

Quinto. El procedimiento sancionador se desarrolla de acuerdo con el principio de acceso permanente, por tanto, en cualquier momento los interesados tienen derecho a conocer el estado de tramitación, a acceder y a obtener copias de los documentos contenidos en el mismo, a 11 de junio de 2014, que certifico.

En Yaiza a doce de noviembre de dos mil catorce.

EL CONCEJAL DE URBANISMO.

10.810

ANUNCIO

10.711

“APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIA DE YAIZA” (LANZAROTE).

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en la sesión celebrada el 29 de julio de 2014, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo publicado en el Boletín Oficial de Canarias el día 13 de octubre de 2014, con número 198 y que literalmente dice:

“PRIMERO. De conformidad con lo establecido en el artículo 27 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobar la Memoria Ambiental modificada del Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza (expediente 2010/1542), en los términos en que ha sido propuesta.

SEGUNDO. Resolver las alegaciones en el sentido propuesto por el redactor del Plan y asumido por la Dirección General de Ordenación del Territorio, salvo lo acordado en el dispositivo siguiente.

TERCERO. Informar favorablemente los Convenios Urbanísticos con las modificaciones informadas por el Ayuntamiento de Yaiza, la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias y los propios Servicios de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

CUARTO. Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza (expediente

2010/1542), redactado de acuerdo con lo previsto en el apartado 6 de la disposición transitoria tercera de la Ley de Directrices”

De conformidad con lo previsto en los artículos 44.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, 51.2 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace público el articulado de las Normas del Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza, y sus anexos normativos correspondientes.

El Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Indicar, que contra el presente Acuerdo que aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza, que pone fin a la vía administrativa, y dada cuenta de la naturaleza de Disposición de carácter general que goza el Plan General, cabe interponer directamente Recurso Contencioso-Administrativo en plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, contado desde el siguiente día al de la presente publicación, sin perjuicio de que tratándose de una Administración Pública se opte por efectuar el requerimiento previo, en el plazo de dos meses, para que anule o revoque el acto.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y en los artículos 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Yaiza, a diecinueve de noviembre de dos mil catorce.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA, Gladys Acuña Machín.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE YAIZA**

PLAN SUPLETORIO

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

ÍNDICE

**TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES
GENERALES**

Artículo 1.0.1. Naturaleza, ámbito y objeto.

Artículo 1.0.2. Vigencia.

Artículo 1.0.3. Revisión.

Artículo 1.0.4. Modificación.

Artículo 1.0.5. Documentación del Plan General.

Artículo 1.0.6. Interpretación y aplicación.

**TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO
GENERAL**

**CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y
CATEGORIZACIÓN DEL SUELO. ÁMBITOS
URBANÍSTICOS**

Artículo 2.1.1. Clases de suelo.

Artículo 2.1.2. Categorías del suelo rústico.

Artículo 2.1.3. Categorías del suelo urbanizable.

Artículo 2.1.4. Categorías del suelo urbano.

Artículo 2.1.5. Ámbitos Urbanísticos de ordenación.

Artículo 2.1.6. Ámbitos de Sistemas Generales.

**CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES
GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO**

Artículo 2.2.1. Aprovechamiento urbanístico y edificatorio

Artículo 2.2.2. Aprovechamiento medio

Artículo 2.2.3. Aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA).

Artículo 2.2.4. Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

Artículo 2.2.5. Limitaciones de carácter sectorial.

**TÍTULO TERCERO. DESARROLLO DE LA
ORDENACIÓN**

Artículo 3.0.1. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 3.0.2. Planes Parciales de Ordenación

Artículo 3.0.3. Planes Especiales de Ordenación.

Artículo 3.0.4. Estudios de Detalle.

Artículo 3.0.5. Instrumentos normativos complementarios.

Artículo 3.0.6. Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales

**TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO
URBANO Y URBANIZABLE**

**CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES
GENERALES DEL SUELO URBANO**

Artículo 4.1.1. Régimen general del suelo urbano.

Artículo 4.1.2. Régimen del suelo urbano consolidado.

Artículo 4.1.3. Régimen del suelo urbano no consolidado.

Artículo 4.1.4. Usos característicos del suelo urbano.

Artículo 4.1.5. Adscripción en el suelo urbano de parcelas para viviendas protegidas.

**CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES
GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE**

Artículo 4.2.1. Régimen urbanístico previo al desarrollo de los suelo urbanizables.

Artículo 4.2.2. Régimen del suelo urbanizable sectorizado ordenado.

Artículo 4.2.3. Régimen del suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

Artículo 4.2.4. Usos característicos del suelo urbanizable

TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Régimen general del suelo rústico.

Artículo 5.1.2. Aprovechamiento edificatorio en suelo rústico.

Artículo 5.1.3. Segregaciones en suelo rústico.

Artículo 5.1.4. Prohibición y prevención de parcelaciones.

Artículo 5.1.5. Condiciones generales de los usos en suelo rústico.

Artículo 5.1.6. Condiciones generales de la construcción, edificación e instalaciones en suelo rústico.

Artículo 5.1.7. Unidad de explotación o de producción agropecuaria.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 5.2.1. Régimen de las categorías del suelo rústico de Protección Ambiental

Artículo 5.2.2. Régimen del suelo rústico de Protección Agraria.

Artículo 5.2.3. Superficie mínima de finca en el suelo rústico de Protección Agraria.

Artículo 5.2.4. Régimen del suelo rústico de Protección Minera.

Artículo 5.2.5. Régimen del suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

Artículo 5.2.6. Régimen de los Asentamientos Rurales.

Artículo 5.2.7. Régimen del suelo rústico de Protección Territorial

CAPÍTULO 3. CONSIDERACIONES DE LAS ACTUACIONES SINGULARES EN SUELO RÚSTICO

Artículo 5.3.1. Actuaciones de interés general en suelo rústico.

Artículo 5.3.2. Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones vinculadas al uso turístico.

Artículo 5.3.3. Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria.

Artículo 5.3.4. Condiciones particulares de la edificación de equipamientos públicos y privados en suelo rústico.

Artículo 5.3.5. Condiciones particulares de las infraestructuras en suelo rústico.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. Instrumentos normativos complementarios. 34

SEGUNDA. Edificaciones y usos existentes en situación de disconformidad con la ordenación establecida. 34

TERCERA. Usos extractivos y tratamientos de residuos existentes. 38

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Determinaciones de Ordenación en los Espacios Naturales de Canarias no ordenados. 39

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.0.1. Naturaleza, ámbito y objeto

1. El Plan General de Ordenación de Yaiza, Plan Supletorio, es el instrumento de planeamiento urbanístico que define la ordenación urbanística en el término municipal, estableciendo el modelo de organización de su territorio y la gestión para su ejecución.

2. En el marco de la legislación urbanística y de los instrumentos de ordenación de rango superior, el Plan General tiene como objeto:

a) La ordenación estructural del territorio municipal que define el modelo de organización urbanística del mismo y su desarrollo futuro, determinando los elementos de su estructura general y la clasificación, calificación y uso característico del suelo.

b) La ordenación pormenorizada y las determinaciones e instrucciones para la formulación de ésta por el

planeamiento de desarrollo, en aquellos ámbitos en que así se establece, según el artículo 9.2 de la Ley de Medidas Urgentes y por el apartado 6 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003.

c) La organización y programación temporal de la gestión urbanística necesaria para su ejecución en el marco de un plan supletorio.

3. Estas Normas Urbanísticas Generales contienen la regulación de las determinaciones de ordenación estructural y de los conceptos básicos de carácter general para la aplicación de la ordenación pormenorizada.

Artículo 1.0.2. Vigencia

Este Plan General tendrá carácter supletorio hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento general plenamente adaptado redactado por el Ayuntamiento.

Artículo 1.0.3. Revisión

El Plan General podrá revisarse, siempre que se justifique la oportunidad de tal revisión, cuando concurra alguna de las circunstancias contempladas en la legislación urbanística, o en todo caso, a los 8 años de su entrada en vigor.

Artículo 1.0.4. Modificación

1. Se entenderá por Modificación del Plan General las alteraciones del contenido del planeamiento que, según lo dispuesto en la legislación urbanística, no se consideren revisión del mismo.

2. Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por contraste con las correspondientes determinaciones del Plan General y demostrar su coherencia con el modelo de ordenación estructural establecido.

Artículo 1.0.5. Documentación del Plan General.

1. Las determinaciones del Plan General se contienen en los siguientes documentos:

A. Ordenación estructural y general:

- Memoria de Ordenación.

- Normas Urbanísticas Generales.

- Planos de Ordenación Estructural (Clasificación y Categorización del Suelo y Estructura General).

B. Ordenación Pormenorizada - Plan Operativo:

- Normas Urbanísticas de Ordenación pormenorizada.

- Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

- Planos de Ordenación Pormenorizada sobre ámbitos, tipologías y usos pormenorizados.

- Organización de la gestión y ejecución pública del Plan General. Informe de Sostenibilidad Económica

- Convenios Urbanísticos

C. Informe de Sostenibilidad Ambiental

D. Memoria Ambiental

2. Además, forma parte integrante del Plan General el Documento de Información y Diagnóstico Urbanístico y Ambiental.

Artículo 1.0.6. Interpretación y aplicación.

1. Los documentos del Plan General integran una unidad instrumental de carácter sistemático, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de la planimetría, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y criterios del Plan General expresados en su Memoria, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. Los Planos de Ordenación, estructural o pormenorizada, son expresión gráfica de las determinaciones del Plan General. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados.

3. La interpretación del Plan General se realizará siguiendo el siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas:

1º. Normas Urbanísticas Generales

2º. Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

3º. Fichero de Ámbitos Urbanísticos

4º. Planos de Ordenación Pormenorizada

5º. Planos de Ordenación Estructural

6º. Memoria de Ordenación

7º. Resto de documentos

4. Como criterio general, prevalecerá la interpretación más favorable a los intereses generales, al cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones públicas, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del paisaje y del ambiente natural y urbano, y al sostenimiento de los recursos naturales y a la menor edificabilidad.

5. Las anteriores reglas de interpretación de este artículo serán de aplicación subsidiaria, en su caso, al contenido de los Planes e instrumentos que desarrollen las determinaciones de este Plan General.

TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO. ÁMBITOS URBANÍSTICOS

Artículo 2.1.1. Clases de suelo

1. El Plan General, atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable, clasifica el suelo del término municipal en las siguientes clases: urbano, urbanizable y rústico.

2. El suelo urbano comprende las áreas delimitadas como tales en aplicación de los requisitos y condiciones legalmente establecidas para dicha clasificación, según el grado de consolidación de la urbanización y la edificación de los terrenos, y su integración o relación con una trama urbana existente.

3. El suelo urbanizable está integrado por los terrenos susceptibles de transformación que el planeamiento destina a acoger los desarrollos urbanísticos que cubran las necesidades y demandas previsibles, atendiendo al principio de garantizar el desarrollo sostenible del municipio y a la necesaria preservación de los elementos esenciales del territorio.

4. El suelo rústico está conformado por los terrenos que se incluyen en esta clase al concurrir en ellos alguna

de las condiciones, circunstancias o valores determinados para dicha clasificación en la legislación urbanística ambiental o sectorial; o por considerarse pertinente preservarlos según el modelo territorial elegido.

5. Cada clase de suelo se divide, a su vez, en las categorías que se determinan en estas Normas que regulan el régimen urbanístico aplicable en cada caso.

6. La clasificación y categorización del suelo en los Espacios Naturales Protegidos declarados legalmente (ENO), que cuentan con el correspondiente instrumento de ordenación, será la que establezcan los mismos.

Artículo 2.1.2. Categorías del suelo rústico

De conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística y en ejecución de las facultades que en las mismas se otorga a los instrumentos de planeamiento general, se determinan las siguientes categorías de suelo rústico:

A. Por la protección de sus valores ambientales (Protección Ambiental):

Son los terrenos clasificados como suelo rústico por sus valores ambientales de carácter natural, paisajístico, cultural (histórico, arqueológico o etnográfico) o costero, para los que se determina la protección según la naturaleza, cualidades y características en relación con dichos valores. En tal sentido, se distinguen en relación con la definición anterior las siguientes categorías:

- Protección Natural - Espacios Naturales Protegidos declarados legalmente (EN), para su ordenación y gestión específica a través del instrumento correspondiente. Esta clasificación y categorización es transitoria hasta la aprobación definitiva de los mismos, una vez adaptados al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

- Protección Natural (PN), para la preservación de zonas o elementos naturales o ecológicos. Engloba las principales áreas de interés faunístico y florístico del municipio. Cumplen un papel fundamental en la conservación de la biodiversidad local.

Se distinguen las siguientes subcategorías:

(PN1): Incluye aquellos terrenos que forman parte de la Red Natura 2000 (ZEPAs), pero que no pertenecen a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

(PN2): Incluye aquellos terrenos que tienen las características señaladas, pero que no forman parte de la Red Natura 2000 (ZEPAs).

