier otro uso dentro de la misma parcela.
- b) Se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, obras, etc. a los máximos admisibles en zonas de vivienda, además de las disposiciones oficiales existentes por razón de la materia.
- c) La edificación deberá ser exenta, es decir con separación a linderos o muros medianeros mínimo de 5 m.
- d) La parcela mínima será de 1.000 m²., con un frente mínimo de 25 m. y una edificabilidad de 0,2 m²/m², con un retranqueo mínimo de 5 m..
- e) La superficie cubierta no cerrada no superará los 150 m². y la cubierta y cerrada los 50 m²..

Condiciones Particulares en Suelo Rústico:

Las gasolineras que hayan de emplazarse en Suelo Rústico anejo a las carreteras generales, independientemente de la clasificación de suelo en que se incluyan, deben cumplir, además las siguientes condiciones:

- a) Superficie máxima ocupable: 500 m²
- b) Superficie máxima cerrada: 50 m² en una sola planta.
- c) Muros y otros elementos constructivos: según la Ordenanza específica del tipo de suelo en que se implanta.
- d) Marquesinas: máximo 30 m².
- e) Altura máxima: 4 m.

Aparcamiento y garajes

Aparcamientos públicos son los espacios, en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos. Pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos, como en superficie.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.

La autorización municipal estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará también por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya si es bajo rasante ya sea espacio público o zona verde.

Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros.

Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos ni el doce por ciento (12%) en tramos curvos. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros.

La altura libre de piso, no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

En garajes subterráneos la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos.

1.21. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES

Deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de espacios arbóreos tendentes a la congruencia con nuestra área climática y biológica.

1.22. CONDICIONES GENERALES DEL USO AGRICOLA O AGROPECUARIO

Las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria cumplirán las siguientes condiciones:

Cuartos de aperos

- a) Solo se permite una caseta por parcela.
- b) La parcela mínima será de 5.000 m². Se acepta una superficie inferior a ésta si coincide con la catastral existente.
- c) La superficie máxima construida será de 10 m².
- d) La separación mínima a linderos será de 3 m.

- d) La separación mínima a linderos será de 3 m.
- e) La altura máxima de sus cerramiento con planos verticales será de dos veinte (2,20) metros al alero y dos setenta (2,70) metros a la cumbrera.
- f) Solo se permitirán huecos de ventilación, situados a un metro setenta de altura (1,70) y en una proporción máxima con respecto a la parte maciza de 1/10. La puerta tendrá un ancho máximo de uno cuarenta (1,40) metros.
- g) La caseta se revestirá de piedra natural y su cubierta será inclinada y de teja. No se permiten materiales exteriores reflectantes. La puerta podrá pintarse solamente con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.

Almacenes de productos agrícolas

- a) La parcela mínima será de 10.000 m². Se acepta una superficie inferior a ésta si coincide con la catastral existente.
- b) Edificabilidad: 0,005 m²/m²
- c) Superficie construida máxima: 150 m²
- d) La altura máxima de la edificación es 4,50 mts.
- e) Cumplirán con los retranqueos que se establecen para el tipo de suelo en el que han de instalarse.
- f) La cubierta será de tejas o de otros materiales no perecederos acabados en colores oscuro mate, procurando el menor impacto sobre el medio y con una inclinación máxima de 20 grados y mínima de 8 grados.

Invernaderos

- a) Cumplirán las condiciones de los cuartos de aperos excepto su superficie que podrá alcanzar una ocupación máxima del 80 % de la parcela.
- b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructuras fácilmente desmontables.

Establos, residencias y criaderos de animales

- a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al 20 % de la finca.
- b) La separación a todos los linderos será superior a 20 m. y su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o

- concentraciones de personas no será inferior a los 300 mts.
- c) La altura máxima de la edificación será de 4,50 mts.
 - d) 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 o caminos.
 - e) En todo caso cumplirán con la legislación aplicable de carácter sectorial.
 - f) La parcela mínima será de 10.000 m².
 - g) La edificabilidad será de 0,009 m²/m².
 - h) No computará a efectos de edificabilidad los cobertizos para el cobijo de animales abiertos en todos sus lados.
 - i) La ocupación máxima en todos los casos será de 1.000 m² por parcela.

Muros de contención para abancalamientos agrícolas.

- a) Los muros de nueva realización tendrán una altura máxima de dos metros y medio (2,50).
- b) Se ejecutarán con piedra seca o en todo caso estarán revestidos de piedra del lugar.

Estanques o depósitos para el almacenamiento de agua.

- a) Se separarán un mínimo de dos (2) metros de los linderos tanto si se ejecutan sobre o bajo rasante.
- b) En caso de tener que realizar muros de contención sobre rasante, la altura de la parte vista no superará los dos (2) metros medidos desde cualquier punto del terreno y se revestirán de piedra del lugar.
- c) Se justificarán sus dimensiones en función de la superficie de la finca o fincas a la que abastezcan o de otras necesidades de almacenamiento.
- d) Se restaurarán los impactos que cause su construcción.
- e) Deberá protegerse el vaso frente a caídas accidentales, mediante vallado (cumpliendo las condiciones generales de vallados) o forjado.

Cerramientos.

- a) Solamente se permitirán cerramientos de vallados metálicos con tamaño mínimo de huecos de 5 x 5 cm.

- b) La altura máxima total será de dos (2) metros medida en cada punto del terreno. Para la protección de cultivos la altura máxima podrá ser de hasta dos metros y medio (2,50 m.).

Caminos agrícolas.

- a) Los nuevos caminos de acceso a fincas o interiores dentro de la misma tendrán anchos no superiores a los 4 m.
- b) A efectos de desmontes y muros necesarios para su ejecución, serán de aplicación las condiciones generales de los muros de contención.
- c) Los trazados de nuevos caminos serán preferiblemente sobre veredas existentes y justificada su necesidad frente a otras alternativas.
- d) El trazado será lo más adaptado posible a la topografía existente con la mínima variación de la misma y el menor impacto posible que se justificará frente a otras alternativas.

Relación entre edificaciones en fincas agrícolas.

- a) No podrán agruparse junto a la vivienda, en caso de haberla o permitirlo la Ordenanza, las demás edificaciones autorizadas.
- b) Podrán adosarse las destinadas a cuarto de aperos, establos, almacén agrícola, siempre u cuando lo permita la Ordenanza y se justifique la armonía del conjunto.
- c) La separación entre elementos edificados de uso agrícola y la vivienda, en caso de haberla o permitirla la Ordenanza, no será inferior a 20 m.

1.23. CONDICIONES GENERALES DEL USO VINCULADO A LA CONSERVACION DEL MEDIO

Las edificaciones cuyo destino de uso esté vinculado a la conservación del medio natural son aquéllas que se refieren a actividades o actuaciones cuyo objetivo sea la defensa, conservación, recuperación o mejora del medio natural y del patrimonio arqueológico, etnográfico o histórico. La realización de estas actuaciones se entiende referida exclusivamente a iniciativa pública. Cumplirán con las condiciones que se establecen a continuación:

- a) Superficie construida máxima: 150 m²
- b) La altura máxima de la edificación es 4,50 mts.
- c) Cumplirán con los retranqueos que se establecen para el tipo de suelo en el que han de instalarse.
- d) La cubierta será de tejas o de otros materiales no perecederos acabados en colores oscuro mate, procurando el menor impacto sobre el medio y con una inclinación máxima de 20 grados y mínima de 8 grados.

Las características de la edificación presentarán las condiciones máximas de adaptación al entorno.

1.24. CONDICIONES GENERALES DEL USO FORESTAL

Este uso es incompatible con cualquier tipo de edificación admitiéndose exclusivamente la actividad de repoblación y cuidado del medio y la infraestructura precisa para ello, salvo la posibilidad de ubicar una vivienda para uso del guarda.

1.25. CONDICIONES GENERALES DEL USO EXTRACTIVO

Para la autorización de este uso, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente y en el Plan Insular de Ordenación y a las autorizaciones correspondientes de la Dirección General de Minas del Ministerio de Industria y Energía y de la Consejería de Industria y Energía del Gobierno de Canarias, en lo que se refiere al Cumplimiento de la Ley 11/1990, de 13 de julio de Prevención del Impacto Ecológico.

Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados así como un proyecto de la situación en la que quedarán una vez realizada la extracción siendo exigible para otorgar la autorización el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural, mediante el preceptivo proyecto de Restauración que habrá de aportarse en la tramitación de la solicitud de licencia.

No se admitirá ningún tipo de edificación ligada a la extracción.

1.26. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ACAMPADA

Las condiciones generales de este uso se atenderán a lo dispuesto en la Orden de 28 de julio de 1966, por la que se aprueba la ordenación de los campamentos de turismo y RD 2.545/1982 de 27 de agosto, sobre planificación de los campamentos de turismo.

- a) La parcela mínima será superior a 10.000 m².
- b) El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de las fincas una distancia superior a 25 m.
- c) La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no superará el 75% de la finca.
- d) Las edificaciones fijas para servicios del área de acampada tendrán como altura máxima 4,20 m. con una edificabilidad máxima de 15 m². por cada 1.000 m². de parcela y obligatoriedad de cubierta inclinada en su totalidad.
- e) La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.
- f) Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN

2.1. PARAMETROS FISICOS

Son las variables que en conjunto definen físicamente el volumen de una edificación y su relación con el terreno sobre el que se asienta. Se definen en los apartados siguientes.

2.2. PARAMETROS DE LA PARCELA

Parcela es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. Las parcelas edificables se delimitan con objeto de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad, aprovechamiento, posición y forma, y asegurar la unidad mínima de construcción.

La parcela resultante del planeamiento no es necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

Solar es aquella parcela edificable que cumpla los requisitos de urbanización establecidos en el anexo del TRLOTENC.

Parcela mínima es la que la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación establece en las ordenanzas para cada zona como indivisible, cualidad que deberá reflejarse en la inscripción en el Registro de la Propiedad, y no podrán realizarse parcelaciones inferiores a la misma, por considerar que conducirían a soluciones urbanísticas y edificatorias inadecuadas para los fines previstos.

Cuando en estas Ordenanzas se fijan superficies de parcela mínima o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos.

Linderos, son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o solar y separan unas parcelas de otras.

A efectos de definición de la posición de la edificación los linderos se clasifican, según su localización relativa respecto a la vía pública son:

- Lindero frontal, aquel que delimita el frente parcela hacia la vía.
- Lindero posterior o trasero: es el opuesto al lindero frontal.
- Linderos laterales: los restantes linderos que separan la propiedad de los predios colindantes.

Alineación es la línea establecida por la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación en el correspondiente plano, que separa:

- Los suelos destinados a viales de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
- Los suelos destinados a espacios libres de uso público de las parcelas destinadas a otros usos.
- Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela o manzana en las zonas en que así se establece. En este caso se denomina alineación interior.

Rasante es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o vía. En la documentación gráfica se define el perfil longitudinal del viario principal. Allí donde no existe vía se considera, la rasante del terreno natural, tal como este viene definido en la documentación gráfica de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación.

Chaflán es la solución de esquina de manzana que sirve para resolver el encuentro de las fachadas favoreciendo la visibilidad y el giro de la circulación.

En Suelo Urbano la línea de edificación deberá adaptarse estrictamente a las alineaciones que figuran en la documentación gráfica, recogiendo los chaflanes si así estuvieren previstos. En caso de duda sobre sus dimensiones mínimas del chaflán para el Suelo Urbano del término municipal será de 3 m. de longitud, medida sobre la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones que confluyen en la esquina correspondiente.

En el chaflán regirán las mismas normas de vuelos, miradores, etc., que en el resto de las fachadas.

2.3. PARAMETROS DE POSICION Y OCUPACION

Plano de fachada es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del edificio.

En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes ni los vuelos de al misma. Se establece sólo para la edificación sobre rasante.

Línea de edificación, es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

Retranqueos es el valor obligado, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación con respecto a la alineación o a uno cualquiera de los linderos de la parcela.

Separación a linderos es la distancia mínima, medida en metros, a la que debe situarse la línea de edificación con respecto a los linderos de la parcela.

Superficie de ocupación o superficie ocupable es aquella sobre la que puede asentarse la edificación medida como proyección en un plano horizontal de todos los puntos de la fachada incluidos los de mayor saliente.

Posición de plantas bajo rasante. Las construcciones enteramente subterráneas, podrán ocupar los espacios libres interiores a la parcela, en patios, retranqueos, etc. (siempre que lo permita la ordenanza específica), pero no podrán rebasar los límites de la alineación oficial ni siquiera en cimentación.

Fondo edificable es la dimensión en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial, en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante.

Separación entre edificaciones es la distancia medida en metros entre las líneas de edificación o los planos de fachada de edificios situados:

- a) En el interior de una misma parcela.
- b) En parcelas colindantes.
- c) En parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

El valor de la separación para un edificio dado se medirá, perpendicularmente a su línea de fachada, en el punto en que dicha línea se encuentre más cercana a la línea de fachada de la edificación respecto a la cual se efectúa la medición respecto a la cual se efectúa la medición, o entre planos de fachada con las mismas condiciones.

2.4. PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Superficie edificable es el valor máximo expresado en m^2 de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie. Siempre estará referida a la parcela concreta de que se trate.

Edificabilidad es la relación, medida en m^2/m^2 , entre la superficie edificada total permitida en una parcela determinada, suma de todas las plantas tanto por encima como por debajo de la rasante del terreno, y la superficie de la parcela. En las normas particulares de zona se especifica la correspondiente a edificabilidad sobre rasante, bajo rasante y total, suma de ambas. (Cuando no se especifica se entiende que es sobre rasante únicamente)

Superficie edificada total es la suma de la superficie de todas las plantas tanto por encima como por debajo de la rasante del terreno. A efectos de cómputo no se considerarán como superficie edificada los patios aunque sean cubiertos, soportales, plantas porticadas, terrazas, azoteas, balcones; se incluyen en el cómputo los cuerpos volados con las excepciones contenidas en cada norma de ordenanza específica.

Superficie útil de un local o vivienda es la comprendida dentro de los límites marcados por muros, cerramientos y divisiones que lo conforman.

Coefficiente de ocupación es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación, y la superficie total de la parcela o terreno.

La aplicación del coeficiente de ocupación sobre la superficie de la parcela determina un valor máximo de la superficie de ocupación en planta, el cual puede o no ser coincidente con la superficie ocupable en función de los valores que se asignen a los retranqueos.

La acción conjunta de ambos parámetros, retranqueos y coeficiente de ocupación determina el derecho urbanístico en cuanto a la superficie que la edificación puede ocupar en planta.

Espacio libre de parcela está constituido por los terrenos no ocupables por edificación en aplicación de la regla de ocupación máxima.

Los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie distinto al espacio libre, instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación, o aparcamiento.

2.5. PARAMETROS DE FORMA

Cota de referencia de la planta baja es el plano de nivelación a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio. La cota de referencia de planta baja medida a cara superior de solera o forjado no podrá situarse a más de 1.5 metros sobre la rasante del terreno, o de la vía donde se da el acceso, medidos en cualquier punto de las líneas de edificación. Si existe discrepancia entre la rasante del terreno y la de la vía, a estos efectos se considerará la que esté a cota inferior.

Altura total: es la altura medida en vertical desde la cota de planta baja hasta la cumbrera más alta de la cubierta.

Altura de la línea de cornisa es la distancia vertical medida desde la cota de referencia de la planta baja hasta la cara inferior del forjado de la última planta.

Altura en plantas es la altura del edificio expresado en plantas sobre rasante incluida la baja y excluidos los sótanos y semisótanos si existieran.

Altura de piso es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Medición de alturas:

- a) En edificios con alineación a calle. Cuando en una parcela la diferencia de niveles entre los puntos de las fachadas a mayor y menor cota respecto a la rasante de la calle, no supere 1,5 m., la altura de la línea de cornisa se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media existente entre los extremos.

Cuando por agregación de parcelas, en las zonas que así lo permiten, la diferencia de niveles superará los 1,5 m., se dividirá la fachada en tramos, correspondientes a cada una de las parcelas originarias, donde se aplicará la regla precitada.

- b) En edificación aislada. La altura máxima de la edificación en metros deberá cumplirse en cualquier punto de cualquiera de sus fachadas, y se medirá en vertical a partir de la cota del terreno natural en dicho punto, hasta la línea de cornisa, o con las condiciones específicas que determinen las ordenanzas de su zona.

La altura en número de plantas se medirá a partir de la cota de referencia de la planta baja. En caso de discrepancia entre ambas fórmulas de medición, se optará por la que suponga menor altura.

Altura máxima y mínima. La altura que las presentes Normas establecen para la edificación tienen el carácter de máximo, no de valor fijo. Consecuentemente podrán construirse edificios de altura inferior a la marcada, excepción hecha de los siguientes supuestos:

- a) En aquellas áreas en que así lo determine el planeamiento que desarrolle la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación.

- b) Cuando constituya infracción grave de la normativa de lienzos medianeros.

Excepción hecha de las salvedades que figuran en el apartado anterior la altura mínima de edificación será de una planta menos de la que señalara la ordenanza de la zona, con respecto a la altura en número de plantas, y de 3,10 metros de menos en lo referente a la altura de cornisa.

Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa. Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura de cornisa.

- a) La vertiente del tejado que no podrá rebasar el plano de 45° trazado desde el borde del alero ni una altura máxima de alero a cumbre de 5 m.
- b) Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m., sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, en todo caso, no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde los bordes del forjado de fachadas exteriores, ni sobrepasar una altura de 3.00 m. sobre la altura de cornisa. Además los depósitos e instalaciones deberán recibir el adecuado tratamiento arquitectónico que los integre volumétrica y compositivamente en el edificio.
- d) Las chimeneas de evacuación de humos o ventilación con las alturas que corresponda a las Normas Tecnológicas y como en el caso anterior con tratamiento arquitectónico adecuado.
- e) Los paneles de captación de energía solar.
- f) El uso residencial en buhardilla, bajo cubierta de teja.

Sótano, es aquella planta en que la totalidad o más de un 50% de su superficie tiene su paramento de techo por debajo de la cota de referencia de planta baja del edificio.

Semisótano es aquella planta en que la totalidad o más del 50% de su superficie tiene el plano de su suelo a cota inferior de la de referencia de la planta baja, y el plano de techo por encima de dicha cota.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre por encima de 1,50 m. de la rasante de la acera o terreno se considera a todos los efectos planta sobre rasante.

Planta baja Es la planta en que la totalidad, o más de un 50% de su superficie es coincidente con la cota de referencia del edificio.

La altura de piso mínima de plantas bajas viene determinada en las normas propias de cada ordenanza.

Planta de piso Es aquella cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

El valor de la altura libre de planta de piso, se determinará en función de su uso y de las condiciones de la correspondiente ordenanza.

Edificación abierta y cerrada Es edificación cerrada aquella que se organiza en relación a una calle, conformando manzanas de frentes edificados continuos, y en la cual los edificios disponen de luces a la calle y a patios interiores, bien sean de manzanas, de parcela o interiores.

Es edificación abierta, la que por ser aislada o pareada, presenta luces sólo a fachadas exteriores a espacios libres públicos o privados.

2.6. PARAMETROS ESPECIFICOS DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

Las viviendas de Protección Oficial deberán cumplir simultáneamente las presentes de Edificación y las de su reglamentación específica, en cuanto sean entre si complementarias.

En el caso de que las presentes Normas de Edificación y los Reglamentos de viviendas de Protección Oficial regulen los mismos aspectos y de ellos se derivaran condiciones contradictorias, se estará a los siguiente:

- a) En cualquier caso las viviendas de protección oficial deberán acogerse a las Normas de Edificación del Plan General en todo aquello referente a los parámetros de aprovechamiento máximo de los solares, así como las condiciones de posición y de ocupación.
- b) Las condiciones de forma así como, las higiénicas y estéticas podrán variarse (salvo la cota de referencia de la planta baja) para adecuarse a la reglamentación de viviendas de protección oficial, en los siguientes casos:
 1. Cuando la edificación sea aislada para las de promoción pública y privada.
 2. Cuando la edificación sea entre medianeras y exista un tratamiento compositivo de la fachada y medianerías satisfactorio a juicio de la Comisión Municipal pertinente.

CAPITULO 3. CONDICIONES HIGIENICAS Y DE CALIDAD DE LA EDIFICACION

3.1. CONDICIONES DE LOCALES Y EDIFICIOS Y DEFINICION DE CONCEPTOS

Habitación exterior

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público o privado.
- c) Dar a un patio cerrado o abierto que cumpla la norma correspondiente a patios.
- d) Cumplir las condiciones de superficie de huecos y superficie de ventilación, correspondiente a cada uso.

Habitación interior

Es aquella cuyos huecos, si existieran, no cumplen las condiciones arriba indicadas.

Pieza habitable

Es toda aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia sedentaria de personas.

Toda pieza habitable deberá ser exterior.

Pieza no vividera

Es aquella en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.

Ventilación

Es la capacidad de renovar el aire de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior.

Puede ser:

- Directa: Cuando se produzca mediante huecos abiertos a fachadas exteriores o interiores, o a planos de cubierta.
- Indirecta: Cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos.

Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora.

Iluminación

Es la acción de proveer de luz a un local. Puede ser:

- Natural: Cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.
- Artificial: Cuando se utiliza como medio de iluminación el alumbrado eléctrico.

Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal trazado a 75 cms. del suelo.

3.2. CONDICIONES DE LOS PATIOS

Patios de manzana

Es el espacio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada, de configuración homogénea y comunal, en cuanto a utilización de los edificios que lo conforman. Las dimensiones del patio de manzana puede establecerse acotando su medida entre planos de fachada opuestos, o determinando la posición de los mismos como valor fijo, o mediante un fondo edificable máximo. En su caso el patio de manzana se definirá estableciendo alineación oficial interior.

Patios de luces

Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación.

Los patios de luces podrán ser interiores o cerrados, y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto a fachada el que se abre a un espacio libre o a una vía.