- Protección Paisajística (PP), para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, de las perspectivas visuales de interés y de las características fisiográficas de los terrenos.

Se distinguen las siguientes subcategorías:

(PP1): Montañas y conos volcánicos. Formaciones orográficas que por su relieve juegan un papel fundamental en el paisaje local, y que en algunos casos constituyen además espacios de interés geomorfológico o enclaves de interés florístico o faunístico.

(PP2): Malpaíses. Coladas de las series más recientes que conforman amplias zonas llanas.

(PP3): Otros llanos. Extensos terrenos de escasa pendiente que, sin poseer valores productivos de relevancia, contribuyen de forma significativa al mantenimiento del paisaje árido de la isla. Pueden contener enclaves de interés faunístico.

- Protección Cultural (PCU), para la preservación de parte de los ámbitos declarados o propuestos como Bien de Interés Cultural.

- Protección Costera (PC), en la que se incluyen los terrenos para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de su servidumbre de tránsito y de protección, cuando no se clasifican como suelo urbano o urbanizable, y no se incluyen en alguna de las anteriores categorías.

B. Por la protección de sus valores económicos (Protección Económica).

Son los terrenos clasificados como suelo rústico por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras y equipamientos, salvo que

prevalezcan otras características que motiven su inclusión en algunas de las categorías de Protección Ambiental. En tal sentido, se distinguen en relación con la definición anterior las siguientes categorías:

- Protección Agraria:

Se incluyen en esta categoría los terrenos que por su aptitud agrológica y potencialidad productiva se consideran idóneos para su aprovechamiento agrícola o ganadero, así como los necesarios para preservar la actividad agropecuaria tradicional. Por las características que puedan presentar los terrenos, con relación a la definición anterior, esta categoría se divide en las siguientes subcategorías:

-(PA1): Incluye las zonas de mayor aptitud productiva desde el punto de vista agrícola, soporte de actividades tradicionales que conforman un conjunto de alto valor paisajístico.

-(PA2): Incluye los entornos de los núcleos urbanos tradicionales y asentamientos rurales, donde el uso característico y principal es el de la agricultura tradicional, que dadas sus características conforma un espacio de alto valor paisajístico, basado en el tratamiento superficial del terreno, los cerramientos de piedra y la práctica inexistencia de edificaciones.

-(PA3): El uso característico es el de la agricultura tradicional en enarenados. Este suelo se caracteriza asimismo por el alto valor natural – ecológico y paisajístico, basado, al igual que el anterior, en el tratamiento superficial del terreno y los cerramientos de piedra.

-(PA4): Espacios de escaso potencial agrícola pero con condiciones territoriales para el desarrollo de establos, instalaciones de ocio con uso de animales e instalaciones ganaderas colectivas.

- Protección Minera (PM):

Son los terrenos destinados a la explotación de los recursos minerales.

- Protección de Infraestructuras y Equipamientos (PI):

Son los terrenos en los que se sitúan las infraestructuras y equipamientos públicos y privados ubicados en suelo rústico, incluyendo el entorno necesario para protegerlas y garantizar su correcta funcionalidad.

C. Asentamientos Rurales (AR):

Son los ámbitos de las entidades de población existentes, con mayor o menor grado de concentración, y con una ocupación y edificación del suelo para uso residencial, más o menos dispersa, y que mantienen unas condiciones ambientales de carácter rural, por lo que no poseen la entidad suficiente para ser clasificados como suelo urbano.

D. Protección Territorial (PT):

Es el suelo rústico cuya localización y características aconsejan vincularlo a la preservación del modelo territorial y de su organización.

Según la situación y características que presentan los terrenos, en relación a la definición anterior, esta categoría se divide en las siguientes subcategorías:

- (PT1): Aquellos que se encuentran en la zona de influencia del litoral, de 500 metros de anchura, que se considera necesario preservar de actividades y edificaciones que pudieran condicionar la toma de decisiones futuras.

- (PT2): Aquellos que reuniendo las condiciones establecidas con carácter general podrían ser soporte de las actuaciones de interés general contempladas en el artículo 67 de la TRLOTENC, que por su propia definición, requieren de instalaciones y construcciones fijas.

Artículo 2.1.3. Categorías del suelo urbanizable

1. No se contempla la categoría de no sectorizado en este Plan General.

2. Los sectores en que se divide el suelo urbanizable sectorizado pueden incluirse en alguna de las categorías definidas a continuación:

- Suelo urbanizable ordenado (SUSO), integrado por aquellos sectores que cuentan con plan parcial aprobado y en curso de ejecución, por lo que su ordenación pormenorizada queda recogida, con o sin modificaciones de sus determinaciones por este Plan General, así como -en su caso- de los Estudios de Detalle e instrumentos de gestión y urbanización que se hubieran aprobado. Asimismo, se consideran como tal, los sectores ordenados directamente por este Plan General.

- Suelo urbanizable no ordenado (SUSNO), integrado

por los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada o que contando con ella, ha de ser revisada de acuerdo a las determinaciones de la legislación sectorial, del planeamiento territorial o de este Plan General.

3. El suelo urbanizable también se categoriza o califica según el uso característico determinado para cada sector.

Artículo 2.1.4. Categorías del suelo urbano

1. El suelo clasificado como urbano, según el grado de ejecución del planeamiento y de la consolidación edificatoria, y de acuerdo a la definición realizada en el artículo 2.1.1 de estas Normas, se divide en las siguientes categorías:

- Suelo urbano consolidado (SUC): cuando los terrenos cuentan con los servicios exigidos y en las condiciones establecidas en la legislación urbanística.

- Suelo urbano no consolidado (SUNC): cuando no se encuentra ejecutado en el grado suficiente para determinarse como consolidado.

2. El suelo urbano también se califica según el uso característico determinado para cada área.

Artículo 2.1.5. Ámbitos Urbanísticos de ordenación

1. El Plan General delimita ámbitos urbanísticos de ordenación dentro del suelo urbano, del urbanizable, y en supuestos concretos del suelo rústico, a los efectos de definir de forma comprensible y sistemática las determinaciones de planeamiento aplicables a terrenos, con régimen específico o diferenciable, o con regulación homogénea, bien las relativas a la ordenación pormenorizada o las establecidas para su posterior concreción a través de los pertinentes instrumentos de planeamiento.

2. Los ámbitos urbanísticos se delimitan en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada, en su caso, en los de Clasificación y Categorización del Suelo y Estructura General, y su regulación específica se contiene en estas Normas, en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y/o en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.

Artículo 2.1.6. Ámbitos de Sistemas Generales

1. Los Sistemas Generales constituyen elementos

del modelo de organización y de la estructura general de la ordenación urbanística que el Plan General define para el Municipio.

2. Según su relevancia en el territorio, los Sistemas Generales se dividen en dos niveles:

- Sistemas Territoriales, cuando su incidencia en la ordenación del territorio es de carácter comarcal o insular.

- Sistemas Municipales, cuando su incidencia se circunscribe al término municipal o a una zona del mismo.

3. Los Sistemas Territoriales y Municipales definidos por el Plan General forman parte de su ordenación estructural y su delimitación planimétrica debe considerarse vinculante, salvo cuando se permita su concreción o reajuste en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos. En el plano de ordenación relativo a la Estructura General se definen tales sistemas, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriben. Los Sistemas de Infraestructuras se reflejan en el plano de ordenación estructural correspondiente.

4. En los Sistemas Generales de red viaria se consideran incluidos en su ámbito los terrenos destinados a áreas ajardinadas o espacios libres de protección que lo bordean, cuya finalidad se expresa en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 2.2.1. Aprovechamiento urbanístico y edificatorio

1. El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada del Plan General o, en su caso, del planeamiento de desarrollo.

2. El aprovechamiento de los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de actuación de suelo urbano y asentamientos rurales, será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por el coeficiente de edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de ponderación establecido para homogeneizar los usos

y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada o de las determinaciones para su concreción, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.

3. El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogidas en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y a los sectores, contenidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo incluye dentro de la edificabilidad lucrativa privada, la asignada a los equipamientos privados. Las construcciones de las dotaciones públicas no consumen superficie edificable ni aprovechamiento, siendo su edificabilidad la que se requiera para cumplir las funciones que se demanden.

4. El aprovechamiento edificatorio de las actuaciones que se autoricen en suelo rústico a través de los procedimientos legalmente establecidos para ello, será el derivado del pertinente proyecto de actuación o calificación territorial, debiendo realizar las cesiones o compensaciones a favor del Ayuntamiento, de acuerdo con las determinaciones establecidas legalmente.

Artículo 2.2.2. Aprovechamiento medio

1. El aprovechamiento medio de los terrenos incluidos en unidades de actuación en suelo urbano y asentamientos rurales o en sectores de suelo urbanizable, será el resultante de dividir el aprovechamiento total permitido incluido el correspondiente a equipamientos privados y excluido el de las dotaciones públicas, expresado en unidades de aprovechamiento por la superficie total de la unidad o del sector, excluidos -en su caso- los de dominio público e incluidos los terrenos afectados por sistemas generales. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

2. En las fichas contenidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo de las diferentes unidades de actuación en suelo urbano, asentamientos rurales y sectores de suelo urbanizable ordenados directamente por el Plan General y no ordenados, se aplican los coeficientes de ponderación por tipologías y usos contenidos en las Normas del Plan Operativo, para establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios de las distintas unidades y sectores delimitadas en cada área.

Artículo 2.2.3. Aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA)

1. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno de suelo urbano no incluido en una unidad de actuación será el 100% del aprovechamiento urbanístico permitido por el planeamiento. Como requisito previo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y para solicitar licencia de edificación para materializarlo, los terrenos tendrán que tener la condición de solar, de acuerdo a las condiciones en la legislación urbanística

2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en una unidad de actuación en suelo urbano o en un sector de suelo urbanizable, será el resultante de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en que se encuentre, y que viene determinado en la correspondiente ficha del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo.

3. En el supuesto del número anterior, el derecho al aprovechamiento susceptible en apropiación se adquiere por el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística.

4. En las áreas de suelo urbano no consolidado, provenientes de planes parciales en ejecución, para las que se establece un régimen transitorio de gestión, el aprovechamiento susceptible de apropiación es el derivado del régimen por el que tales ámbitos se han desarrollado en cada caso, salvo determinación expresa reflejada en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

Artículo 2.2.4. Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento

1. El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en los sectores de suelo urbanizable y en las unidades de actuación en suelo urbano, es el 10% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en los supuestos expresados en el artículo anterior, en las condiciones que establece la legislación urbanística aplicable y, según lo dispuesto en este Plan General. Se obtendrá, preferentemente, con la adjudicación o cesión de suelo de parcelas edificables suficientes para materializar en ellas dicho aprovechamiento. El Ayuntamiento podrá aceptar la compensación de dicho aprovechamiento por su valor

económico previa cuantificación del mismo, según los criterios establecidos legalmente, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a viviendas protegidas.

2. En todo caso, las aportaciones económicas recibidas por el Ayuntamiento por tal concepto serán destinadas a la adquisición y/o gestión del patrimonio municipal de suelo y a los fines establecidos en la legislación urbanística.

3. Las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponde no participarán de los gastos de urbanización de la unidad o sector de que se trate.

4. En las parcelas situadas en las áreas de suelo urbano no consolidado, provenientes de planes parciales en ejecución, en las que este Plan General contemple o se puedan contemplar aumentos de edificabilidad o de aprovechamiento, por aplicación de las determinaciones de la normativa de este Plan General, de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística (actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias) y sectorial (incentivos de edificabilidad en la legislación turística), se habrá de abonar al Ayuntamiento el porcentaje del aprovechamiento urbanístico que se establezca en los Convenios, fichas o normas urbanísticas de este Plan General.

Artículo 2.2.5. Limitaciones de carácter sectorial

1. Los instrumentos de desarrollo, las infraestructuras, los edificios y los usos o actividades a implantar en ellos, deberán cumplir con la legislación y reglamentación sectorial aplicable en cada caso.

2. Los usos, edificios e instalaciones existentes o que se proyecten en las zonas de dominio público marítimo-terrestre y en sus servidumbres se ajustarán a lo dispuesto en el Título II, Capítulo II; y en el Título III, Capítulo I de la Ley de Costas, y en los preceptos correspondientes de su Reglamento.

La ordenación urbanística de los terrenos incluidos en la zona de influencia respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo terrestre, en las siguientes condiciones:

- Los usos en la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

- Previendo la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.

- Respetando la servidumbre de acceso al mar a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Costas.

- En la zona de influencia, tal como determina el artículo 30 de la Ley de Costas, para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

- Evitando la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes en contra de lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas y 38 de su Reglamento.

- Los paseos marítimos al artículo 44.5 de la Ley de Costas.

- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

En relación a las obras, instalaciones y edificaciones existentes tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección se estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

3. Los Puertos, Infraestructuras e Instalaciones Portuarias de competencia de la Comunidad Autónoma de Canarias se regulan por la Ley 14/2003, de 8 de abril de Puertos de Canarias.

4. Las aguas y cauces quedan regulados por:

- Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias.

- Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.

- Decreto 167/2001, por el que se aprueba Plan Hidrológico Insular de Lanzarote.

- Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 julio Texto Refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento, con carácter supletorio de los anteriores.

5. En relación a las servidumbres aeronáuticas:

- Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre)

- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. nº 162, de 8 de julio)

- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre)

- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre)

- Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre), por Real Decreto 1189/2011, de 19 de Agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de Agosto) y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE nº 118, de 17 de mayo de 2013).

- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre), modificado por Real Decreto 1189/2011. De 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto).

- Real Decreto 2591/1976, de 30 de julio, por el que se establecen las nuevas servidumbres Aeronáuticas de Lanzarote (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre), modificado por Real Decreto 1189/2011. De 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto).

6. En relación a las carreteras:

- La Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias para el uso y defensa de las carreteras. Estos condicionantes se refieren a las bandas de protección de dichas carreteras, regulación de accesos, protección de la calidad de la vida y línea de edificación.

- Decreto 112/2002 de 9 de Agosto, de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad

Autónoma de Canarias a los Cabildos insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las Carreteras de Interés Regional.

- Decreto 51/2009, de 12 de mayo, de modificación del Decreto 247/1993, de 10 de septiembre, por el que se clasifican las carreteras de interés regional, en lo que se refiere a Lanzarote.

7. En relación a las infraestructuras eléctricas:

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

- Ley 2/2011, de 26 de enero, por la que se modifican la Ley 11/1997, de 2 de diciembre, de regulación del Sector Eléctrico Canario.

- Decreto 141/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan los procedimientos administrativos relativos a la ejecución y puesta en servicio de las instalaciones eléctricas en Canarias.

- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

- Norma Particular para Centros de Transformación de hasta 30 kv en el ámbito de suministro de Unelco”, según Orden de 19-agosto-1997 de la Consejería de Industria y Comercio y que fue publicada en el BOC nº 31 de fecha 12-marzo-1999.

- Normas Particulares para instalaciones aéreas de Alta Tensión hasta 30 kv en el ámbito de suministro de Unelco”, según orden de 29-julio-1994 de la Consejería de Industria y Comercio y que fue publicada en el BOC nº 153 de 16-diciembre-1994.

- Normas Particulares para las instalaciones de enlace de la empresa Endesa Distribución Eléctrica, S.L.”, fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias núm. 205, del viernes 22 de octubre 2004.

8. En relación a los servicios de comunicaciones electrónicas:

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003.

- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.

- Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la ordenación territorial de las telecomunicaciones de Canarias.

9. Los ámbitos de los Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico declarados como tales en aplicación de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, producirá los efectos regulados en dicho texto legal según el bien protegido de que se trate.

10. Toda actuación en el interior de los espacios de la Red Natura 2000 (ZECs y ZEPAs) se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y de la flora silvestres; así como a lo dispuesto en el Real Decreto 1/2008, de 11 de Enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

11. En relación a las especies catalogadas y autorizaciones administrativas, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2010 del Catálogo Canario de Especies Protegidas, y a la Orden de 20 de Febrero de 1991 sobre Protección de Especies de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

TÍTULO TERCERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

Artículo 3.0.1. Instrumentos de planeamiento de desarrollo

1. La ordenación urbanística contenida en el Plan General se desarrollará, en los ámbitos en que así se determine y según las instrucciones que se establezcan, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle habrán de contener, como mínimo, las determinaciones y los documentos que se señalen en la legislación urbanística y, en su caso, en la sectorial que sea de aplicación por su objeto, sus características funcionales o el ámbito en el que inciden. Además, deberán de cumplir lo establecido en estas Normas para tales instrumentos y las determinaciones e instrucciones que se señalen específicamente en las fichas correspondientes de cada uno de los sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano que se determinan.

Artículo 3.0.2. Planes Parciales de Ordenación

1. El Plan Parcial de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo que define y concreta la ordenación urbanística pormenorizada de un Sector de suelo urbanizable.

2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a los sectores unitarios de suelo urbanizable que se delimiten, conteniendo su ordenación pormenorizada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, y de modo que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los instrumentos de gestión y proyectos de urbanización que procedan.

Artículo 3.0.3. Planes Especiales de Ordenación

1. El Plan Especial de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico que desarrolla o complementa determinaciones de ordenación pormenorizada en un ámbito concreto delimitado por el Plan General a tales efectos. Su finalidad, objetivos e instrucciones para su formulación, se contienen en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo, debiendo adecuarse su contenido a tales determinaciones.

2. Los Planes Especiales que deban desarrollar la ordenación urbanística pormenorizada en ámbitos de suelo urbano y, en su caso, en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, deberán incluir las determinaciones precisas para que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los pertinentes instrumentos de gestión y proyectos de urbanización, según su finalidad y alcance.

Artículo 3.0.4. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle podrán completar o reajustar las determinaciones del Plan General o del planeamiento de desarrollo, referidas a los aspectos expresados en el número siguiente de este artículo, cuando así se establezca expresamente en el instrumento que desarrollen o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, de oficio o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una unidad o manzana concreta.

2. Los Estudios de Detalle podrán redactarse con la finalidad de completar o reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes, las alineaciones, las rasantes o los volúmenes, siempre que se respeten las limitaciones establecidas en la legislación urbanística.

Artículo 3.0.5. Instrumentos normativos complementarios

1. La normativa urbanística y las determinaciones de este Plan General se desarrollarán, según sus previsiones y condiciones, a través de los siguientes instrumentos:

- Catálogo Arquitectónico.
- Ordenanzas de Edificación.
- Ordenanzas de Urbanización.
- Ordenanzas de Actividades y Espectáculos Públicos.

2. Estos instrumentos tendrán el alcance y contenido que se define para cada uno de ellos en los Títulos correspondientes de estas Normas o en las contenidas en el Plan Operativo, así como en la legislación aplicable.

Artículo 3.0.6. Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales

1. Las actuaciones singulares en Suelo Rústico que

sean autorizables en aplicación de la legislación urbanística y de las determinaciones del planeamiento, deberán solicitarse mediante la tramitación de un proyecto de actuación territorial o de un documento de calificación territorial, según los supuestos que se establecen por la legislación urbanística y sectorial, salvo que ésta contemple un procedimiento excepcional para las obras de interés general. No será necesaria la calificación territorial cuando el proyecto de construcción o uso objetivo del suelo se localice en un suelo rústico de asentamiento rural o en otras categorías de suelo rústico conforme a las determinaciones de la legislación urbanística.

2. Los proyectos de actuación territorial de gran trascendencia territorial o estratégica, tendrán la consideración de instrumento de ordenación territorial.

3. El procedimiento para la aprobación de estos proyectos u otorgamiento de la calificación territorial, será el que determine la legislación urbanística aplicable.

4. La regulación de las condiciones para la consideración y, en su caso, aprobación de los proyectos de actuación territorial, se contienen en estas Normas con carácter general, y específicamente para determinadas actuaciones singulares.

TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO

Artículo 4.1.1. Régimen general del suelo urbano

El régimen urbanístico general del suelo urbano es el derivado de las determinaciones contenidas en este Plan General y de lo establecido en la legislación urbanística, siendo de aplicación las disposiciones contenidas en el capítulo 2 del Título Segundo de estas Normas.

Artículo 4.1.2. Régimen del suelo urbano consolidado

1. A los terrenos de suelo urbano consolidado (no incluido en unidades de actuación) le será aplicable el régimen urbanístico general expresado en el número anterior y el derivado de su ordenación pormenorizada.

2. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 4.1.3. Régimen del suelo urbano no consolidado

1. El régimen urbanístico de suelo urbano no consolidado e incluido en unidades de actuación será el derivado de la ordenación pormenorizada y de las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes para las respectivas unidades, siendo de aplicación lo regulado en estas Normas respecto al aprovechamiento medio y al susceptible de apropiación por los propietarios.

2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

3. Las facultades de edificación en suelo urbano no consolidado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los deberes y obligaciones urbanísticas establecidos en estas Normas y en la legislación urbanística aplicable.

4. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, no se podrá edificar ni llevar a cabo obras que no sean las correspondientes a los sistemas generales, dotaciones públicas, infraestructuras y aquéllas necesarias para la ejecución de las obras propias de la urbanización de la unidad de actuación y de conexión a las redes generales.

5. Se determina expresamente la transitoriedad del régimen urbanístico derivado de los instrumentos de gestión urbanística de las áreas de suelo urbano no consolidado, provenientes de planes parciales en ejecución, para la finalización de su urbanización conforme a las bases y condiciones establecidas originalmente, salvo las excepciones -en su caso- que establezcan las fichas correspondientes.

6. Dado que la equidistribución de cargas y beneficios ya se ha ejercitado en los ámbitos citados en el apartado anterior, las alteraciones de edificabilidad o aprovechamiento que se contemplen para determinadas parcelas en la ordenación de este Plan General o que se puedan contemplar por aplicación de las determinaciones de la normativa de este Plan General

conforme a las determinaciones de la legislación urbanística (actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias) y sectorial (incentivos de edificabilidad en la legislación turística), no serán objeto de nueva equidistribución. Estas parcelas están sometidas al abono al Ayuntamiento del porcentaje del aprovechamiento urbanístico y a la ejecución a su costa de las obras de urbanización que se contemplan en los Convenios, fichas o normas urbanísticas de este Plan General.

Artículo 4.1.4. Usos característicos del suelo urbano

1. Las áreas de ordenación de suelo urbano, con independencia de que los terrenos se consideren suelo urbano consolidado o no consolidado, se califican también dependiendo del uso característico al que se destinan mayoritariamente los terrenos.

2. En el plano de Estructura General y en la ficha correspondiente a las Áreas de Ordenación de suelo urbano, se define el uso característico de cada una de ellas.

3. Los usos pormenorizados y específicos que se permiten en un Área de suelo urbano son los considerados compatibles con el uso característico de la misma, en las condiciones reguladas en las Normas del Plan Operativo. La ordenación pormenorizada contenida en el Plan General o la establecida en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en su caso, determina el uso específico principal de cada manzana o parcela, sin perjuicio de la compatibilidad de usos secundarios según lo regulado en las Normas contenidas en el Plan Operativo. Las determinaciones de los usos principales a los que se destinan las parcelas se concretan en los Planos de Ordenación pormenorizada de las respectivas áreas, siendo complementadas en los supuestos de tratamiento específico por lo contenido en las fichas correspondientes.

Artículo 4.1.5. Adscripción en el suelo urbano de parcelas para viviendas protegidas

En determinadas unidades de actuación de uso característico residencial se adscriben parcelas concretas a la construcción de viviendas protegidas que se reflejan en los planos de Ordenación Pormenorizada y en la ficha correspondiente del fichero de ámbitos urbanísticos del Plan Operativo.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 4.2.1. Régimen urbanístico previo al desarrollo de los suelos urbanizables

1. Las facultades de edificación en el suelo urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los deberes y obligaciones urbanísticas establecidos en este Plan General y en la legislación urbanística aplicable.

2. Entre tanto, el suelo urbanizable tendrá la consideración de suelo rústico de protección territorial. Sólo se podrán autorizar usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables. Una vez que se requiera se deberá demoler o dismantelar las obras y restaurar los terrenos a su estado original, sin dar lugar a indemnización. Asimismo, se podrán permitir aquellas obras correspondientes a sistemas generales, conforme a los procedimientos contemplados en la legislación urbanística y sectorial.

Artículo 4.2.2. Régimen del suelo urbanizable sectorizado ordenado

El régimen urbanístico de los sectores de suelo urbanizable ordenado directamente por este Plan General, es el derivado de las determinaciones de planeamiento contenidas en los planos de Ordenación Pormenorizada y en las fichas correspondientes del Fichero de ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo.

Artículo 4.2.3. Régimen del suelo urbanizable sectorizado no ordenado

1. El régimen urbanístico aplicable a los sectores de suelo urbanizable no ordenado incorpora el derecho a la tramitación del correspondiente Plan Parcial y de los instrumentos de gestión y ejecución pertinentes para el desarrollo del sector conforme a la legislación urbanística y de acuerdo a las determinaciones contenidas en estas Normas.

2. En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado se contienen las instrucciones respecto a cada sector para la redacción del pertinente Plan Parcial, y se establecen las condiciones y parámetros que ha de cumplir la ordenación pormenorizada y la gestión urbanística,

así como los sistemas generales adscritos a cada uno de los sectores, sin perjuicio de lo establecido en las Normas del Plan Operativo.