Patios técnicos

En los baños, aseos y otros locales no vivideros, podrá optarse por ventilaciones por conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica, o bien por patios técnicos de 0,80 x 0,80 que permitan el paso de un hombre para mantenimiento y limpieza.

Dimensiones de los patios abiertos

Se considerarán patios de luces abiertos, a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma, expresándose en metros todas las magnitudes.

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,5 metros.

El frente mínimo no podrá ser inferior a 3,00 metros, si ambos testeros son ciegos, ni a 6.00 metros si los testeros cuentan con huecos.

Dimensiones de los patios cerrados

Las dimensiones mínimas de los patios de luces cerrados es función de la altura, y del destino de las piezas que se abren a los mismos.

Las distancias mínimas entre paramentos se detallan en el cuadro adjunto:

	Dimensión entre paramentos	
Dormitorios, piezas de estancia y trabajo	1/3 H.	mínimo 3,00 x 3,00 m.
Cocinas y tendedores	1/4 H.	mínimo 3,00 x 3,00 m.
Escaleras	1/6 H.	mínimo 3,00 x 3,00 m.

H es la altura de coronación del patio. La distancia entre paramentos se mantendrá uniforme en toda la altura del patio.

En el caso de patios no rectangulares, la planta permitirá trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión entre paramentos.

Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramentos frontal, aunque no estuviese edificado.

En el último caso se tomarán los valores correspondientes a paramentos sin huecos. Podrán también considerarse como patios mancomunados.

Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.

El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él.

Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo, entre los muros del patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior en un 20 % a la del patio.

Los patios de luces, de parcela, o de manzana no podrán ser ocupados por construcciones, salvo que expresamente lo admitan las normas del sistema de regulación que los afecte.

Patios mancomunados

Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes; y cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

La construcción de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.

Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas; nunca mediante muros de fábrica.

3.3. DOTACION DE SERVICIOS A LA EDIFICACION

Abastecimiento de agua potable

Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

La dotación mínima por vivienda en el uso residencial será de 100 l. por habitante y día, con reserva para 3 días.

Se considerará un mínimo de 4 habitantes por vivienda de 3 dormitorios.

No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad.

Evacuación de aguas residuales y pluviales

El vertido de aguas residuales se realizará a la red de alcantarillado. En caso de que no exista alcantarillado o no se encuentre en funcionamiento, toda edificación de nueva planta deberá prever la acometida al mismo y realizar el vertido a pozo absorbente previa depuración en fosa séptica, hasta que funcione dicha red, en cuyo caso acometerá la conexión.

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.

De no existir alcantarillado urbano, frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Evacuación de humos

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque sea de carácter provisional.

Evacuación de basuras

Todos los edificios que no sean de vivienda unifamiliar contarán con un local para los cubos de basura.

Energía eléctrica

Todo edificio contará con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general o por medio de fuentes de generación propias, y con red de puesta a tierra.

Telecomunicaciones

Todo edificio distinto del la vivienda unifamiliar contará con la instalación de canalizaciones para telecomunicaciones de acuerdo con la normativa de aplicación.

Servicio postal

Todo edificio distinto de la vivienda unifamiliar dispondrá en el portal o espacio accesible desde el exterior de buzones para la correspondencia.

Las edificaciones destinadas a vivienda colectiva dispondrán de red la instalación para antena colectiva de TV y FM.

Dotación de aparcamientos

Los usos deberán contar con una dotación de aparcamiento obligatorio que no podrá ser inferior a:

- 1 plaza de aparcamiento por vivienda.
- 1 plaza por cada 100 m². de superficie edificada adscrito a uso distinto de vivienda.
- En edificios industriales, el mayor valor de los resultantes de aplicar 1 plaza por cada 100 m². de superficie edificada o 1 plaza por cada 10 puestos de trabajo.

El aparcamiento podrá situarse:

- a) En el interior de la parcela.
- b) En el interior de la edificación.
- c) Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.
- d) En edificio exclusivo, como dotación comunal a los usuarios de un área.

La plaza mínima de aparcamiento es de 2,20 x 4,50 m.

3.4. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Accesos

El acceso a las edificaciones podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, o desde un espacio libre privado.

El acceso principal al edificio estará siempre en planta baja, y tendrá una dimensión no inferior a 250 m² y ancho mínimo de 1,20 m. provisto de medidas de seguridad. Deberá estar señalizado con su dirección postal.

El zaguán o portal tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 2,20 m.

Escaleras

El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,00 metros; ni podrán tener rellanos partidos, soluciones de escalera de caracol ni otras que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,60 m., y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

Al rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro, cuando no existan huecos de locales sobre el. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños (tabicas). La altura libre de las escaleras serán en todo caso superior a 2,20 metros.

Si abren hacia el rellano puertas de ascensores o de acceso a locales, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,70 metros. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, el ancho del rellano superará 1,25 metros.

Se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de escaleras; y se emplearán en su construcción materiales traslucidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de 0,50 metros y una superficie mínima de 0,70 m².

Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior al 1 m²., y superficie de ventilación de al menos 0,50 m².

Podrá construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales.

La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de huella será igual o inferior a 19 cms., y el ancho de huella mayor o igual a 25 cms.

Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios de utilización pública será de aplicación el Decreto 227/1997 que desarrolla el Reglamento de la Ley 8/1995 de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la comunicación.

Protección contra incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96.

Protección contra caídas

Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 0,90 m. de altura, como mínimo, para alturas de caída 25 m. y de 1,10 m. para alturas de caída 25 m.

Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm., para evitar el paso de un niño, ranuras al ras del suelo mayores de 5 cm., ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

Cuando el edificio tenga terrazas accesibles a los usuarios, a los petos se les aplicará la misma norma.

La altura de las barandillas de escalera no será inferior a 90 m.; y si están provistas de barrotes verticales, la distancia libre entre caras interiores de los mismos, no superará los 12 cms.

3.5. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

Condiciones térmicas

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en la Norma Básica NBE-CT/79.

Condiciones acústicas

El nivel de ruido admisible en el interior de cualquier local no podrá exceder de 45 decibelios. Si es previsible la existencia de un mayor nivel de ruido deberá dotarse al local de aislamiento acústico. Cumpliendo en todos los casos con la Norma Básica NTE-CA/81.

Protección contra la humedad

Todo local deberá ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de dilatación, etc. estarán debidamente aislados e impermeabilizados. La carpintería exterior será estanca y tendrá una permeabilidad al aire inferior a $50 \text{ m}^3/\text{h} \cdot \text{m}^2$.

CAPITULO 4. CONDICIONES ESTETICAS

4.1. CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

El fomento y defensa de la imagen urbana, tanto en lo que se refiere al conjunto sujeto a medidas de protección, como al resto de la trama, corresponde al Ayuntamiento. Por tanto cualquier actuación que afecte a la percepción que de la ciudad tienen sus habitantes, deberá ajustarse al criterio del organismo que los representa.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente lesiva para la imagen y función de la ciudad, o antiestética. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse al uso, dimensiones del edificio, solución de las fachadas, de cubiertas, del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, a su calidad o a su color.

La aparición de hallazgos de interés arqueológico, paleontológico, histórico o artístico, supondrá la paralización de los usos o actividades que se desarrollen en el terreno, y la extinción de las licencias de obras caso de que existieran. En este sentido serán objeto de vigilancia especial las obras que se realicen en edificios o terrenos en que exista la presunción de hallazgos de interés.

En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y en su entorno podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

En los sectores de nueva Ordenación, y a través de los oportunos Planes parciales Especiales o Estudios de Detalle, tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas

desde o hacia el sitio o conservar o cerrar, las siluetas características, así como los elementos importantes o cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada. A este respecto habrá de tenerse en cuenta el Decreto 35/1995 sobre contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

4.2. FACHADAS

La composición de las fachadas deberá armonizar con las colindantes, especialmente en las áreas consolidadas. En cuanto a la utilización de materiales constructivos se procurará su integración tanto en el paisaje circundante como en nuestras tradiciones culturales.

Queda absolutamente prohibido la utilización de materiales comunes, bloques de hormigón vibrado, ladrillo silicocalcáreo, ladrillo cerámico, etc., sin su correspondiente revestimiento, excepto aquellos que aportan tratamiento especial para ser utilizados a cara vista.

Se recomienda, sin embargo, el uso de la piedra natural del país o de otros materiales nobles similares, como hormigón visto, ladrillo cerámico visto, aplacados de hormigón prefabricado etc. No podrán materiales o elementos que supongan riesgo para los viandantes.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a las de fachada principal. Lo mismo se aplicará a los patios interiores, salvo que estos sean únicamente de ventilación.

La composición de huecos y los materiales de las plantas bajas debe armonizar con el resto de la edificación tanto en las obras de nueva planta como en los proyectos de reforma de plantas bajas y locales.

4.3. CUBIERTAS

Las cubiertas deberán impermeabilizarse según las Normas NTE correspondientes, pero el material de impermeabilización nunca podrá dejarse visto, dada la dominación de vistas que se producen entre las distintas cotas del territorio. Por

tanto será necesario cubrirlo con pavimentos de exterior pétreos, cuyo color armonice con la fachada. En edificaciones aisladas, será de preferencia la cubierta inclinada con teja.

4.4. INSTALACIONES Y SALIENTES EN FACHADAS

Definición

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:
 - a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
 - b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cuarenta y cinco (45) centímetros.
 - c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en el último caso superen la dimensión establecida en el apartado anterior.
 - d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.
 - e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado 1. o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.
3. En patios de manzana no se permiten vuelos distintos a los balcones y balconadas.
4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.
5. En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

Instalaciones

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos y extractores, podrá sobresalir del plano de fachada. Igualmente no podrán tener salida a fachada a menos de 3,00 m. sobre el nivel de la acera.

Salientes fijos

El saliente máximo, contado a partir del paramento de fachada correspondiente a la alineación exterior, será de 0,45 m. para los balcones y de 0,75 m. para los miradores acristalados. La suma de la longitud en planta de estos vuelos no excederá de la mitad de la línea de cada fachada.

El saliente máximo de cornisa y aleros no excederá de 0,80 m. con independencia del ancho de calle.

Ninguno de los salientes citados estará a cota inferior del forjado del techo de la planta baja.

Escaparates vitrinas, portales

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 0,15 metros, valor que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

En aceras de ancho inferior a 1,00 metros, la fachada no podrá tener ningún saliente en planta baja respecto a la alineación oficial.

El saliente de decoraciones de planta baja, no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

Toldos

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,60 metros, sin sobrepasar los tres metros, y respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los toldos fijos.

Muestras

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

Su saliente máximo será de 10 centímetros, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
- b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor.

- c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,70 metros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco. No podrán reducir la superficie de iluminación de huecos.
- d) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.
- e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 metros del anuncio o a 40 metros si lo tuviera enfrente.
- f) En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan, en general, las condiciones de las Ordenanzas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

Banderines

Se entiende por tales los anuncios normales al plano de fachada.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros. Su saliente máximo será igual al fijado por los balcones. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor.

En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

En las áreas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a 0,90 metros. En estas áreas también los banderines sobre marquesinas tendrán como máximo el mismo saliente de éstas.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20 metros del anuncio.