3. El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establece en las respectivas fichas de los sectores delimitados y en los cuadros correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo.

Artículo 4.2.4. Usos característicos del suelo urbanizable

1. Además de la adscripción a alguna de las categorías establecidas en el artículo 2.1.3, el suelo urbanizable se divide también, dependiendo del uso característico al que se destinan, de la siguiente manera:

Sectores Residenciales.

Sectores Residenciales-Turísticos.

Sectores Turísticos.

Sectores de Equipamientos.

2. Los usos específicos que se admiten o se prohíben expresamente para cada uno de los sectores son los que se determinan en la ficha respectiva del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo. Sus condiciones de admisibilidad y de compatibilidad son las reguladas en las Normas del Plan Operativo, y -en su caso- en las mencionadas fichas.

TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Régimen general del suelo rústico

1. El régimen general del suelo rústico es el resultante de la regulación contenida en los preceptos aplicables de las legislaciones urbanística, ambiental y sectorial, y en las determinaciones y condiciones que se establecen en estas Normas, con carácter general o en relación a las distintas categorías en que se califican los terrenos de esta clase de suelo.

2. En cualquier caso, el suelo rústico deberá utilizarse de la forma que corresponda según su calificación y sus valores naturales, culturales, paisajísticos,

productivos o de carácter territorial e de infraestructura, sólo permitiéndose los usos admitidos en cada categoría de suelo rústico, con las limitaciones y condiciones establecidas en este Plan General, en la legislación urbanística y sectorial aplicable y en el planeamiento territorial.

3. Los propietarios del suelo rústico tendrán con carácter general los deberes establecidos legalmente y, en cualquier caso, los siguientes:

- Conservar y mantener el suelo en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o daños o perjuicios de carácter ambiental y paisajístico.

- Usar o explotar el suelo de acuerdo a su categoría y destino, realizando -en su caso- las plantaciones y los trabajos y obras necesarios para ello y para mantener el equilibrio ecológico y/o agrológico.

4. Las determinaciones concretas sobre la calificación por categorías del suelo rústico se contienen en el plano de ordenación de la Clasificación y Categorización del Suelo, definiéndose además la ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales en los planos de ordenación correspondientes.

Artículo 5.1.2. Aprovechamiento edificatorio en suelo rústico

1. Respecto a cada categoría de suelo rústico y a los diferentes usos o actividades permitidos en cada caso, la concreción del régimen urbanístico aplicable a los terrenos y el aprovechamiento edificatorio susceptible de materializar en ellos, se establece por las determinaciones normativas y de ordenación de este Plan General, por lo contenido en los instrumentos de desarrollo en aquellos ámbitos que lo precisen y -en su caso- por lo que expresen los Proyectos de Actuación Territorial, las Calificaciones Territoriales, las autorizaciones administrativas y las licencias que se concedan conforme a los procedimientos legales pertinentes.

2. En cualquier caso, para autorizar la materialización de aprovechamiento edificatorio en suelo rústico, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- El proyecto deberá justificar suficientemente que la actuación proyectada no posibilita la creación de asentamientos poblacionales no previstos en el planeamiento y que se adoptan las medidas precisas para la óptima protección del medio ambiente, en los

términos que resulten -en su caso- de los estudios de impacto ambiental.

- El promotor de la actuación deberá garantizar suficientemente la ejecución de las obras proyectadas, el mantenimiento de la actividad que justifica la calificación territorial de los terrenos y el aprovechamiento edificatorio de los mismos, la restauración del entorno que pueda verse afectado por la ejecución de las obras, y la adecuada conexión con las redes generales de infraestructura y servicios que demanden las edificaciones e instalaciones que se proponen.

- El cumplimiento de las cesiones y/o compensaciones señaladas en la legislación urbanística.

Artículo 5.1.3. Segregaciones en suelo rústico

1. Las intervenciones de segregación, división o fraccionamiento de la propiedad de fincas o terrenos en suelo rústico están condicionadas al cumplimiento de las dimensiones mínimas de parcela, según la categoría y el uso de que se trate, siendo de aplicación lo establecido por la legislación urbanística y sectorial aplicable en razón de la materia, en el planeamiento insular o territorial, además de las determinaciones contenidas al respecto en estas Normas.

2. Se consideran indivisibles los terrenos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Estar incluidos en las categorías de protección por sus valores ambientales, salvo los situados en la subcategoría de Protección Paisajística 3. Para este último supuesto, la finca mínima será la correspondiente al doble de la unidad mínima de cultivo definida por la legislación sectorial.

- Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las condiciones mínimas exigibles.

- Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes formando una superficie superior a la mínima.

- Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie y esté materializada toda la correspondiente a dicha superficie.

- Los vinculados o afectados a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 5.1.4. Prohibición y prevención de parcelaciones

1. Por la propia naturaleza del suelo rústico no incluido en asentamientos rurales, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones de terrenos, entendiéndose por parcelación la división, segregación o fraccionamiento de una finca en dos o más parcelas inferiores a las permitidas por el planeamiento o por la legislación urbanística y sectorial aplicable, incluso aunque no pretendan dar lugar a la formación de nuevos núcleos de población.

2. El Ayuntamiento, a la entrada en vigor del Plan General remitirá escrito al Colegio de Notarios y Registradores de la Propiedad correspondientes, notificando la regulación contenida en el instrumento de planeamiento sobre las condiciones de parcela mínima en las categorías de suelo rústico en las que se establece tal determinación y las zonas del municipio calificadas con tales categorías, acompañando copia diligenciada del Plano de Clasificación y Categorización del Suelo.

Artículo 5.1.5. Condiciones generales de los usos en suelo rústico.

1. En el capítulo siguiente se determina el uso característico de cada categoría de suelo rústico, señalándose los usos compatibles permitidos o autorizables en cada una de ellas, en las condiciones reguladas en las Normas del Plan Operativo.

2. En cualquier caso, están prohibidos los actos de construcción, edificación o uso del suelo rústico, cualquiera que sea su categoría, que comporten un riesgo significativo para la integridad de los valores objeto de protección de un espacio natural declarado legalmente y de los espacios categorizados por este Plan General como de protección por sus valores ambientales. También están prohibidos, de forma genérica, los usos que sean contrarios al mantenimiento de la potencialidad productiva del suelo agrícola o que produzca erosión o pérdida de su calidad edafológica, así como el abandono de objetos o cualquier tipo de vertidos, salvo en los lugares que se establezcan expresamente para ello.

Artículo 5.1.6. Condiciones generales de la construcción, edificación e instalaciones en suelo rústico

1. La edificación en suelo rústico, cuando se permita y autorice, deberá siempre asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y el específico de la categoría que corresponda, y adoptando cuantas medidas sean precisas para proteger el ambiente del medio en el que se inserta, garantizando la restauración de las condiciones naturales de los terrenos y de su entorno inmediato, tras la finalización de las obras.

2. Todos los actos de edificación y uso del suelo rústico deben cumplir las disposiciones normativas que le son aplicables, el contenido de estas Normas y, en cualquier caso, las siguientes reglas:

a) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y vías de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, instalaciones, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales. Las edificaciones no podrán ocupar aquellos terrenos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros.

b) No se autorizará la construcción que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, la tipología definida como salón y vivienda, y los edificios que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales en los que expresamente se admita alguna de tales soluciones tipológicas.

c) La altura máxima será de una planta y 4,00 metros, salvo en los casos en que se justifique una altura mayor de la planta por necesitarlo el uso de que se trate.

d) Las construcciones deben armonizar con los edificios de notable valor arquitectónico o etnográfico que puedan estar situados en su entorno cercano, así como con los aspectos característicos de la arquitectura

rural o tradicional del asentamiento o conjunto en el que se ubiquen, de acuerdo a lo que establecen estas Normas y lo que establezca la correspondiente Ordenanza Municipal.

e) Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idónea para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo, ambiental o paisajístico. No podrán emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50%.

f) Las edificaciones deben presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje, estando prohibidos los reflectantes y no admitiéndose paredes sin materiales de acabado.

g) Las edificaciones deben tener el carácter de aisladas, salvo en los asentamientos rurales cuando no se determine tal exigencia, y ser adecuadas al uso y a la explotación a los que se vinculen, guardando estricta proporción con las necesidades de los mismos.

h) Salvo en los asentamientos rurales, toda construcción deberá separarse, al menos, 6,00 metros del eje de toda vía pública, sin perjuicio de mayores distancias señaladas por la normativa o legislación pertinente, o por estas Normas para supuestos específicos. De las restantes lindes, salvo que se establezcan otras condiciones, se separarán al menos 5,00 metros o una distancia equivalente a su altura. En todos los casos se deberá solicitar de la Oficina Técnica Municipal el replanteo del eje de la vía.

i) Los cerramientos de las fincas o parcelas, salvo en los asentamientos rurales y los existentes, no podrán ser ciegos por encima de 0,70 metros de altura, pudiendo alcanzar una altura máxima de 2,00 metros, con mallas no metálicas o setos cuando por las características de la actividad exija tal protección, de acuerdo a lo que determine el planeamiento insular. La valla metálica se admite como defensa contra los conejos en las siguientes condiciones: adosada a muros y por su interior con una altura máxima de 0,90 metros. La parte ciega se ejecutará con piedra tradicional del entorno.

j) Los muros de contención de tierra o de aterrazamientos serán de mampostería de piedra tradicional del entorno, y tendrán una altura máxima de 2,00 metros.

k) Si para el desarrollo de cualquier actividad fuera necesario realizar movimientos de tierras, será necesario justificar expresamente la no afección a yacimientos arqueológicos y etnográficos. A tal efecto, se podrá solicitar informe al Cabildo Insular.

l) Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimientos de tierras que pueda provocar la modificación física de los cauces o impedir el acceso a los mismos, debiendo justificarse expresamente la no afección a cauces y escorrentías. Se pondrá especial cuidado en evitar derrumbes en los márgenes que puedan dar lugar a la obstaculización del libre discurrir de las aguas por el cauce. Los titulares de propiedades colindantes procurarán definir un correcto cerramiento al cauce público mediante muros de mampostería. Las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

Similar criterio se seguirá con respecto a las obras y movimientos de tierra que puedan afectar a otros recursos superficiales y subterráneos.

m) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni bordes de vías.

n) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, permitiéndose exclusivamente la colocación de carteles indicativos o informativos con las características fijadas en su caso por la ordenanza municipal correspondiente.

ñ) En las zonas en que el propio terreno se encuentra próximo a las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores, etc.) o aumentar en altura las ya existentes. En los planos de Clasificación y Categorización del Suelo se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de

Lanzarote y del Aeropuerto de Fuerteventura. Excepcionalmente, conforme al Artículo 7 del Decreto 58481972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 1541/2003, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos que acrediten, a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados.

o) En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Lanzarote y Fuerteventura. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

p) En las zonas de Suelo Rústico localizadas dentro de la Zona de Seguridad de la Instalación Radioeléctrica para la Navegación Aérea Enlace Hertziano entre las instalaciones de "TEJEMERE" y "FEMÉS".

Dentro de la Zona de Seguridad de la Instalación Radioeléctrica para la Navegación Aérea Enlace Hertziano entre las instalaciones de "TEJEMERE" y "FEMÉS" no se permite la ejecución de nuevas construcciones o modificaciones temporales o permanentes de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, salvo que previamente los correspondientes proyectos constructivos hayan sido autorizados por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por el Decreto 2490/1974.

q) En aquellas zonas del término municipal que no se encuentren situadas bajo las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Lanzarote y Fuerteventura, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro

de aguas jurisdiccionales requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con la incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

3. Sin perjuicio de lo expresado en los anteriores números y en las restantes disposiciones de estas Normas, las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización que se aprueben en desarrollo de las mismas podrá definir y concretar la regulación de las condiciones y determinaciones de las edificaciones e instalaciones permitidas en las diferentes categorías de suelo rústico, incluidas las condiciones estéticas y ambientales.

Artículo 5.1.7. Unidad de explotación o de producción agropecuaria

A los efectos de la aplicación de estas Normas, se define como unidad de explotación o de producción aquella finca, parte o conjunto de ellas, en que exista o se proponga el uso agropecuario unitario, por parte de particulares o empresas. Las construcciones o instalaciones admitidas quedarán necesariamente vinculadas a las unidades definidas, es decir a las fincas, mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de la afectación de la finca a la instalación o construcción autorizada. Tales unidades de explotación han de estar inscritas en los registros oficiales sectoriales.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 5.2.1. Régimen de las categorías de suelo rústico de Protección Ambiental

1. En los Espacios Naturales Protegidos declarados legalmente, sólo se permitirán los usos, actividades, edificaciones e instalaciones que se determinen en el instrumento que desarrolle la ordenación y regulación de los mismos, quedando prohibidos los usos y actividades señalados expresamente en la legislación urbanística y ambiental y los que señale el instrumento de ordenación correspondiente.