4.5. CERRAMIENTOS

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes de 2,00 metros de altura, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

En casos de derribos, deberán cercarse los solares resultantes nada más terminarse la demolición y retirarse la valla de obra.

Los patios de parcela podrán cerrarse en plantas bajas, con vallas de altura inferior a 2,50 metros.

En edificación aislada, el cerramiento de parcelas podrá resolverse:

- a) Con elementos ciegos de 0,50 metros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
- b) Mediante soluciones diáfanas de 2,50 metros de altura total.

En edificación aislada, los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de 1,50 metros de altura máxima, con independencia de su longitud y solución diáfana hasta 2,50 metros. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

4.6. PROTECCION DEL ARBOLADO

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor o imponderables se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de la calzada de circulación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos que se aporten, en estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras no se le produzca daño alguno. Se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80 m., de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas, desaparezcan los ejemplares existentes será obligatoria, a cargo del responsable de la pérdida; serán sustituidas a ser posible por especies iguales a las antiguas y otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad, evitando aquellas especies, como eucaliptos, laurel de Indias, etc, que las haga incompatibles con el necesario equilibrio ecológico del área.

4.7. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

El tratamiento de los espacios libres tanto públicos como privados deberá dirigirse hacia la extensión y conservación del medio vegetal existente en la zona, y en las superficies mayores de 500 m². deberá contar con el asesoramiento del Jardín Botánico Viera y Clavijo del Cabildo Insular, Dirección General de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias o entidades de similar prestigio.

ORDENANZAS SUELO URBANO Y URBANIZABLE

TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. SAN MATEO

Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos

ORDENANZA A

EDIFICACION EN MANZANA TRADICIONAL

DEFINICION

Corresponde a la manera tradicional de edificación que se caracteriza por la alineación al viario existente y la ocupación de la parcela en profundidad, con tipología de edificación entre medianeras dando lugar a manzanas irregulares que son el resultado de vías más o menos paralelas que se conectan con otras transversales. Tanto las manzanas como las parcelas presentan muy diversas formas y dimensiones. La edificación tiende a la máxima ocupación posible de la parcela.

Dependiendo de las zonas, tal como se recoge en la documentación gráfica se proponen dos tipos: A1 y A2 que se diferencian fundamentalmente en la altura de la edificación.

OBJETIVOS

El objeto de esta ordenanza es por un lado conseguir una mayor racionalización del proceso atendiendo fundamentalmente a la mejora de las condiciones higiénicas limitando la profundidad edificable (lo que en algunos casos permite además la aparición de espacios libres interiores de manzana) y el coeficiente de ocupación de parcela.

Por otro lado se persigue el conseguir la continuidad del paisaje urbano mediante la alineación de las fachadas y la homogeneidad de las alturas.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima: 120 m².
En la parte antigua del casco, entre dos parcelas edificadas, excepcionalmente, 90 m².

- Alineación: La señalada en planos.
- Rasante: La que se desprende de los planos y del viario existente.
- Frente mínimo: 5 m.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- Línea de edificación: Coincide con la alineación.
- Retranqueos: Nulo. Donde se señale en planos se ejecutarán soportales.
- Separación a linderos: Nula respecto a los laterales y el frontal.
Excepcionalmente se admite separarse de un lindero lateral con las siguientes condiciones:
 - Separación mínima: 3 m. en todas las plantas.
 - Tratamiento adecuando fachada de las medianerías colindantes que queden vistas a cargo del ejecutante consistentes en enfoscado y pintura de las mismas.
- Ocupación: La resultante de los demás parámetros.

CONDICIONES DE OCUPACION

- Fondo edificable: Planta baja: 20 m.
Plantas Altas: 14 m.
- Coeficiente de ocupación: Sobre rasante: 90 %
Bajo rasante: 100 %
- Ocupación bajo rasante: 1 planta. Excepcionalmente, previa justificación se admitiría una segunda planta de sótano, siempre que el primer sótano dispusiera de luz y ventilación natural (semisótano).

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad: $A_1 = 2,7 \text{ m}^2./\text{m}^2$.
 $A_2 = 1,8 \text{ m}^2./\text{m}^2$.
- Superficie edificada total: No se establece.

CONDICIONES DE FORMA

- Altura en plantas: $A_1 = 3$ plantas.
 $A_2 = 2$ plantas.
- Altura de piso: Planta baja: máxima: 4,10 m.
mínima: 2,90 m.
Planta de pisos: máxima: 3,20 m.
mínima: 2,90 m.
- Altura de cornisa: $A_1 = 10,50$ m.
 $A_2 = 7,30$ m.

CONDICIONES HIGIENICAS

- Las viviendas han de ser exteriores.
- Se prohíben los patios ingleses y los patios abiertos a fachadas.

CONDICIONES ESTETICAS

- No se admiten más salientes que aleros y cornisas con un máximo de 0,50 m.
- No se admiten más vuelos que los balcones y miradores con un máximo de 0,80 m.
- Se admiten las terrazas entrantes de profundidad máxima 2,5 m.
- La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 3,40 m.

La cubierta será inclinada en el 100% de su superficie, con acabado tipo teja. La diferencia de altura entre la cumbre y la cornisa que formen cada faldón de una cubierta no será superior a un metro sesenta centímetros (1,60 m).

CONDICIONES DE USO

Son usos permitidos, los usos pormenorizados siguientes:

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda colectiva
- Gasolineras

- Vivienda colectiva
- Gasolineras
- Alojamientos hoteleros
- Industria, sólo en planta baja y semisótano, cuya actividad sea compatible con la vivienda y con acceso independiente
- Almacenes, sólo en planta baja, sótanos y semisótanos, compatible con la vivienda y con acceso independiente
- Talleres y artesanía, con acceso independiente
- Bajos comerciales
- Bajos de oficinas
- Edificios de oficinas
- Educativo
- Sanitario, sin alojamiento de enfermos
- Deportivo, sólo en planta baja, sótano y semisótano con acceso independiente
- Asistencial, en planta baja, sótano y semisótano, siempre con acceso independiente
- Cultural
- Asociativo
- Religioso
- Espectáculos, sólo en planta baja
- Salas de reunión, en planta baja y semisótano
- Centros integrados
- Protección ciudadana
- Servicios urbanos
- Verde de protección
- Jardín
- Parque urbano
- Parque ferial
- Garaje y aparcamiento.

Son usos prohibidos todos los demás usos pormenorizados establecidos en las Normas.

ORDENANZA B

EDIFICACION EN BLOQUE LINEAL

DEFINICION

Se caracteriza por la singularidad del proceso de construcción del elemento edificatorio, así como por la posibilidad de seriación y su independencia respecto al trazado viario. Aparece como una tipología extraña a la edificación tradicional y es característico de áreas más "urbanas".

OBJETIVOS

Se pretende conseguir una mayor adecuación al entorno urbano en que se inserta, desarrollando su capacidad de definición espacial de las calles, plazas y espacios libres.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima: 200 m².
- Alineación: La que figuran en los planos.
- Rasante: La que se desprende de los planos.
- Frente mínimo: 14 m. a vial principal.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- Línea de edificación: Coincidirá con la alineación exterior.
- Retranqueos: Nulos.
- Separación a linderos: Laterales y posterior en contacto con otros bloques: 2 m. mínimo.
- Ocupación: La resultante de los demás parámetros y definida por las alineaciones representadas en los planos.

Excepcionalmente cuando la planta baja presente una ocupación distinta de las plantas superiores la delimitación de dicha planta baja se señalará con trazo discontinuo en los planos.

CONDICIONES DE OCUPACION

- Fondo edificable: 12 m.
Excepcionalmente en planta baja puede superar esta dimensión hasta la alineación posterior definida en los planos.
- Coeficiente de ocupación: No se establece.
- Ocupación bajo rasante: Máximo 2 plantas que pueden ocupar la totalidad de la parcela.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Coeficiente de Edificabilidad: $3 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Superficie edificada total: La que se deduce de los demás parámetros.

CONDICIONES DE FORMA

- Altura en plantas: 3 plantas
- Altura de pisos: Planta baja: máximo 3,80 m.
mínimo 3,20 m.
Planta de pisos: máximo 3,20 m.
mínimo: 2,90 m.
- Altura de cornisa: 10,20 m. máximo.

CONDICIONES HIGIENICAS

- No se admiten patios de ventilación para habitaciones vivideras.
- Se prohíben los patios ingleses.

CONDICIONES ESTETICAS

- Salientes: Sólo se admiten aleros y cornisas con un máximo de 0,50 m.
- Vuelos: Sólo se admiten balcones y miradores con un máximo de 0,80 m.
- Entrantes: Sólo se admiten hasta una profundidad máxima de 2,5 m.
- La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 3,40 m.

La cubierta será inclinada en el 100% de su superficie, con acabado tipo teja. La diferencia de altura entre la cumbrera y la cornisa que formen cada faldón de una cubierta no será superior a un metro sesenta centímetros (1,60 m).

CONDICIONES DE USO

Son usos permitidos, los usos pormenorizados siguientes:

- Vivienda colectiva
- Alojamientos hoteleros.
- Talleres y artesanía, solo en planta baja y con acceso independiente.
- Bajos comerciales.
- Bajos de oficinas
- Asistencial, sólo en planta baja
- Salas de reunión, sólo en planta baja
- Jardín
- Parque urbano.
- Parque ferial.
- Gasolineras.

Son usos prohibidos todos los demás usos pormenorizados establecidos en las Normas.

ORDENANZA C

EDIFICACION EN MANZANA CON PATIO

DEFINICION

Se refiere a manzanas con edificación perimetral y espacio libre interior resultado de una planificación precisa que tiene por objeto la integración de funciones de espacios urbanos complejos.

OBJETIVOS

Pretende esta ordenanza conseguir las características enunciadas en la definición (integración de funciones y espacios urbanos complejos) introduciéndolas allí donde fuere posible.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima: 160 m².
- Alineación: La que figuran en los planos. Existe alineación interior paralela a la exterior y a 14 m. de distancia perpendicular.
- Rasantes: La que se desprende de los planos y del viario existente.
- Frente mínimo: 10 m.
- Profundidad mínima: 16 m.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- Línea de edificación: Coincide con la alineación exterior.
- Retranqueos: Nulos.
- Separación a linderos: Nulos.
- Ocupación: La parte de parcela que queda entre la alineación exterior y la interior.

CONDICIONES DE OCUPACION

- Fondo edificable: 14 m.
- Coeficiente de ocupación: No se establece.
- Ocupación bajo rasante: 2 plantas que pueden ocupar la totalidad de la parcela.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad: 3,50 m²./m². (referida a la Ocupación).
- Superficie edificada total: No se establece.

CONDICIONES DE FORMA

- Altura en plantas: 3 plantas.
- Altura de pisos: Planta baja: máximo 3,80 m.
mínimo 3,20 m.
Planta de pisos: máximo 3,20 m.
mínimo: 2,90 m.
- Altura de cornisa: 10,20 m. máxima.

Los viales de referencia para determinar la altura de las edificaciones serán los exteriores que conforman la manzana, quedando excluido a estos efectos el patio interior, sea éste público o privado.

CONDICIONES HIGIENICAS

- Sólo se admiten viviendas exteriores.

CONDICIONES ESTETICAS

- Salientes: Sólo se admiten aleros y cornisas con un máximo de 0,50 m.
- Vuelos: Sólo se admiten balcones y miradores con un máximo de 0,80 m.
- Entrantes: Se admiten con una profundidad máxima de 2,5 m.
- Se prohíben los patios ingleses.

- La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 3,40 m.
- La cubierta será inclinada con acabado de tejas en su totalidad.
- La distancia máxima entre la cara superior del forjado de la última planta y el alero de faldón de la cubierta inclinada, será de un metro y diez centímetros como máximo

La cubierta será inclinada en el 100% de su superficie, con acabado tipo teja. La diferencia de altura entre la cumbre y la cornisa que formen cada faldón de una cubierta no será superior a un metro sesenta centímetros (1,60 m).

CONDICIONES DE USO

Las mismas que la ordenanza A.

OTRAS CONDICIONES

Los patios de manzana han de estar comunicados con el espacio viario exterior al menos en la planta baja con una anchura no inferior a 10 m.

No se admiten construcciones cubiertas en el interior del patio de manzana.

La rasante del espacio libre interior será de cota no superior a la que corresponda en el espacio exterior de calle.

ORDENANZA D

EDIFICACION UNIFAMILIAR AISLADA

DEFINICION

Corresponde a la edificación de vivienda unifamiliar con jardín interior a parcela que la aísla del espacio público y de las edificaciones colindantes, en la aplicación final del modelo teórico de ciudad jardín en forma de chalets, bungalows, etc..

OBJETIVOS

Se trata de integrar este tipo de edificaciones en el espacio urbano intentando compatibilizar su carácter suburbano con la calidad del espacio público y el equipamiento.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima: 250 m².
- Alineación: La que figuran en los planos que coincide con la alineación de cerramiento.
- Rasantes: La que se desprende de los planos.
- Frente mínimo: 12 m.
- Profundidad mínima: 12 m.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- Línea de edificación: La definida por el retranqueo.
- Retranqueos: 4 m. a la alineación exterior de cerramiento.
D1: No existe retranqueo frontal.
- Separación a linderos: Laterales: 3 m.
Posterior: 3 m.
- Ocupación: La definida por los demás parámetros.

- Cota de referencia de planta baja: No podrá situarse por encima de 0,80 m. de la rasante de la acera ni por encima de 1,50 m. sobre cualquier punto del terreno puesto que contabilizaría como una planta más.

CONDICIONES DE OCUPACION

- Fondo edificable: No se establece.
- Coeficiente de ocupación: 35% máximo.
- Ocupación bajo rasante: 1 planta con la misma forma y dimensión que la planta baja.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad: 0,7 m²./m².
- Superficie edificada total: No se establece.

CONDICIONES DE FORMA

- Altura en plantas 2 plantas, medidas en cualquier punto del terreno natural o modificado.
- Altura de piso: Planta baja: mínimo: 2,90 m.
máximo 3,50 m.
Planta de pisos: máxima 3,20 m.
mínima 2,90 m.
- Altura de cornisa: 6,70 m.
- Altura total: 7,80 m. sobre la rasante oficial.

En cubiertas inclinadas, esta altura se considera desde la rasante oficial hasta la cumbre.

CONDICIONES HIGIENICAS

Todas las piezas vivideras han de ser exteriores o a un patio cerrado si la edificación se proyecta en torno a él; en este caso sus dimensiones no serán inferiores a 3/4 de la altura y a 4 metros.

CONDICIONES ESTETICAS

- La cubierta será inclinada en el 100% de su superficie, con acabado tipo teja. La diferencia de altura entre la cumbrera y la cornisa que formen cada faldón de una cubierta no será superior a un metro sesenta centímetros (1,60 m). Respetando estos parámetros de alturas, se admite la construcción de buhardillas. No se admiten vuelos fuera de los límites definidos por los retranqueos pero sí dentro de ellos.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos:

- Vivienda unifamiliar aislada
- Vivienda unifamiliar pareada, siempre que cumpla las condiciones de agrupación.
- Talleres y artesanía, sólo en planta baja con entrada independiente y adscritos a la vivienda.
- Bajos comerciales con entrada independiente y siempre que cumplan las condiciones tipológicas de esta ordenanza.
- Educativo en todos los niveles de preescolar, guardería y E.G.B.
- Sanitario siempre que se ajunte a esta ordenanza.
- Cultural, Religioso y Asociativo.
- Salas de reunión en plantas bajas en edificios residenciales que se ajusten a la presente ordenanza.
- Parques, Jardines, Verde de protección y Area Natural.

Usos prohibidos: Todos los demás.

OTRAS CONDICIONES

- Aparcamiento: Se admite adosado al fondo del lindero lateral de parcela un cuerpo de edificación de 1 planta para uso de garaje cuya altura máxima será de 3,20 m.
- Vallado de parcela: El vallado de parcela no superará los 2,50 metros siendo obligatoriamente diáfano a partir de 1 metro de altura
- Condiciones de agregación: Sólo se permitirán viviendas pareadas cuando

se trate de proyectos conjuntos con edificación simultánea.

ORDENANZA E

VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

DEFINICION

Corresponde a la edificación de vivienda unifamiliar con jardín interior de parcela, pero que puede encontrarse adosada a otras edificaciones formando una hilera capaz de definir un frente edificado.

OBJETIVOS

Se trata de integrar este tipo de edificaciones en el espacio urbano intentando compatibilizar su carácter suburbano con la calidad del espacio público y el equipamiento y que proporciona una densidad mayor que la de la vivienda unifamiliar aislada.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima: 250 m².
- Alineación: La que figuran en los planos.
- Rasantes: La que se desprende de los planos.
- Frente mínimo: 5 m.
- Profundidad: La relación entre el fondo de la parcela y su frente no era superior a la proporción cinco a uno (5:1).

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- Línea de edificación: La definida por el retranqueo.
- Retranqueos: 5 mts. a la alineación exterior de cerramiento.
- Separación a linderos: Posterior: mínimo 5 m.
Laterales: nullos
- Ocupación: La definida por los demás parámetros.

- Cota de referencia de planta baja: No podrá situarse por encima de 0,80 m. de la rasante de la acera ni por encima de 1,50 m. sobre cualquier punto del terreno puesto que contabilizaría como una planta más.

CONDICIONES DE OCUPACION

- Fondo edificable: 12 m.
- Coeficiente de ocupación: 40% máximo.
- Ocupación bajo rasante: 1 planta con la misma forma y dimensión que la planta baja.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad: $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Superficie edificada total: No se establece.

CONDICIONES DE FORMA

- Altura en planta: 2 medidas en cualquier punto del terreno.
- Altura de piso: Planta baja: mínimo: 2,90 m.
máximo 3,50 m.
Planta de pisos: máxima 3,20 m.
mínima 2,90 m.
- Altura de cornisa: 6,70 m. máxima.
- Altura total: 7,80 m. medidos a cumbre en cubiertas inclinadas sobre la rasante oficial.

CONDICIONES HIGIENICAS

Todas las piezas vivideras han de ser exteriores.

CONDICIONES ESTETICAS

- La cubierta será inclinada en el 100% de su superficie, con acabado tipo teja. La diferencia de altura entre la cumbre y la cornisa que formen cada faldón de una cubierta no será superior a un metro sesenta centímetros (1,60

m). Respetando estos parámetros de alturas, se admite la construcción de buhardillas.

- No se admiten vuelos fuera de los límites definidos por los retranqueos pero sí dentro de ellos.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos:

- Vivienda unifamiliar.
- Talleres y artesanía, sólo en planta baja con entrada independiente y adscritos a la vivienda.
- Bajos comerciales con entrada independiente y siempre que cumplan las condiciones tipológicas de esta ordenanza.
- Educativo en todos los niveles de preescolar, guardería y E.G.B.
- Sanitario siempre que se ajunte a esta ordenanza.
- Cultural, Religioso y Asociativo.
- Salas de reunión en plantas bajas en edificios residenciales que se ajusten a la presente ordenanza.
- Parques, Jardines, Verde de protección y Area Natural.

Usos prohibidos: Todos los demás.

ORDENANZA F

EDIFICACIÓN EN SUELO AFECTADO POR PERI O PEPRI

DEFINICION

Hasta la redacción de los Planes Especiales previstos, las presentes Normas proponen que la edificación posible a realizarse en el interior de los mismos se rija por las Ordenanzas transitorias que se recogen en este apartado. Estas ordenanzas son: Ordenanza A, (A1 o A2, según se señale en planos con las condiciones específicas de la misma), Ordenanza D, Ordenanza F de Transición (que se detalla a continuación) y la Ordenanza de Protección (que se superpone a la F de Transición para la conservación integral de la primera crujía).

OBJETIVOS

La presente Ordenanza cumple el objetivo de ordenar la edificación hasta la redacción del oportuno PERI o PEPRI que establecerá las condiciones definitivas en su ámbito de aplicación sustituyendo a ésta.

Ordenanza F de Transición.-

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima: 90 m².
- Alineación: La señalada en planos.
- Rasante: La que se desprende de los planos y del viario existente.
- Frente mínimo: 5 m.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- Línea de edificación: Coincide con la alineación.
- Retranqueos: Nulo. Donde se señale en planos se ejecutarán soportales.

- Separación a linderos: Nula respecto a los laterales y el frontal.
Tratamiento adecuando fachada de las medianerías colindantes que queden vistas a cargo del ejecutante consistentes en enfoscado y pintura de las mismas.
- Ocupación: La resultante de los demás parámetros.

CONDICIONES DE OCUPACION

- Fondo edificable: Planta baja: 14 m.
Planta alta: 14 m.
- Coeficiente de ocupación:
Sobre rasante: 90 %.
Bajo rasante: 100 %
- Ocupación bajo rasante: 1 planta.
Excepcionalmente, previa justificación se admitiría una segunda planta de sótano, siempre que el primer sótano dispusiera de luz y ventilación natural (semisótano).

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad: 1,9 m²/m²
- Superficie edificada total: No se establece.

CONDICIONES DE FORMA

- Altura en plantas: 2 plantas.
- Altura de piso: Planta baja: máxima: 4,10 m.
mínima: 2,90 m.
Planta alta: máxima: 3,20 m.
mínima: 2,90 m.

La altura de las plantas debe armonizarse con las colindantes, pudiendo alterarse las dimensiones fijadas por esta razón.

- Altura de cornisa: 7,30 m.

La altura de cornisa debe armonizarse con las colindantes, pudiendo alterarse la dimensión fijada por esta razón.

CONDICIONES HIGIENICAS

- Las viviendas han de ser exteriores
- Se prohíben los patios ingleses y los patios abiertos a fachadas.

CONDICIONES ESTETICAS

- No se admiten más salientes que aleros y cornisas con un máximo de 0,30 m. Deben ser similares a los existentes
- No se admiten más vuelos que los balcones y miradores con un máximo de 0.50 m en armonía con el entorno urbano
- No se admiten las terrazas entrantes.
- La fachada deberá armonizar con el entorno urbano adecuando las composición y los materiales al mismo.