2. En las diferentes categorías de suelo rústico de protección por sus valores ambientales no se admitirá ninguna actividad que pueda poner en peligro sus características o no esté entre las siguientes que se señalan a continuación:

- Las obras de conservación y adecuación paisajística

de las vías existentes, que deberán atender a la restitución de las condiciones originales del área ocupada. Si dichas obras supusieran movimientos de tierras, deberá asegurarse la restitución de las condiciones previas, incluyendo en su caso la replantación de especies características.

- Las obras de restitución paisajística, en lugares de extracciones y movimientos de tierras, debiendo devolver el paisaje a su forma original, incluyendo la repoblación según se indica en el apartado siguiente.

- Las medidas de conservación ecológica y repoblación. La repoblación se efectuará sólo con especies autóctonas.

- Los usos y las actividades de carácter medioambiental, científico y cultural, así como las construcciones e instalaciones precisas para la conservación, observación y conocimiento del espacio que se trate.

- La conservación de las actividades agrícolas en terrenos de cultivo preexistentes, siempre que dicha actividad no suponga ningún tipo de incompatibilidad con los fines de la protección, ni incurra en acciones expresamente prohibidas en estas Normas y en la legislación aplicable.

- Los movimientos de tierra y enarenados artificiales en la subcategoría de Protección Paisajística 3, sin que se pueda alterar el perfil natural del terreno.

- El pastoreo con comunicación previa al órgano competente en las categorías de Protección Natural y Paisajística. En la categoría de Protección Natural, estará condicionado al cumplimiento de las determinaciones específicas contempladas en la legislación ambiental.

- Las instalaciones ganaderas existentes en la categoría de Protección Natural y Paisajística. En la categoría de Protección Natural, estarán condicionadas al cumplimiento de las determinaciones específicas contempladas en la legislación ambiental.

- Los recreativos en espacios no adaptados en las categorías de esparcimiento elemental y con equipo ligero.

- El uso residencial unifamiliar y de turismo en las modalidades de Hotel Rural y de Casa Rural, exclusivamente en las edificaciones que se incluyan en el Catálogo Arquitectónico, siempre que sus características sean apropiadas para desarrollar tal uso

siempre y sean compatibles con la conservación y protección de los mismos, se garantice su sostenimiento y sean autorizadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y el planeamiento insular o territorial.

De las actuaciones necesarias para dar las adecuadas condiciones de habitabilidad a las viviendas e instalaciones alojativas, no se podrán derivar afecciones al suelo rústico colindante y, por lo tanto, aquellas como el acceso a la parcela, abastecimiento de agua y energía eléctrica, tratamiento de aguas residuales, etc., habrán de cumplir el resto de determinaciones contempladas para estas categorías de suelo Rústico.

- En las categorías de Protección Costera y Protección Paisajística, se permite desarrollar infraestructuras cuando se justifique adecuadamente la necesidad de ubicarse en un punto determinado y la imposibilidad en categorías de menor valor con resultados equivalentes en cuanto al servicio prestado. Habrán de ser conformes con las determinaciones del planeamiento insular y de la legislación sectorial. En cualquier caso, la implantación de infraestructuras en la zona de influencia del litoral, de 500 metros de anchura, tendrá carácter excepcional y habrán de estar previstas en el planeamiento insular o territorial.

- En el suelo rústico de Protección Costera se permite realizar obras marítimas de acuerdo a la legislación sectorial y al planeamiento territorial, en su caso.

- En el suelo rústico de Protección Cultural no se permite ninguna de las actuaciones señaladas con anterioridad, salvo autorización del Cabildo Insular, conforme se establece en el art 3.1.3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

3. Queda expresamente prohibido:

- La apertura de nuevas vías rurales o pistas, salvo las imprescindibles para la ejecución o acceso a los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos.

- Extracciones de cualquier tipo.

- Movimientos de tierra en las categorías no permitidas, que no respondan a medidas de conservación o adecuación paisajística, a la reestructuración de cultivos existentes y a las intervenciones permitidas.

- El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido.

- La roturación de nuevos suelos para uso agrícola, salvo en aquellos subcategorías en las que se permiten los movimientos de tierra.

- El pastoreo libre de animales en las categorías no permitidas y nuevas instalaciones ganaderas.

- Los recreativos de esparcimiento con vehículos de motor fuera de las vías rurales y pistas asfaltadas, salvo eventos con asistencia de público.

- Cualquier nueva actuación edificatoria o de ampliación de las existentes, que no esté relacionada con las señaladas en el número 2 anterior.

- Las infraestructuras, salvo las contempladas en el apartado anterior, en los planos de ordenación (O-3) y las que se permitan en el planeamiento insular.

- Cualquier otra actividad que pudiera significar peligro de erosión del suelo o poner en peligro la flora, fauna y equilibrio ecológico del lugar. Se incluyen aquí las repoblaciones desmedidas o con especies, vegetales o animales, ajenas a las del lugar, la liberación de gases y productos contaminantes o el empleo de productos químicos que puedan tener incidencia en el suelo o en el aire.

Artículo 5.2.2. Régimen del suelo rústico de Protección Agraria

1. El uso característico y principal del suelo rústico de Protección Agraria son las actividades propias de la agricultura y la ganadería, con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas con las mismas. Cuando el ejercicio de tales actividades suponga obras de explanación, de movimientos de tierra o de construcción o edificación, deberán contar con los pertinentes proyectos de ejecución de obras y de explotación e instalaciones, y obtener las autorizaciones previas exigibles y la pertinente licencia.

2. Los usos compatibles permitidos, además de los expresamente permitidos en otros apartados de estas Normas, en el suelo rústico de Protección Agraria, son los siguientes:

- Usos medioambientales.

- Recreativos en espacios no adaptados.

- Los talleres artesanales cuando estén vinculados a las explotaciones agrarias, según sus respectivas

definiciones y condiciones establecidas en las Normas del Plan Operativo y siempre que no estén prohibidos expresamente por la legislación urbanística o el planeamiento insular.

- El residencial unifamiliar, turismo en las modalidades de Hotel Rural y Casa Rural, y restaurantes, exclusivamente en las edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y sean autorizadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y el planeamiento insular o territorial.

- Las instalaciones agropecuarias existentes y las que expresamente se determinen en estas Normas.

3. Podrán autorizarse a través de los procedimientos legalmente establecidos las infraestructuras que por sus características deban implantarse preferentemente en suelo rústico o que estén directamente vinculadas al resto de usos permitidos en esta categoría de suelo, siempre que no estén prohibidas expresamente por la legislación urbanística ni por el planeamiento insular.

4. En el suelo rústico de Protección Agraria 4, podrán autorizarse equipamientos recreativos ligados a la actividad agropecuaria, siempre que no estén prohibidos expresamente por la legislación urbanística ni por el planeamiento insular.

5. Se prohíben expresamente el resto de los usos no permitidos o autorizables, según lo dispuesto en estas Normas.

Artículo 5.2.3. Superficie mínima de finca en el suelo rústico de Protección Agraria

La superficie mínima que se establece a efectos de segregación o división de fincas en los suelos categorizados como suelo rústico de Protección Agraria, será la correspondiente a la unidad mínima de cultivo establecida en la legislación sectorial.

Artículo 5.2.4. Régimen del suelo rústico de Protección Minera

En el suelo rústico de Protección Minera se permiten las labores de extracción minera del tipo de material a extraer establecido y aquellas otras actividades que se contemplen en los correspondientes proyectos e instrumentos que se aprueben, de acuerdo a lo establecido en la legislación sectorial y en el planeamiento insular.

Artículo 5.2.5. Régimen del suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos

1. En el suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos sólo se permiten los usos relativos a las infraestructuras, dotaciones públicas y equipamientos privados definidos y delimitados en el Plan General.

2. El régimen urbanístico del suelo rústico destinado a las distintas infraestructuras y equipamientos será el que resulte de la aplicación de la legislación sectorial que las regule, del planeamiento insular o territorial y del carácter público o privado de su titularidad.

3. Se prohíbe todo tipo de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación o construcción no relacionada con el uso característico y el específico de la infraestructura o equipamiento de que se trate, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, según la regulación que establezca la legislación urbanística o sectorial para el supuesto que se trate y el planeamiento insular o territorial. Habrán de cumplir las condiciones establecidas en los artículos 5.3.4 y 5.3.5, así como restantes determinaciones de estas Normas y del Plan Operativo que fueran de aplicación.

4. La superficie mínima a efectos de segregación o división de fincas, será la establecida para el suelo de Protección Agraria.

5. En el ámbito del Sistema General Portuario de Playa Blanca para la zona de servicio se deberá formular un Plan Especial de Ordenación, de acuerdo a lo establecido en la legislación sectorial (Ley de Puertos de Canarias y Ley de Costas).

Artículo 5.2.6. Régimen de los Asentamientos Rurales

1. El uso característico de los asentamientos rurales es el residencial, en la categoría específica de residencial rural, que solo podrá ser de carácter unifamiliar, no admitiéndose en ningún caso la residencia colectiva.

2. Los usos secundarios autorizables serán los contemplados en la legislación urbanística y sectorial.

3. La delimitación de los diferentes ámbitos de asentamientos rurales se plasman en el Plano de Ordenación Estructural de Clasificación y Categorización del Suelo y en los de Ordenación Pormenorizada

correspondientes. En estos planos se recogen, además, las determinaciones de ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales, con definición del trazado de la red viaria, las alineaciones de las parcelas edificables, las tipologías y alturas de la edificación y el uso que se determina.

4. Las condiciones aplicables en los asentamientos rurales a las parcelas y a las edificaciones a construir en ellas, son las de carácter genérico contenidas en estas Normas y las condiciones particulares de la tipología y del uso de que se trate, reguladas en las Normas del Plan Operativo, además de la legislación que resulte de aplicación.

5. En aquellas unidades aptas para la edificación que tienen como único frente a alguna de las calles por las que discurre el cauce del barranco indicado en el plano de ordenación pormenorizada no se podrá conceder licencia de edificación hasta tanto se produzca la adecuada canalización del mismo, que permita el acceso y salida a dichas parcelas, de acuerdo a las determinaciones que establezca el Consejo Insular de Aguas, garantizando con ello la seguridad ante riesgos por avenidas.

Artículo 5.2.7. Régimen del suelo rústico de Protección Territorial.

1. El régimen del suelo rústico de Protección Territorial es el general establecido para el suelo rústico por la legislación urbanística y por estas Normas, con las especificaciones que se realizan en los números siguientes.

2. En el suelo rústico de Protección Territorial 1 (PT1), sólo serán posibles los usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables. Se admiten los usos recreativos en espacios no adaptados en las categorías de esparcimiento elemental y con equipo ligero.

3. En la subcategoría de Protección Territorial 2 (PT2), con carácter excepcional y conforme a los procedimientos establecidos en la legislación urbanística y en el planeamiento insular o territorial, se admiten los usos medioambientales y recreativos en todas sus categorías, así como los usos y actividades permitidas en otros apartados de estas Normas. No se autorizará ningún uso hasta tanto se apruebe definitivamente el instrumento de planeamiento que ordene los terrenos de forma

pormenorizada y se regule la implantación de las posibles actividades. Quedan exceptuados de lo anterior los usos y actividades existentes que cuenten con las pertinentes autorizaciones y los de carácter provisional que se autoricen de conformidad con lo regulado en estas Normas y la legislación urbanística.

4. Se admiten como compatibles las infraestructuras debidamente autorizadas, siempre que no estén prohibidas expresamente por la legislación urbanística ni por el planeamiento insular, y los usos expresamente permitidos para esta categoría en otros artículos de estas Normas.

5. Se prohíben las segregaciones o divisiones de fincas en los suelos categorizados como suelo rústico de Protección Territorial, salvo las que se destinen a infraestructuras y equipamientos, que cuenten con autorización.

CAPÍTULO 3. CONSIDERACIONES DE LAS ACTUACIONES SINGULARES EN SUELO RÚSTICO

Artículo 5.3.1. Actuaciones de interés general en suelo rústico

En el suelo rústico podrán autorizarse actuaciones de interés general y de relevancia territorial, para usos recreativos, turísticos, dotacionales y de equipamientos privados e industriales, mediante el instrumento, autorizaciones y licencias pertinentes y de conformidad con lo dispuesto en estas Normas, en las contenidas en el Plan Operativo, en la legislación aplicable y en el planeamiento insular y territorial.

Artículo 5.3.2. Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones vinculadas al uso turístico

1. Salvo los existentes autorizados, no se permiten nuevos establecimientos alojativos turísticos, salvo los de Hotel Rural y Casa Rural en aquellas edificaciones que se incluyan en el Catálogo Arquitectónico en las categorías de suelo rústico en que expresamente se permite en estas Normas.