La cubierta será inclinada en el 100% de su superficie, con acabado tipo teja. La diferencia de altura entre la cumbre y la cornisa que formen cada faldón de una cubierta no será superior a un metro sesenta centímetros (1,60 m). Respetando estos parámetros de alturas, se admite la construcción de buhardillas.

CONDICIONES DE USO

Son usos permitidos, los usos pormenorizados siguientes:

- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda colectiva.
- Alojamientos hoteleros.
- Almacenes, sólo en planta baja, sótanos y semisótanos, compatible con la vivienda y con acceso independiente
- Talleres y artesanía, con acceso independiente.
- Bajos comerciales.
- Bajos de oficinas.
- Edificios de oficinas.
- Educativo.

- Sanitario, sin alojamiento de enfermos.
- Deportivo, sólo en planta baja, sótano y semisótano con acceso independiente. Asistencial, en planta baja, sótano y semisótano, siempre con acceso independiente
- Cultural.
- Asociativo.
- Religioso.
- Espectáculos, sólo en planta baja.
- Salas de reunión, en planta baja y semisótano.
- Centros integrados.
- Protección ciudadana.
- Servicios urbanos.
- Verde de protección.
- Jardín.
- Parque urbano.
- Parque ferial.
- Garaje y aparcamiento.

Son usos prohibidos todos los demás usos pormenorizados establecidos en las Normas.

Ordenanza de Protección.

Cuando la Ordenanza F aparezca complementada con la Ordenanza de Protección, la edificación que aparezca afectada por la misma, viene obligada a la conservación integral de la primera crujía, admitiéndose solamente en ella trabajos de restauración y conservación.

ORDENANZA I

EDIFICACIÓN INDUSTRIAL PAREADA

DEFINICION

Corresponde a la edificación con destino de uso industrial en naves pareadas con un retranqueo frontal y lateral que define un frente edificado de volúmenes aislados que configuran dos contenedores para la actividad industrial en cada uno de ellos.

OBJETIVOS

Se trata de integrar este tipo de edificaciones en el espacio destinado a este uso intentando compatibilizar su carácter suburbano con la calidad del espacio público y el equipamiento.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima: 600 m².
- Alineación: La que figuran en los planos.
- Rasantes: La que se desprende de los planos.
- Frente mínimo: 12 m.
- Profundidad: La relación entre el fondo de la parcela y su frente no era superior a la proporción cuatro a uno (4:1) hasta un máximo de 60 m.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- Línea de edificación: La definida por el retranqueo.
- Retranqueos: 5 mts. a la alineación exterior de cerramiento.
- Separación a linderos: Posterior: mínimo 5 m.
Laterales: 5 m. al lindero libre
- Ocupación: La definida por los demás parámetros.

- Cota de referencia de planta baja: No podrá situarse por encima de 0,80 m. de la rasante de la acera ni por encima de 1,50 m. sobre cualquier punto del terreno puesto que contabilizaría como una planta más.

CONDICIONES DE OCUPACION

- Fondo edificable máximo: 50 m.
- Ocupación bajo rasante: 1 planta con la misma forma y dimensión que la planta sobre rasante.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad: 0,6 m²./m².
- Superficie edificada total: No se establece.

CONDICIONES DE FORMA

- Altura máxima:
8 m. a la cumbre, medidos desde cualquier punto del terreno. En el interior del contenedor edificado se podrá distribuir el espacio de acuerdo a las necesidades de la actividad que se desarrolle. En ningún caso será mayor de dos plantas.

CONDICIONES HIGIENICAS

Si en cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación exigidas al uso industrial por las Normas, la edificación debe contar con patios de luces. La dimensión de los mismos no podrá ser inferior a 1/2 H. o 4,00 m, donde H es la altura total de la edificación.

CONDICIONES ESTETICAS

Las zonas de retranqueo serán ajardinadas con una fila de arbolado a borde de parcela, con una separación máxima de 5 m entre alcorques y de 2,5 m entre alcorque y lindero. La cubierta será inclinada en el 100% de su superficie, con acabado tipo teja.

OTRAS CONDICIONES

1. Los espacios libres resultantes de los retranqueos o separaciones a linderos podrán destinarse a aparcamientos o espacios de carga y descarga.
2. En todo el perímetro de la parcela se dispondrá de una hilera de arbolado con plantación cada 5 m. (con especies arbóreas de tronco mayor de 2 m y calibre mayor de 10 cm.)
3. Las operaciones de carga y descarga se resolverán dentro de la parcela no pudiéndose utilizar para ello las vías públicas.
4. En el interior de la parcela deberá preverse aparcamientos a razón de uno por cada 250 m² construidos, estando exentas las naves de menos de 300 m².
5. Instalaciones de corte en fachada: A fin de poder controlar, por parte del servicio de extinción de incendios, el riesgo que se produciría al entrar en contacto el agente extintor con la electricidad, toda edificación deberá venir provista de mecanismos de corte de corriente accesible en fachada.

CONDICIONES DE USO

USOS CARACTERISTICOS
Industrial.
Almacenamiento.
Talleres y artesanía.
Edificio de oficina.
Edificio comercial
Educativo, solamente Formación Profesional y centros específicos.
Infraestructuras eléctricas.
Infraestructuras de abastecimiento de agua.
Sanearamiento y Depuración.
Plantas de tratamiento y reciclaje de residuos.
Protección ciudadana, cuando el interés de la colectividad así lo exija.
Servicios urbanos.
Verde de protección.
Jardín.
Restaurantes y servicios
Garajes.

1. Usos Compatibles: Se admite el uso de restaurante en el interior de parcela cuyo uso característico sea industrial en un porcentaje máximo de un 10% de dicho uso característico, en el mismo contenedor edificado.
2. Usos prohibidos: Son usos prohibidos para estas zonas todos los demás usos pormenorizados definidos en las Normas.

NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

En los Suelos Urbanizables podrán autorizarse, con carácter provisional en tanto se desarrollan los preceptivos Planes Parciales, exclusivamente los usos y obras recogidos en el artículo 61 del TRLOTENC.

ORDENANZAS SUELO RÚSTICO

TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. SAN MATEO

Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos

ORDENANZA R1

EDIFICACION EN ASENTAMIENTO RURAL EN VIA DE PENETRACION

DEFINICION

Se trata de la edificación permitida dentro de los asentamientos rurales, tal como estos han sido definidos en la Memoria General apoyada en una vía de penetración. Estas vienen reflejadas en la documentación gráfica y en la planimetría correspondiente, se acompaña gráfico de definición de las características básicas de esta ordenanza concreta.

En determinados asentamientos situados dentro de los ENP la ordenanza de aplicación se ha denominado R1* con las condiciones que se especifican a continuación.

OBJETIVOS

El objeto de la presente ordenanza es regular y ordenar la edificación racionalizando el proceso de ocupación del suelo manteniendo las características específicas de este tipo de vías de conexión entre las carreteras generales y el interior del territorio, normalmente se trata de vías pavimentadas, con un ancho medio de 5 a 6 metros, las cuales son el objeto central de la ocupación residencial del suelo rústico, para diferenciarlos en relación con las áreas típicamente urbanas.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima: 300 m².

Excepcionalmente, en las parcelas con superficie inferior a la mínima que se encuentren entre dos edificaciones próximas con medianeras vistas, no será de aplicación la parcela mínima, pudiendo la nueva edificación adosarse a ambas medianeras.

- Alineación: La alineación de la edificación deberá coincidir con el retranqueo obligatorio de la edificación respecto a la vía de 6,50 metros medidos desde el eje de la vía. Excepcionalmente en alineaciones consolidadas por cuatro o más edificaciones existentes se mantendrá dicha alineación para las parcelas comprendidas entre ellas.

En las carreteras locales GC-400, GC-600 y GC-151 la alineación se sitúa a 5 m. desde la línea blanca exterior de la calzada (en planos se grafía con la ordenanza R-1e).

- Rasantes: Se establecen dos rasantes: la rasante de la vía de acceso y la rasante del terreno natural. Se aplicará la que proporcione un valor de cota inferior.
- Frente mínimo: 12 m.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- Línea de edificación: La definida por el retranqueo a la vía a la que de frente la parcela. Se sitúa a 6,50 m. del eje de la vía, paralela a dicho eje. En la R-1e, se sitúa a 5 m del borde exterior de la calzada (línea blanca).
- Retranqueos: Nulos respecto de dicha alineación. En casos justificados puede admitirse retranqueo hasta 3 m.
- Separación a linderos: Laterales: 3 m. mínimo.
Posterior: 5 m. mínimo.
Frontal: Nulo.
- Ocupación: 120 m². máximo.

CONDICIONES DE OCUPACION

- Fondo edificable: 15 m. máximo.
- Coeficiente de ocupación: Se establece una superficie absoluta.

- Ocupación bajo rasante:

No se admite la edificación de planta sótano totalmente bajo la rasante del terreno, aunque sí semisótanos en terreno inclinado que cuando en algún punto superen 1,50 m. medido a la parte superior del forjado sobre la rasante natural, computarán como una planta sobre rasante.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad: No se establece.
- Superficie edificada total: Máximo 240 m².
R1* : Máximo 120 m².

CONDICIONES DE FORMA

- Altura en planta: 2 plantas máximo medidas en cualquier punto del terreno.
R1*: 1 planta máximo, medida en cualquier punto del terreno.
- Altura de piso: Planta baja: mínimo 3,10 m.
máximo 3,50 m.
Planta de pisos: máximo 3,10 m.
- Altura de cornisa: 6,50 m.
R1*: 3,50 m.
- Altura total:
7,50 m. máximo medidos en cualquier punto del terreno (en caso de escalonamiento de la edificación la altura desde el punto más bajo sobre la rasante del terreno al más alto de la edificación no será superior a 8,50 m.).

R1*: 4,50 m. máximo medido en cualquier punto del terreno (en caso de escalonamiento: 5,50 m. en las condiciones

anteriormente citadas).

CONDICIONES HIGIENICAS

Todos los espacios vivideros han de ser exteriores.

CONDICIONES ESTETICAS

- La cubierta ha de ser inclinada y con materiales tipo teja en su totalidad.
- No se admiten muros medianeros en la edificación de nueva planta. En la existente han de estar debidamente recibidos y pintados.
- No se admiten vuelos, pero sí entrantes de 2,5 m. máximo.

CONDICIONES DE AGREGACION

Se admite la construcción simultánea de 2 parcelas colindantes adosándose la edificación al lindero común, siendo el retranqueo lateral el otro lindero de 6 m.

Para admitir la segregación de parcelas, es imprescindible que las parcelas segregadas resultantes superen la parcela mínima.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos:

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Vivienda familiar entre medianeras, siempre que cumpla las condiciones de agrupación.
- Talleres y artesanía, sólo en planta baja con entrada independiente y adscritos a la vivienda.
- Bajos comerciales con entrada independiente y siempre que cumplan las condiciones tipológicas de esta ordenanza.
- Educativo en todos los niveles de preescolar, guardería y E.G.B.
- Sanitario siempre que se ajunte a esta ordenanza.
- Cultural, Religioso y Asociativo.
- Salas de reunión en plantas bajas en edificios residenciales que se ajusten

a la presente ordenanza.

- Parques, Jardines, Verde de protección y Area Natural
- Restaurantes
- Turístico vinculado al turismo rural

Usos prohibidos: Todos los demás.

OTRAS CONDICIONES

- Aparcamiento: Se admite adosado al fondo del lindero lateral de parcela un cuerpo de edificación de 1 planta para uso de garaje, con una superficie máxima de 20 m². y altura máxima 2,50 m.. Cuando la planta baja esté destinada a otro uso, la cubierta del garaje debe ser inclinada en su totalidad.
- Vallado de parcela: El vallado de parcela no superará los 2,50 metros siendo obligatoriamente diáfano a partir de 1 metro de altura.
- Condiciones de agregación: No se admiten más de dos viviendas adosadas en una misma parcela ni la existencia de medianeras que permitan futuras agregaciones.
- Adecuación al medio: Todas las actuaciones que se realicen en aplicación de la presente ordenanza deberán llevar consigo un estudio justificativo de la adecuación de la misma al medio en que se inserta, fundamentalmente mediante perfiles de adaptación a la topografía y fotografías reflejando el proyecto edificado.

ORDENANZA R2

EDIFICACION EN ASENTAMIENTO RURAL EN VIA SECUNDARIA O SENDERO

DEFINICION

Se trata de la edificación permitida dentro de los asentamientos rurales, tal como estos han sido definidos en la Memoria General apoyada en una vía secundaria o sendero. Estas vías vienen reflejadas en la documentación gráfica y en la planimetría correspondiente, se acompaña gráfico de definición de las características básicas de esta ordenanza concreta.

OBJETIVOS

El objeto de la presente ordenanza es regular y ordenar la edificación racionalizando el proceso de ocupación del suelo manteniendo las características específicas de este tipo de vías, que presentan en la actualidad un carácter rústico, de pequeña dimensión en su sección transversal, y que vienen a ser las terminales del sistema de ocupación del territorio, para diferenciarlos en relación con las áreas típicamente urbanas.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima:
350 m². Excepcionalmente, en las parcelas con superficie inferior a la mínima que se encuentren entre dos edificaciones próximas con medianeras vistas, no será de aplicación la parcela mínima, pudiendo la nueva edificación adosarse a ambas medianeras.
- Alineación:
La alineación de la edificación deberá coincidir con el retranqueo obligatorio de la edificación respecto a la vía de 4,00 metros medidos, perpendicularmente desde el eje de la vía.

- Rasantes:
Se establecen dos rasantes: la rasante de la vía de acceso y la rasante del terreno natural. Se aplicará la que proporciones un valor de cota inferior.
- Frente mínimo: 12 m.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- Línea de edificación:
La definida por el retranqueo a la vía a la que de frente la parcela. Se sitúa a 4,00 m. del eje de la vía, paralela a dicho eje.
- Retranqueos:
Nulos. En casos justificados puede admitirse retranqueo hasta 3 m.
- Separación a linderos: Laterales: 3 m. mínimo.
Posterior: 5 m. mínimo.
Frontal: Nulo.
- Ocupación: 140 m². máximo.

CONDICIONES DE OCUPACION

- Fondo edificable: 15 m. máximo.
- Coeficiente de ocupación: No se establece.
- Ocupación bajo rasante:
No se admite la edificación de plantas sótano totalmente bajo la rasante del terreno, aunque sí semisótanos en terreno inclinado que cuando en algún punto superen 1,50 m. medidos a la parte superior del forjado sobre la rasante natural, computarán como 1 planta sobre rasante.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad: No se establece.
- Superficie edificada total: Máximo 140 m².

CONDICIONES DE FORMA

- Altura en plantas: 1 planta máximo medida en cualquier punto del terreno.
- Altura de piso: Planta baja: mínimo 3,10 m.
máximo 3,50 m.
Planta de pisos: máximo 3,10 m.
- Altura de cornisa: 3,50 m.
- Altura total: 4,50 m. máximo medidos en cualquier punto del terreno
(en caso de escalonamiento de la edificación la altura desde el punto más bajo sobre la rasante del terreno al más alto de la edificación no será superior a 5,50 m.).

CONDICIONES HIGIENICAS

Todos los espacios vivideros han de ser exteriores.

CONDICIONES ESTETICAS

La cubierta ha de ser inclinada y con materiales tipo teja en su totalidad.

No se admiten muros medianeros en la edificación de nueva planta. En la existente han de estar debidamente recibidos y pintados.

No se admiten vuelos, pero sí entrantes de 2,5 m. máximo.

CONDICIONES DE AGREGACION

Se admite la construcción simultánea de 2 parcelas colindantes adosándose la edificación al lindero común, siendo el retranqueo lateral el otro lindero de 6 m.

Para admitir la segregación de parcelas, es imprescindible que las parcelas segregadas resultantes superen la parcela mínima.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos:

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Vivienda familiar entre medianeras, siempre que cumpla las condiciones de agrupación.
- Talleres y artesanía, sólo en planta baja con entrada independiente y adscritos a la vivienda.
- Bajos comerciales con entrada independiente y siempre que cumplan las condiciones tipológicas de esta ordenanza.
- Educativo en todos los niveles de preescolar, guardería y E.G.B.
- Sanitario siempre que se ajuste a esta ordenanza.
- Cultural, Religioso y Asociativo.
- Salas de reunión en plantas bajas en edificios residenciales que se ajusten a la presente ordenanza.
- Parques, Jardines, Verde de protección y Area Natural.
- Restaurantes.
- Turístico, vinculado al turismo rural

Usos prohibidos: Todos los demás.

OTRAS CONDICIONES

- Aparcamiento: Se admite adosado a lindero de fondo de parcela un cuerpo de edificación de 1 planta para uso de garaje, con una superficie máxima de 20 m².. La cubierta del garaje ha de ser inclinada en su totalidad y con una altura total inferior al de la vivienda.
- Vallado de parcela: El vallado de parcela no superará los 2,50 metros siendo obligatoriamente diáfano a partir de 1 metro de altura.

- Condiciones de agregación: No se admiten más de dos viviendas adosadas en una misma parcela ni la existencia de medianeras que permitan futuras agregaciones.
- Adecuación al medio: Todas las actuaciones que se realicen en aplicación de la presente ordenanza deberán llevar consigo un estudio justificativo de la adecuación de la misma al medio en que se inserta, fundamentalmente mediante perfiles de adaptación a la topografía y fotografías reflejando el proyecto edificado.

ORDENANZA R3

EDIFICACION EN ASENTAMIENTO RURAL EN CARRETERA GENERAL

DEFINICION

Se trata de la edificación permitida dentro de los asentamientos rurales, tal como estos han sido definidos en la Memoria General apoyada en una carretera comarcal o local, señalada como tal en la documentación gráfica y en la planimetría correspondiente, se acompaña gráfico de definición de las características básicas de esta ordenanza concreta.

OBJETIVOS

El objeto de la presente ordenanza es regular y ordenar la edificación racionalizando el proceso de ocupación del suelo manteniendo las características específicas de este tipo de vías que conforman la estructura básica de accesibilidad del territorio del municipio, y diferenciarlos en relación con las áreas típicamente urbanas.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima:
250 m². Excepcionalmente, en las parcelas con superficie inferior a la mínima que se encuentren entre dos edificaciones próximas con medianeras vistas, no será de aplicación la parcela mínima, pudiendo la nueva edificación adosarse a ambas medianeras.
- Alineación
La alineación de la edificación deberá coincidir con el retranqueo obligatorio de la edificación respecto a la vía de 12.00 metros medidos perpendicularmente desde la línea blanca del margen de la vía (o borde exterior de la calzada).

- Rasantes: Se establecen dos rasantes: la rasante de la vía de acceso y la rasante del terreno natural.
Se aplicará la que proporciones un valor de cota inferior.
- Frente mínimo: 12 m.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- Línea de edificación: La definida por el retranqueo a la vía constituida por una línea paralela al eje de la vía distante 12 m. de la línea blanca del borde exterior de la calzada.
- Retranqueos: Nulos. En casos justificados puede admitirse retranqueo hasta 3 m.
- Separación a linderos: Laterales: 3 m. mínimo.
Posterior: 5 m. mínimo.
Frontal: Nulo.
- Ocupación: 120 m². máximo.

CONDICIONES DE OCUPACION

- Fondo edificable: 15 m. máximo.
- Coeficiente de ocupación: No se establece.
- Ocupación bajo rasante:
No se admite la edificación de plantas sótano totalmente bajo la rasante del terreno, aunque sí semisótanos en terreno inclinado que cuando en algún punto superen 1,50 m. medido a la parte superior del forjado sobre la rasante natural, computarán como una planta sobre rasante.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad: No se establece.
- Superficie edificada total: Máximo 240 m².

CONDICIONES DE FORMA

- Altura en planta: 2 plantas máximo medidas en cualquier punto del terreno.
- Altura de piso: Planta baja: mínimo 3,10 m.
máximo 3,50 m.
Planta de pisos: máximo 3,10 m.
- Altura de cornisa: 6,50 m.
- Altura total: 7,50 m. máximo medidos en cualquier punto del terreno. En caso de escalonamiento de la edificación la altura desde el punto más bajo sobre la rasante del terreno al más alto de la edificación no será superior a 8,50 m.

CONDICIONES HIGIENICAS

Todos los espacios vivideros han de ser exteriores.

CONDICIONES ESTETICAS

La cubierta ha de ser inclinada y con materiales tipo teja en su totalidad.

No se admiten muros medianeros en la edificación de nueva planta. En la existente han de estar debidamente recibidos y pintados.

No se admiten vuelos, pero sí entrantes de 2,5 m. máximo.

CONDICIONES DE AGREGACION

Se admite la construcción simultánea de 2 parcelas colindantes adosándose la edificación al lindero común, siendo el retranqueo lateral el otro lindero de 6 m.

Para admitir la segregación de parcelas, es imprescindible que las parcelas segregadas resultantes superen la parcela mínima.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos:

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Vivienda familiar entre medianeras, siempre que cumpla las condiciones de agrupación.
- Vivienda colectiva.
- Talleres y artesanía, sólo en planta baja con entrada independiente y adscritos a la vivienda.
- Bajos comerciales con entrada independiente y siempre que cumplan las condiciones tipológicas de esta ordenanza.
- Educativo en todos los niveles de preescolar, guardería y E.G.B.
- Sanitario siempre que se ajuste a esta ordenanza.
- Cultural, Religioso y Asociativo.
- Salas de reunión en plantas bajas en edificios residenciales que se ajusten a la presente ordenanza.
- Parques, Jardines, Verde de protección y Area Natural
- Restaurantes.
- Turístico, vinculado al turismo rural

Usos prohibidos: Todos los demás.