2. Se prohíbe la acampada libre, admitiéndose únicamente en aquellos terrenos que cuentan ya con autorización, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y en las del Plan Operativo, en la legislación sectorial, así como en el planeamiento insular o territorial.

3. En el supuesto que se pretenda implantar un equipamiento recreativo deportivo o de ocio, se admite exclusivamente en los suelos rústicos de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, y de Protección Territorial 2. Su desarrollo, en su caso, estará condicionado a las limitaciones y previsiones que se determinen en el planeamiento insular o territorial, en la legislación urbanística o sectorial y en estas Normas.

La autorización de los establecimientos turísticos dedicados a actividades turísticas complementarias, requerirá la acreditación de la calidad suficiente del proyecto, que habrá de constituir un instrumento significativo para la diversificación y cualificación de la oferta turística de la zona y área en que se sitúen. En cualquier caso se deberá justificar y garantizar la viabilidad económica de tales actuaciones.

4. Con carácter complementario a lo señalado en el apartado anterior, cuando se pretenda desarrollar un equipamiento recreativo de Campo de Golf, los parámetros y condiciones de aplicación serán los siguientes:

- Superficie edificable máxima: 2.500 m²c.
- Altura máxima: 2 plantas, 7,60 metros.
- Retranqueos a linderos de la edificación: 10,00 metros, respetando en cualquier caso, las líneas de edificación de carreteras reflejadas en los planos de ordenación.
- No se podrá desarrollar ningún acceso rodado directo al complejo desde las carreteras de interés regional.
- El riego del campo de golf no supondrá, en ningún caso, una disminución de la capacidad de suministro a la población residencial y turística.
- Otras condiciones establecidas en las Normas Pormenorizadas.

Artículo 5.3.3. Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria

1. Las instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria deberán cumplir las disposiciones de la legislación sectorial, las determinaciones del planeamiento insular o territorial, la regulación de las actividades clasificadas, en su caso, así como las determinaciones de estas Normas que resulten aplicables, en cualquier

caso lo establecido en el artículo 5.1.7 y las especificaciones que se expresan en los números siguientes.

2. Condiciones específicas para los aljibes:

a) Se admiten en Protección Paisajística 3, Agraria y Territorial y en el resto de categorías vinculados a otras actuaciones permitidas.

b) Habrán de ser enterrados.

3. Condiciones específicas para los movimientos de tierras.

En Protección Agraria, Protección Territorial y Protección Paisajística 3, se admiten los movimientos de tierras y enarenados artificiales.

4. Condiciones específicas para los cuartos de aperos:

a) Finca mínima de 3.000 m²s.

b) Se separarán como mínimo 6,00 metros de las vías y 3,00 metros de las pistas y resto de linderos, salvo mayor distancia por aplicación de la legislación sectorial cuando den frente a carreteras.

c) Su superficie no superará los 20,00 metros cuadrados. No se permite más de un cuerpo edificable en la parcela.

d) La altura máxima de suelo a techo será de 2,20 metros. La altura máxima del plano superior de su cubierta será de 1,00 metro sobre el nivel del terreno exterior, salvo en la zona de acceso, debiendo desarrollar el resto de la altura de forma soterrada.

e) En suelo rústico no de asentamiento rural, el acabado exterior será de piedra natural de origen volcánico.

f) Se permiten en Protección Agraria y Protección Paisajística 3.

5. Condiciones específicas para los invernaderos:

a) El material será tipo malla con una altura máxima de 3,00 metros.

b) Solo se admiten en Protección Agraria 3 y 4.

6. Condiciones específicas para los establos de animales:

a) Finca mínima de 1.000 m²s. En el suelo rústico de Protección Agraria 4 se admiten desarrollar instalaciones además en aquellas parcelas existentes que tengan una dimensión superior a 500 m²s.

b) El coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,25 m²c/m²s (parcelas de dimensión superior a 1.000 m²s) y de 0,20 m²c/m²s (parcelas de dimensión superior a 500 m²s e inferiores a 999 m²s), admitiéndose 150 m²c de cobertizo. Se considera cobertizo una superficie cubierta que esté abierta o cerrada por un solo lado. Si las dimensiones de la explotación lo requieren, independientemente del tamaño de la parcela, y a partir de 51 unidades se admite una superficie adicional de 3m²c/unidad hasta un máximo de 500 m²c, en los que se incluye la superficie edificable y la del cobertizo. Se establece una superficie máxima de 250 m²c para una misma edificación (sin incluir el cobertizo) y no podrán construirse más de dos edificaciones por parcela.

c) Salvo para las instalaciones existentes, se separarán como mínimo 5,00 metros de las vías y 4,00 metros de las pistas y resto de linderos, salvo mayor distancia por aplicación de la legislación sectorial cuando den frente a carreteras.

d) En protección agraria 4 la altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 6,80 metros, salvo en las edificaciones existentes que cuenten con autorización o se encuentren inscritas a efectos de su otorgamiento en el registro público de la Comunidad Autónoma con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General. En el resto de categorías y subcategorías permitidas, la altura máxima del plano superior de su cubierta será de 1,00 metro sobre el nivel del terreno exterior, salvo en la zona de acceso, debiendo desarrollar el resto de la altura de forma soterrada.

e) La longitud máxima del cuerpo edificado para nuevas construcciones será de 25,00 m.

f) La distancia mínima a suelo urbano, urbanizable, de asentamiento rural y carreteras, así como la distancia mínima entre instalaciones, en su caso, será la establecida en la legislación sectorial.

g) A las instalaciones recreativas con uso de animales les serán de aplicación las determinaciones de este apartado.

h) Contarán con abastecimiento de agua y de energía eléctrica en niveles acordes a la dimensión de la explotación, lo que se deberá justificar expresamente. Dispondrán de instalación de almacenamiento de agua, con capacidad suficiente para 5 días en caso de interrupción del abastecimiento.

i) Dispondrán de sistemas adecuados de depuración de vertidos y eliminación de residuos (entre ellos, los propios cadáveres de animales) acordes con la dimensión y naturaleza de la actividad o capacidad para integrarse en los sistemas que se prevean a nivel insular. Asimismo, dispondrán de estercolero o depósito de excrementos, con suficiente estanqueidad y capacidad de almacenamiento calculada en función de las posibilidades de reutilización agrícola de los mismos, extremos que deberán justificarse expresamente; alternativamente se admitirá otro sistema de utilización, siempre que sea acorde con la legislación vigente.

j) Las edificaciones e instalaciones respetarán las condiciones exigidas en la legislación sectorial aplicable y la reguladora de las actividades clasificadas, así como las condiciones reguladas en las Normas del Plan Operativo.

k) Se admiten en Protección Agraria 1, 3 y 4 y las instalaciones existentes ubicadas en Protección Agraria 2 y en Protección Natural y Paisajística.

7. Condiciones específicas para los almacenes agrícolas e industria agropecuaria:

a) Deberán estar vinculados a una unidad de explotación o producción.

b) Finca mínima de 10.000 m²s, salvo en el de Protección Agraria 4, que será de 1.000 m²s. En el suelo rústico de Protección Agraria 4 se admiten desarrollar instalaciones además en aquellas parcelas existentes que tengan una dimensión inferior.

c) Coeficiente de edificabilidad: 0,25 m²c/m²s.

d) Superficie edificable máxima de 500 m²c. La superficie máxima de cada cuerpo edificable será de 250 m²c.

e) Longitud máxima del cuerpo edificado para nuevas construcciones será de 25,00 m.

f) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 6,80 metros en Protección Agraria 4, salvo en las edificaciones existentes que requieran por las características singulares del uso a desarrollar requieran de una altura superior. En Protección Agraria 1, 2 y 3, la altura máxima del plano superior de su cubierta será de 1,00 metro sobre el nivel del terreno exterior, salvo en la zona de acceso, debiendo desarrollar el resto de la altura de forma soterrada.

g) El acabado exterior será de piedra natural de origen volcánico en Protección Agraria 1, 2 y 3.

h) Salvo para las instalaciones existentes, se separarán como mínimo 5,00 metros de las vías y 4,00 metros de las pistas y resto de linderos, salvo mayor distancia por aplicación de la legislación sectorial cuando den frente a carreteras.

i) Se admiten en Protección Agraria.

j) En las instalaciones ganaderas permitidas se considera compatible la industria agropecuaria.

Artículo 5.3.4. Condiciones particulares de la edificación de equipamientos públicos y privados en suelo rústico

Además de las otras condiciones establecidas en estas Normas y de las determinadas en la legislación urbanística y sectorial que sea de aplicación y del planeamiento insular, las edificaciones de equipamientos públicos y privados que se construyan en suelo rústico, salvo determinación expresa en otros apartados de esta normativa, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las de carácter general:

a) Las construcciones se separarán 10,00 metros de los linderos de la finca.

b) La altura máxima de la edificación será de 7,60 metros.

c) Cumplirán las condiciones de estas Normas del Plan Operativo para el uso específico de equipamiento al que se destinen las instalaciones.

d) Las actividades e instalaciones de ocio, deportivas y de salud, deberán cumplir con las determinaciones del planeamiento insular y territorial.

e) Se admiten exclusivamente en las categorías señaladas en estas Normas.

Artículo 5.3.5. Condiciones particulares de las infraestructuras en suelo rústico

1. Los parámetros, condiciones, requisitos y procedimientos para autorizar las infraestructuras y las edificaciones vinculadas a las mismas en suelo rústico, serán los establecidos en la legislación urbanística y en la sectorial que corresponda, en el planeamiento insular, sin perjuicio del cumplimiento de lo regulado en los números siguientes y en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.

2. La tipología de las nuevas conexiones o intersecciones, así como la modificación de las existentes, establecidas en las vías de interés regional e insular se han de considerar como indicativas, únicamente vinculantes en cuanto a la señalización de su emplazamiento, y no como diseño concreto a ejecutar. Tendrán igual carácter indicativo la línea límite de edificación reflejada en los planos de ordenación pormenorizada, siendo de aplicación, en cualquier caso, lo establecido en la legislación sectorial.

3. Se prohíbe la apertura de nuevas vías rurales o pistas, salvo las necesariamente vinculadas a otras intervenciones. En este caso, deberán obtener la pertinente licencia, para lo cual el proyecto de ejecución de obras deberá necesariamente acompañarse de un estudio específico del impacto ambiental en caso de que lo requiera la legislación específica, además de requerirse las autorizaciones previas pertinentes.

Las infraestructuras de acceso desde los sistemas generales existentes se realizarán, en su caso, aprovechando y mejorando vías existentes y, en todo caso, con la menor sección y dimensión posibles, reduciendo al máximo los efectos sobre el territorio y el paisaje. Las restantes conexiones infraestructurales habrán de desarrollarse siguiendo el trazado de la vía de acceso y disponerse de forma soterrada.

4. Los trazados de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones en suelo rústico no de asentamiento rural, que necesariamente deba optarse por tendidos aéreos se proyectarán manteniendo en lo posible una cota de trazado y evitando cambios de cota innecesarios. El proyecto deberá optimizar las luces de los vanos para obtener una máxima adaptación al relieve por el que discurre. Será de aplicación lo contenido en la

legislación sectorial sobre los tendidos eléctricos y de telecomunicaciones, así como las determinaciones del planeamiento territorial.

En las áreas próximas a ZEPAS se recomienda el uso de medidas correctoras específicas para evitar la colisión de aves (salva pájaros) en aquellos lugares más sensibles por donde discurran los tendidos eléctricos o de telecomunicaciones.

5. Las edificaciones e instalaciones de las infraestructuras de Estaciones de Servicio para suministro de combustible se podrán situar en los bordes de las carreteras en los suelos categorizados de Protección Territorial conforme a las determinaciones del artículo 5.2.7.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. Instrumentos normativos complementarios

En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento deberá formular y tramitar el Catálogo Arquitectónico.

SEGUNDA. Edificaciones y usos existentes en situación de disconformidad con la ordenación establecida

1. Las condiciones contempladas en esta Disposición no serán de aplicación a las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades ilegales cuyo plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no haya prescrito, de acuerdo a lo establecido en el artículo 180 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Igualmente, no serán de aplicación con respecto a aquellas edificaciones o instalaciones cuyas licencias han sido anuladas por Sentencia Judicial, así como a las que, en su caso, estuvieran incluidas en ámbitos sometidos a suspensión cautelar.

2. De acuerdo a lo establecido en el artículo 44.bis del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, a las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes que resultasen disconformes con la ordenación establecida en este Plan General, les será de aplicación los siguientes regímenes, en función de la situación legal en que se encuentren.

3. En situación legal de consolidación, a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos y actividades preexistentes que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles conforme a las determinaciones legales y de planeamiento en su momento vigentes, sin estar prevista en la parcela o en parte de la misma, la implantación de viales, espacios libres, equipamientos o infraestructuras públicas:

Obras permitidas:

- Las de consolidación, rehabilitación o remodelación necesarias para mantener y alargar la vida del inmueble para los usos o actividades en su momento autorizados, salvo que no se consideren como usos permitidos.