OTRAS CONDICIONES

- Aparcamiento: Se admite adosado a lindero de fondo de parcela un cuerpo de edificación de 1 planta para uso de garaje, con una superficie máxima de 20 m². Cuando la planta baja esté destinada a otro uso, la cubierta del garaje debe ser inclinada en su totalidad.
- Vallado de parcela: El vallado de parcela no superará los 2,50 metros siendo obligatoriamente diáfano a partir de 1 metro de altura.

- Condiciones de agregación: No se admiten más de dos viviendas adosadas en una misma parcela ni la existencia de medianeras que permitan futuras agregaciones.
- Adecuación al medio: Todas las actuaciones que se realicen en aplicación de la presente ordenanza deberán llevar consigo un estudio justificativo de la adecuación de la misma al medio en que se inserta, fundamentalmente mediante perfiles de adaptación a la topografía y fotografías reflejando el proyecto edificado.

ORDENANZA PA

EDIFICACION EN SUELO DE PROTECCION AGRARIA

DEFINICION

La edificación en suelo rústico de protección agraria es aquella que aparece vinculada a la explotación del suelo para la agricultura o la ganadería, no admitiéndose usos incompatibles con los mismos.

OBJETIVOS

El objeto de la presente ordenanza es regular la edificación que aparece en este tipo de suelo, intentando preservarlo de la presión edificatoria y garantizando su destino de uso fundamentalmente agrícola.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- * Parcela mínima: 10.000 m². de suelo clasificado de Protección Agrícola. Se admite que ésta sea inferior coincidiendo con la parcela catastral existente con anterioridad.
- * Alineación: No se establece alineación, sino retranqueo de la edificación respecto a la calle de acceso a la parcela agrícola: 6,50 m. del eje.
- * Rasantes: La del terreno natural.
- * Erente mínimo: 10 m. a vía de acceso.
En la parcela se podrá inscribir un círculo de 50 m. de diámetro

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- * Línea de edificación: La definida por los retranqueos.
- * Retranqueos: Respecto a eje de calle de acceso: 6,50 m. mínimo 14,75 máximo (si la calle de acceso coincide con carretera general retranqueo mínimo: 12 metros desde el borde de la misma).

- * Separación a linderos: Laterales: Mínimo 10 m.
Posterior: Mínimo 25 m.
La separación a la línea de la delimitación de suelos de P.P. o P.N. no será inferior a 25 m.
- * Superficie ocupable: Para uso ganadero: 20% de la superficie de parcela.
Para actividades vinculadas a la agricultura: 50 m²./Ha.

CONDICIONES DE OCUPACION

- * Fondo edificable: 12 m.
- * Coefficiente de ocupación: Libre.
- * Ocupación bajo rasante: 50% de la superficie ocupada.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- * Edificabilidad: No se establece.
- * Superficie edificada total: Máximo 150 m². para usos vinculados a la agricultura.

CONDICIONES DE FORMA

- * Altura en plantas: 1 planta.
- * Altura de piso: Planta baja: 3,50 m². máximo.
- * Altura total: 4,20 m. máximo.

CONDICIONES HIGIENICAS

Las actividades ganaderas han de estar separadas al menos 200 m. de las residenciales.

CONDICIONES ESTETICAS

La cubierta ha de ser inclinada y con teja en la totalidad de su superficie.
La edificación ha de ser totalmente aislada, sin muros medianeros vistos.

CONDICIONES DE AGREGACION Y SEGREGACION

No se admite la construcción de más de una edificación para cada uso accesorio a la actividad agraria en cada finca existente, ni las parcelaciones en suelo rústico.

No se admiten segregaciones de parcelas inferiores a la parcela mínima.

Debe acreditarse para agregaciones y segregaciones el registro de las parcelas.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos:

- Agrícola.
- Residencia y cuidado de animales.
- Equipamiento público.
- Restauración paisajística
- Turístico vinculado al turismo rural y, en todo caso en edificación existente mediante la rehabilitación que sea necesaria.

Usos prohibidos: Todos los demás.

OTRAS CONDICIONES

Los elementos característicos del uso agrícola, como vallados, estanques, almacenes, cuartos de aperos, caminos, etc, atenderán a lo dispuesto en las condiciones generales del uso agrícola recogidas en las normas urbanísticas.

ORDENANZA PP

EDIFICACION EN SUELO DE PROTECCION PAISAJISTICA

DEFINICION

La edificación en el suelo de protección paisajística es aquella ligada a los usos forestales, recreo y ocio o defensa de la Naturaleza que garanticen las condiciones de interés paisajístico o ecológico de este tipo de suelo.

OBJETIVOS

El objeto de la presente ordenanza es preservar de la edificación este tipo de suelo admitiendo aquellas instalaciones que sirvan para potenciar o proteger sus valores naturales, ecológicos, paisajísticos o culturales.

La edificación admisible en este tipo de suelo es exclusivamente la existente, permitiéndose la rehabilitación y ampliación de la misma en las condiciones que establece la presente ordenanza.

CONDICIONES DE LA REHABILITACIÓN

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

* Superficie edificada total: Se admite una ampliación de la edificación hasta un máximo del 25% de la superficie construida existente.
Esta ampliación sólo se podrá autorizar una vez para cada edificación

CONDICIONES DE FORMA

- Altura en planta: 2 plantas máximo medidas en cualquier punto del terreno.
- Altura de piso: Planta baja: mínimo 3,10 m.
máximo 3,50 m.

Planta de piso: máximo 3,10 m.

- Altura de cornisa: 6,50 m.
- Altura total: 7,50 m. máximo medidos en cualquier punto del terreno (en caso de escalonamiento de la edificación la altura desde el punto más bajo sobre la rasante del terreno al más alto de la edificación no será superior a 8,50 m.).

CONDICIONES HIGIENICAS

Todos los espacios vivideros han de ser exteriores.

CONDICIONES ESTETICAS

La cubierta ha de ser inclinada y acabada con teja en la totalidad de su superficie.

La edificación ha de ser totalmente aislada, sin muros medianeros vistos.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos:

- Infraestructuras y servicios públicos.
- Equipamiento público.
- Restauración paisajística.
- Agrícola extensivo. No se permiten nuevas edificaciones, ni siquiera vinculadas a explotación agrícola.
- Turístico, vinculado al turismo rural y, en todo caso, en edificación existente mediante la rehabilitación que sea necesaria.

Usos prohibidos: Todos los demás.

OTRAS CONDICIONES

Se admite la rehabilitación de la edificación existente siempre que dicha rehabilitación tienda a una mayor integración de la edificación en el medio en que se inserta. El destino de uso de la misma debe cumplir las condiciones de uso establecidas para el tipo de suelo.

- **Estanques:** Se admite la posibilidad de construcción de estanque siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - Deben ser preferiblemente enterrados
 - No debe sobresalir, en cualquier caso, una altura superior a los 2 m. del terreno circundante.
 - Deben estar revestidos con piedra a cara vista.
 - Deben restaurarse los impactos que cause su construcción.

ORDENANZA PN

EDIFICACION EN SUELO DE PROTECCION NATURAL

DEFINICION

La edificación en el suelo de protección natural es aquella ligada a los usos forestales, recreo y ocio o defensa de la Naturaleza que garanticen las condiciones de interés natural o ecológico de este tipo de suelo.

OBJETIVOS

El objeto de la presente ordenanza es preservar de la edificación este tipo de suelo admitiendo aquellas instalaciones que sirvan para potenciar o proteger sus valores naturales, ecológicos, paisajísticos o culturales.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- * Parcela mínima: No se establece.
- * Alineación: No se establece.
- * Rasantes: La del terreno natural.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- * Separación a linderos: 50 m. a todos los linderos de la parcela, excepto a vía de acceso.
- * Superficie ocupable: 140 m². max.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- * Edificabilidad: No se establece.
- * Superficie edificada total: 140 m². Máximo.

CONDICIONES DE FORMA

- * Altura en planta: 1
- * Altura de piso: Planta baja: 3,50 m. Máximo.
- * Altura total: 4,20 m. máximo.

CONDICIONES HIGIENICAS

Todas los espacios vivideros han de ser exteriores.

CONDICIONES ESTETICAS

La cubierta ha de ser inclinada y acabada con teja en la totalidad de su superficie.
La edificación ha de ser totalmente aislada, sin muros medianeros vistos.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos:

- Infraestructuras y servicios públicos.
- Equipamiento público.
- Restauración paisajística
- Agrícola, siempre que sea un uso ya existente. No se permitirán nuevas edificaciones ni roturación de nuevas tierras.

Usos prohibidos: Todos los demás.

ORDENANZA PT

SUELO DE PROTECCION TERRITORIAL

El Artículo 55.d) del TRLOTENC define esta categoría de suelo en los siguientes términos: *“d) Suelo rústico de protección territorial, para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.”*

CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (SRPT).

A) USOS PERMITIDOS EN SRPT.

Aquellas actividades incluidas en la preservación del medio natural.

La repoblación vegetal con especies arbóreas y arbustivas propias del área.

Los cultivos y otros usos agropecuarios de limitado tamaño y densidad.

Las actividades y edificaciones de carácter didáctico-científicas vinculadas a la promoción e investigación de los valores medioambientales.

Las infraestructuras viarias, pistas y caminos, o redes eléctricas y telefónicas existentes que se adecuen paisajísticamente al entorno, procurándose en las últimas su enterramiento.

B) USOS PROHIBIDOS EN SRPT.

Todo tipo de vertidos

Cualquier tipo de agresión a formaciones, reductos o ejemplares aislados de vegetación natural de porte arbustivo o arbóreo.

La reocupación de tierras de labor que habiendo sido abandonadas, hayan sido recolonizadas por la vegetación de porte arbustivo y/o arbóreo.

Las nuevas construcciones y edificaciones así como la ampliación de las legalmente existentes.

La instalación de invernaderos.

El resto de los usos no incluidos como permitidos o permisibles, a excepción de los permitidos complementariamente por las ordenanzas del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

C) USOS AUTORIZABLES EN SRPT.

Las infraestructuras públicas, en cuyo caso precisarán de un análisis de las alternativas posibles, entre las que se contemplarán con una estricta prioridad aquéllas en las que su trazado o ubicación no afectan a áreas protegidas o de gran valor ecológico, así como un riguroso Estudio de Impacto Ambiental, realizado por técnicos competentes en materia medioambiental, quienes deberán figurar en la autoría, y en el que se hará especial hincapié en el exhaustivo inventario de las características del relieve y de los ecosistemas y en la incidencia sobre el paisaje. Los tendidos eléctricos o telefónicos (aéreos o subterráneos) que tuvieran que realizarse en estas áreas, no se trazarán en línea recta, sino buscando los trazos de menor sustitución de los tendidos preexistentes.

La readecuación paisajística y modificación arquitectónica de las edificaciones existentes, para su adaptación a las condiciones específicas de éstas en suelo rústico.

El pastoreo siempre que no exista proyecto alguno de regeneración vegetal o faunística u otros afines, promovidos por algún organismo público, incompatible con dicha actividad, para lo cual se interrumpirá ésta hasta que finalice dicha situación de incompatibilidad, así como siempre que no se violenten los derechos de los propietarios de los terrenos por los que discurra la actividad, salvo autorización de éstos.

D) CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES

Sólo será posible construcciones e instalaciones de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.