- Las vinculadas a los cambios de uso que se permiten, incluso aquellas que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a las normas de funcionamiento de la nueva actividad.

- No se admiten incrementos de edificabilidad.

Usos permitidos:

- Los originarios autorizados, salvo que tengan la condición de actividades clasificadas y/o que sean incompatibles con el entorno en que se ubiquen, o que el Plan General establezca expresamente la necesidad de proceder a su eliminación o desaparición.

- Los específicos y compatibles para la parcela o unidad apta para la edificación según la ordenación que establece este Plan General. Los nuevos usos han de cumplir con todas las determinaciones contempladas en este Plan General con carácter específico para cada uso pormenorizado o específico.

4. En situación legal de fuera de ordenación, por carecer de títulos habilitantes conforme a los requerimientos legales exigibles en su momento, pero acordes con la ordenación establecida, por lo que pueden ser legalizables:

No se permitirá ninguna actuación, si no se produce previa o simultáneamente la legalización de la edificación o actividad.

5. En situación legal de fuera de ordenación, por:

- Carecer de títulos habilitantes.

- Las autorizaciones recibidas y/ o las licencias urbanísticas no fueron concedidas conforme a las determinaciones legales y de planeamiento en su momento vigentes.

- Las obras y actividades no fueron desarrolladas conforme a los títulos habilitantes obtenidos.

- Haberse efectuado actuaciones edificatorias no acordes a las determinaciones de planeamiento vigentes con posterioridad a la finalización de la edificación original desarrollada conforme al proyecto en su momento autorizado.

Y no ser acordes con la ordenación establecida por este Plan General.

Obras permitidas:

- Las de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al uso permitido.

- Obras de consolidación parcial, entendiéndose por tales las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo puntual de elementos estructurales, que eviten situaciones de riesgo a los usuarios de la edificación. Según la clase de suelo se permiten cuando:

a) En suelo urbano y urbanizable ordenado y con instrumento reparcelatorio aprobado, la edificación.

1. No supera un 20% la superficie edificable máxima establecida.

2. En más de una planta la altura máxima establecida.

3. No afecta significativamente a un elemento patrimonial protegido o a su entorno de protección.

4. No genere una medianera superior a dos plantas de altura.

b) En suelo rústico, la edificación:

1. No se sitúe en aquel de protección por sus valores ambientales.

2. Tenga una altura igual o inferior a dos plantas.

3. No afecta significativamente a un elemento patrimonial protegido o a su entorno de protección.

- Dichas obras no darán lugar a incremento alguno

de su valor urbanístico, tanto en el supuesto de expropiación como en cualquier otra valoración a efectos de su compensación urbanística, sin perjuicio de lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

Usos permitidos:

- Los existentes, salvo que tengan la condición de actividades clasificadas y/o sean incompatibles con el entorno en que se ubiquen.

- Los específicos y compatibles para la parcela o unidad apta para la edificación según la ordenación que establece este Plan General. Los nuevos usos han de cumplir con todas las determinaciones contempladas en este Plan General con carácter específico para cada uso pormenorizado.

- Con respecto a los usos y actividades existentes, que no sean considerados como permitidos, se les aplicará el régimen disciplinario que proceda para restaurar el orden jurídico perturbado.

6. En situación legal de fuera de ordenación en suelo urbano consolidado o en asentamiento rural, por estar afectada de forma parcial la parcela por espacios públicos, pero no así la edificación, y no siendo ésta tampoco acorde con la ordenación establecida, con independencia de que hubiera sido desarrollada conforme a los títulos habilitantes en su momento requeridos. En estas situaciones, con carácter previo o simultáneo, a la autorización de obras y/ o usos, la parcela ha de adquirir la condición de solar o unidad apta para la edificación conforme se establece en el artículo 4.2.1. Las obras y usos permitidos serán los correspondientes al régimen de consolidación, según apartado 3, para aquellas erigidas conforme a los títulos habilitantes; y para las que están en situación legal de fuera de ordenación, lo establecido en el apartado 5.

7. En situación legal de fuera de ordenación, que aun pudiéndose haber erigido conforme a los títulos habilitantes, no son acordes con la ordenación contemplada en este Plan General, por estar prevista en su lugar la implantación de viales, espacios libres, equipamientos o infraestructuras públicas, y sobre los que se haya previsto la expropiación en un plazo inferior a cinco años. Así mismo será de aplicación este régimen a aquellas edificaciones que han de ser demolidas en virtud de las determinaciones del proceso reparcelatorio aprobado en ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable:

Obras permitidas:

- Las precisas para el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles durante el periodo que reste hasta la expropiación según la programación o determinaciones que contempla este Plan General.

- Dichas obras no darán lugar a incremento alguno de su valor urbanístico, tanto en el supuesto de expropiación como en cualquier otra valoración a efectos de su compensación urbanística, sin perjuicio de lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

Usos permitidos:

- Los existentes, salvo que tengan la condición de actividades clasificadas y/o que sean incompatibles con el entorno en que se ubiquen.

- No se admiten cambios de uso.

8. A las edificaciones que se encuentren situadas en sectores de suelo urbanizable o áreas de suelo urbano no consolidado, carentes de ordenación pormenorizada, salvo que de las instrucciones de este Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, hasta tanto se desarrollen los instrumentos de planeamiento de desarrollo correspondientes, les será de aplicación el régimen más restrictivo de los contemplados para las edificaciones en fuera de ordenación.

9. A las edificaciones que se encuentren situadas en sectores de suelo urbanizable o áreas de suelo urbano no consolidado, con ordenación pormenorizada, pero en los que no se haya producido el proceso reparcelatorio que establezca la posible asignación del suelo al propietario de la edificación sobre el que se asienta la misma, salvo que de las determinaciones de este Plan General se deduzca, les será de aplicación el régimen más restrictivo de los contemplados para las edificaciones en fuera de ordenación.

10. Las obras permitidas en los apartados anteriores estarán condicionadas además a lo dispuesto a su vez en la Ley de Ordenación de la Edificación y en el Código Técnico de la Edificación y sus desarrollos reglamentarios en relación a las singularidades que contemplen para las edificaciones existentes.

11. Las obras, usos y cambios de uso que se permiten en los apartados anteriores, cuando se encuentren incluidas en zonas de dominio público, servidumbres

o protección, conforme la regulación sectorial específica, estarán condicionados a su vez por el régimen previsto expresamente en la legislación correspondiente. Igual criterio será de aplicación en relación a las determinaciones del planeamiento insular o territorial cuando estos instrumentos contemplen un régimen singular para aquellas obras y usos disconformes con los mismos.

12. Cuando se pretenda la sustitución edificatoria o el cambio de uso, o cuando se produzca la demolición de las edificaciones o instalaciones, las obras a realizar para las nuevas actividades o construcciones se someterán en todos los aspectos al presente Plan General, salvo las excepciones que contemple la legislación urbanística para el régimen legal de consolidación.

TERCERA. Usos extractivos y tratamiento de residuos existentes

Las actividades extractivas y de tratamiento de residuos existentes, situadas fuera del suelo rústico de protección minera, podrán seguirse desarrollando siempre que sean conformes con las autorizaciones recibidas y hayan desarrollado las medidas de restauración correspondientes a las zonas en que se haya intervenido, contempladas en los proyectos respectivos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Determinaciones de Ordenación en los Espacios Naturales de Canarias no ordenados

En tanto no se redacten los instrumentos de ordenación y se desarrolle la protección establecida por la legislación de Espacios Naturales de Canarias, los ámbitos incluidos en los Espacios Naturales se ajustarán a las disposiciones transitorias establecidas por aquella Ley y son considerados por estas Normas como espacios de protección integral de sus características naturales, geomorfológicas, ecológicas y paisajísticas.

En relación con lo expresado en el párrafo anterior, en los Espacios Naturales Protegidos no se admitirá ninguna actividad que pueda poner en peligro dichas características. Hasta tanto se apruebe el correspondiente instrumento de ordenación, serán de aplicación las determinaciones establecidas en estas Normas para el suelo rústico de protección Natural.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE YAIZA**

PLAN SUPLETORIO

**NORMAS URBANÍSTICAS
DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

ÍNDICE

**TÍTULO PRIMERO. DESARROLLO DE LA
ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES PARA EL
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO
URBANO**

Artículo 1.1.1. Criterios generales para el planeamiento de desarrollo en suelo urbano.

**CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES PARA EL
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO
URBANIZABLE**

Artículo 1.2.1. Determinaciones generales para los planes parciales.

Artículo 1.2.2. Criterios generales de ordenación de los sectores.

Artículo 1.2.3. Condiciones generales de la Red Viaria.

Artículo 1.2.4. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales.

Artículo 1.2.5. Dotación de aparcamientos.

Artículo 1.2.6. Reserva de suelo para Sistemas Generales.

Artículo 1.2.7. Reserva de suelo para Dotaciones públicas y Equipamientos privados.

TÍTULO SEGUNDO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO 1. GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.1.1. Ámbitos de gestión.

Artículo 2.1.2. Unidades de Actuación.

Artículo 2.1.3. Ámbitos de gestión del suelo urbanizable.

Artículo 2.1.4. Sistemas de Ejecución.

Artículo 2.1.5. Cambio y sustitución del Sistema de Ejecución.

Artículo 2.1.6. Aplicación de los Sistemas de Ejecución privada.

Artículo 2.1.7. Aplicación del Sistema de Cooperación.

Artículo 2.1.8. Convenios Urbanísticos incorporados al Planeamiento.

Artículo 2.1.9. Plazos para la gestión y ejecución del Planeamiento.

Artículo 2.1.10. Ejecución de los Sistemas Generales.

Artículo 2.1.11. Obras públicas ordinarias de urbanización.

Artículo 2.1.12. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en suelo urbano consolidado.

Artículo 2.1.13. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado ordenado.

Artículo 2.1.14. Actuaciones aisladas privadas en asentamientos rurales.

Artículo 2.1.15. Proyectos de ejecución.

**TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL
PATRIMONIO**

**CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES
GENERALES**

Artículo 3.1.1. Patrimonio objeto de protección.

Artículo 3.1.2. Normativa e instrumentos de protección y ordenación.

Artículo 3.1.3. Régimen de los Bienes de Interés Cultural.

CAPÍTULO 2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 3.2.1. Patrimonio arquitectónico protegido.

Artículo 3.2.2. Niveles de protección del patrimonio arquitectónico.

Artículo 3.2.3. Protección de parcela.

Artículo 3.2.4. Condiciones generales de las obras en edificios protegidos.

Artículo 3.2.5. Definición de los tipos de obra permitidos.

Artículo 3.2.6. Obras permitidas en los distintos niveles de protección.

Artículo 3.2.7. Casos de ruina o derribo.

Artículo 3.2.8. Modificación o supresión de elementos añadidos.

Artículo 3.2.9. Condiciones estéticas de las aplicaciones de las edificaciones.

Artículo 3.2.10. Espacios y elementos protegidos.

TÍTULO CUARTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Capacidad para edificar.

Artículo 4.1.2. Condiciones generales de las edificaciones.

Artículo 4.1.3. Tipologías edificatorias.

Artículo 4.1.4. Aplicación de las condiciones de la edificación.

Artículo 4.1.5. Dotación de aparcamientos.

CAPÍTULO 2. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA Y SU OCUPACIÓN

Artículo 4.2.1. Parcela, solar y unidad apta para la edificación.

Artículo 4.2.2. Manzana.

Artículo 4.2.3. Relación entre edificación y parcela.

Artículo 4.2.4. Parcelación, segregación y agrupación de parcelas

Artículo 4.2.5. Referencias planimétricas de las parcelas.

Artículo 4.2.6. Referencias altimétricas del terreno.

Artículo 4.2.7. Separación a linderos o retranqueos.

Artículo 4.2.8. Separación entre edificios.

Artículo 4.2.9. Fondo edificable.

Artículo 4.2.10. Ocupación o superficie ocupada.

Artículo 4.2.11. Ocupación del subsuelo.

Artículo 4.2.12. Coeficiente de ocupación.

Artículo 4.2.13. Área de movimiento de la edificación.

Artículo 4.2.14. Superficie libre de parcela. Jardines o patios privados.

Artículo 4.2.15. Otras referencias de la edificación.

Artículo 4.2.16. Protección de cauces.

CAPÍTULO 3. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 4.3.1. Superficie edificada computable.

Artículo 4.3.2. Superficie edificable.

Artículo 4.3.3. Coeficiente de edificabilidad.

Artículo 4.3.4. Superficie útil.

Artículo 4.3.5. Coeficiente de ponderación.

Artículo 4.3.6. Altura de la edificación.

Artículo 4.3.7. Plantas de sótanos.

Artículo 4.3.8. Altura, ocupación y superficie edificable de los edificios de uso dotacional.

Artículo 4.3.9. Cuerpos salientes. Definición.

Artículo 4.3.10. Elementos salientes. Definición.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ALINEADA

Artículo 4.4.1. Tipos de Edificación Alineada

Artículo 4.4.2. Parcela.

Artículo 4.4.3. Alineaciones.

Artículo 4.4.4. Retranqueos de la edificación.

Artículo 4.4.5. Jardines delanteros.

Artículo 4.4.6. Jardines interiores.

Artículo 4.4.7. Planta baja.

Artículo 4.4.8. Planta sótano.

Artículo 4.4.9. Altura.

Artículo 4.4.10. Medición de la altura.

Artículo 4.4.11. Medición específica de la altura en las parcelas en ladera

Artículo 4.4.12. Cuerpos salientes.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE

Artículo 4.5.1. Parcela.

Artículo 4.5.2. Retranqueo de la edificación.

Artículo 4.5.3. Ocupación.

Artículo 4.5.4. Superficie edificable.

Artículo 4.5.5. Adaptación topográfica.

Artículo 4.5.6. Altura

Artículo 4.5.7. Planta Baja.

Artículo 4.5.8. Planta sótano.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN

Artículo 4.6.1. Tipos de edificaciones en Ciudad Jardín.

Artículo 4.6.2. Parcela.

Artículo 4.6.3. Retranqueo de la edificación.

Artículo 4.6.4. Ocupación.

Artículo 4.6.5. Superficie edificable.

Artículo 4.6.6. Adaptación topográfica.

Artículo 4.6.7. Altura

Artículo 4.6.8. Planta Baja.

Artículo 4.6.9. Planta Sótano.

Artículo 4.6.10. Construcciones auxiliares.

Artículo 4.6.11. Condiciones particulares de la Ciudad Jardín Agrupada.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE TRANSICIÓN

Artículo 4.7.1. Normativa de aplicación.

Artículo 4.7.2. Parcela.

Artículo 4.7.3. Retranqueos de la edificación. Ocupación.

Artículo 4.7.4. Superficie edificable.

Artículo 4.7.5. Altura

Artículo 4.7.6. Construcciones auxiliares.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

Artículo 4.8.1. Condiciones de la edificación industrial.

Artículo 4.8.2. Tipos edificatorios.

Artículo 4.8.3. Parcela.

Artículo 4.8.4. Ocupación.

Artículo 4.8.5. Retranqueos de la edificación.

Artículo 4.8.6. Adaptación topográfica.

Artículo 4.8.7. Altura

TÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Ordenación y regulación de los usos.

Artículo 5.1.2. Aplicación de la regulación de los usos.

Artículo 5.1.3. Ordenanza Municipal sobre actividades y espectáculos públicos.

Artículo 5.1.4. Clasificación sistemática de los usos.

Artículo 5.1.5. Usos característicos, pormenorizados y específicos.

Artículo 5.1.6. Usos complementarios.

Artículo 5.1.7. Esquema básico de clasificación de los usos.

Artículo 5.1.8. Condiciones generales de admisibilidad de los usos.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 5.2.1. Definición del uso residencial.

Artículo 5.2.2. Usos residenciales específicos

Artículo 5.2.3. El uso específico de viviendas protegidas.

Artículo 5.2.4. Condiciones de admisibilidad del uso residencial.

Artículo 5.2.5. Compatibilidad de los usos con el Residencial.

Artículo 5.2.6. Compatibilidad de las dotaciones públicas e infraestructuras con el uso residencial. 56

CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO

Artículo 5.3.1. Definición del uso turístico.

Artículo 5.3.2. Usos turísticos específicos.

Artículo 5.3.3. Categorías de los usos turísticos específicos.

Artículo 5.3.4. Condiciones generales de admisibilidad del uso turístico.

Artículo 5.3.5. Ordenación pormenotizada del uso turístico

Artículo 5.3.6. Incentivos a la renovación y

recualificación de los establecimientos turísticos alojativos.

Artículo 5.3.7. Compatibilidad de usos con el turístico.

CAPÍTULO 4. USOS TERCIARIOS

Artículo 5.4.1. Definición de uso terciario.

Artículo 5.4.2. Uso terciarios específicos.

Artículo 5.4.3. Categorías específicas del uso comercial.

Artículo 5.4.4. Categorías específicas del uso de oficinas

Artículo 5.4.5. Categorías específicas del uso de Restauración.

Artículo 5.4.6. Condiciones generales de admisibilidad de los usos terciarios.

Artículo 5.4.7. Condiciones particulares de admisibilidad del uso comercial y de restauración.

Artículo 5.4.8. Usos compatibles con el comercio y la restauración.

Artículo 5.4.9. Condiciones de admisibilidad del uso de oficinas.

Artículo 5.4.10. Usos compatibles con el de oficinas.

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL

Artículo 5.5.1. Definición de uso industrial.

Artículo 5.5.2. Usos industriales específicos

Artículo 5.5.3. Condiciones generales de admisibilidad del uso industrial.

Artículo 5.5.4. Compatibilidad del uso industrial.

Artículo 5.5.5. Condiciones de los Talleres artesanales o domésticos.

CAPÍTULO 6. USOS PRIMARIOS

Artículo 5.6.1. Definición de usos primarios.

Artículo 5.6.2. Usos primarios específicos.

Artículo 5.6.3. Categorías específicas y condiciones del uso agrícola.

Artículo 5.6.4. Categorías específicas y condiciones de uso ganadero.

Artículo 5.6.5. Condiciones del uso extractivo.

Artículo 5.6.6. Condiciones de los usos pesqueros y de acuicultura.

Artículo 5.6.7. Condiciones de admisibilidad de los usos primarios.

CAPÍTULO 7. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 5.7.1. Definición del uso de Equipamientos.

Artículo 5.7.2. Usos específicos de equipamiento.

Artículo 5.7.3. Definición del uso de los espacios libres públicos.

Artículo 5.7.4. Usos específicos de los espacios libres públicos.

Artículo 5.7.5. Carácter y condición de Dotación Pública.

Artículo 5.7.6. Condiciones generales de admisibilidad de las Dotaciones Públicas y los equipamientos privados.

Artículo 5.7.7. Sustitución de Equipamientos públicos.

Artículo 5.7.8. Usos compatibles con los Equipamientos

Artículo 5.7.9. Compatibilidad de usos en los espacios libres públicos.

CAPÍTULO 8. USOS RECREATIVOS

Artículo 5.8.1. Definición de los usos recreativos.

Artículo 5.8.2. Usos recreativos específicos.

Artículo 5.8.3. Condiciones de admisibilidad de los usos recreativos.

Artículo 5.8.4. Calificación complementaria de usos recreativos.

Artículo 5.8.5. Compatibilidad de los usos recreativos.

CAPÍTULO 9. USOS DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 5.9.1. Definición de los usos de infraestructuras.

Artículo 5.9.2. Usos específicos de las infraestructuras.

Artículo 5.9.3. Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras.

Artículo 5.9.4. Condiciones específicas de las Infraestructuras de energía eléctrica.

Artículo 5.9.5. Condiciones específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

CAPÍTULO 10. USOS MEDIOAMBIENTALES

Artículo 5.10.1. Definición de los usos medioambientales.

Artículo 5.10.2. Usos medioambientales específicos.

Artículo 5.10.3. Categorías de los usos medioambientales específicos.

Artículo 5.10.4. Condiciones generales de los usos medioambientales.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. Ordenanzas de Edificación y Urbanización.

SEGUNDA. Ordenanzas de Actividades y Espectáculos Públicos.

TERCERA. Servidumbres Aeronáuticas.

CUARTA. Modificación de la legislación sectorial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Régimen Transitorio de las Ordenanzas de la Edificación.

SEGUNDA. Régimen de los elementos arquitectónicos inventariados.

TERCERA. Régimen de los establecimientos turísticos existentes.

TÍTULO PRIMERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

Artículo 1.1.1. Criterios generales para el planeamiento de desarrollo en suelo urbano

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

2. Al planeamiento de desarrollo de la ordenación del suelo urbano, según su objeto y alcance, le será de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales para los Planes Parciales, así como las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que resulten de aplicación, y lo establecido en el capítulo siguiente.

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

Artículo 1.2.1. Determinaciones generales para los planes parciales

1. Los parámetros de densidad, coeficiente de edificabilidad y aprovechamiento medio, reflejados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado se aplicarán sobre la superficie total del sector excluida la superficie de dominio público, en su caso.

2. La determinación sobre la densidad establecida en la ficha correspondiente de cada sector residencial tiene carácter indicativo. El número máximo de viviendas resultará de la aplicación de los parámetros más restrictivos en relación a las tipologías edificatorias, la superficie útil y construida mínima de las viviendas así como la superficie de parcela mínima por vivienda que se establezcan para cada ámbito. La densidad establecida en la ficha correspondiente de cada sector, según su uso característico, podrá disminuirse por el Plan Parcial que desarrolle su ordenación pormenorizada.

3. Los porcentajes mínimos establecidos en las fichas de los sectores en relación a las viviendas protegidas, tienen el carácter de ordenación estructural.

4. Para calcular el aprovechamiento urbanístico serán de aplicación los coeficientes de ponderación establecidos en estas Normas.

5. Los conceptos y definiciones incluidos en los Títulos Cuarto y Quinto no podrán ser alterados por el planeamiento de desarrollo, salvo determinación expresa establecida en la ficha correspondiente o por variaciones en la legislación o en el planeamiento insular o territorial que sea de obligado cumplimiento.

6. El instrumento de desarrollo deberá de incluir entre sus determinaciones las obras e instalaciones necesarias para la conexión a las redes generales (viario, saneamiento, depuración, abastecimiento de energía eléctrica...) y la ejecución de nueva planta o ampliación de los sistemas generales existentes conforme a las determinaciones de la legislación básica o sectorial, del planeamiento territorial y de estas Normas.

Artículo 1.2.2. Criterios generales de ordenación de los sectores

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

2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de desarrollo, los siguientes criterios básicos:

a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en estas Normas.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios. Se evitarán los bordes rectilíneos no adaptados a la topografía, utilizando los espacios libres como elementos de transición, en su caso.

d) Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.

e) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios.

f) La orientación de las calles y plazas deberá atender a criterios ambientales tales como la necesidad de protegerlas del régimen dominante de vientos y la necesidad de radiación solar con el fin de incrementar el bienestar social.

g) En caso de encontrarse algún elemento vegetal aislado contemplado en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, en la Ley 4/2010, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, o en la Orden de flora de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, se procederá a su trasplante en los espacios libres y zonas verdes.

h) Deberá estudiarse la dimensión adecuada de los anchos de calles y plazas, en relación a las alturas permitidas de las edificaciones, para que se den las condiciones ambientales (nivel de soleamiento o umbría adecuada) idóneas tanto en las calles como en las viviendas.

i) La situación de las parcelas para dotaciones o equipamientos que se destinen a centros socio-asistenciales, sanitarios, deportivos, docentes y culturales y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.

j) Se habrá de disponer de depósitos de abastecimiento de agua dimensionadas a razón de 1m^3 por residente. Estos se realizarán a cargo del sector, bien directamente o bien mediante aportación económica que cubrirá la adquisición del suelo y el coste de ejecución de los mismos y de la red de conexión.

k) Se deberán proyectar redes separativas de riego.

l) Se proyectarán redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residuales urbanas.

m) Con carácter general, la totalidad del viario, incluido peatonales, debe estar dotado de red de drenaje de las aguas pluviales asociadas al Periodo de Recurrencia $T= 10$ años. En las carreteras insulares, comarcales y grandes vías locales, el anterior periodo de recurrencia se elevará hasta $T= 50$ años, siendo aplicable dicha prescripción a los tramos de entronque con las citadas carreteras de cualquier viario.

n) Se deberán contemplar los cauces reflejados en los planos de ordenación, debiendo proceder a su canalización conforme a las determinaciones del Consejo Insular de Aguas y de la legislación sectorial.

En todo caso, cualquier propuesta de encauzamiento (abierto o cerrado) deberá llevar aparejada la ejecución de azudes de retención de acarreo aguas arriba de los citados encauzamientos.

ñ) Se deberán garantizar la no transferencia de caudales de escorrentía urbana hacia el exterior del ámbito del Plan Parcial considerado, permitiéndose exclusivamente la continuidad de caudales a través de la red de drenaje territorial (barrancos) y/o vías de intenso desagüe.

o) Si del grado de desarrollo de las infraestructuras generales fuera imposible, por inexistente o insuficiente, la conexión de la red de saneamiento del sector a la red general de saneamiento (colectores, estaciones de bombeo, depuradoras o emisarios), se permitirá, con carácter provisional, el tratamiento mediante depuradoras autónomas que abarquen la totalidad del ámbito de la unidad de actuación, previendo, siempre, la conexión futura a la red de saneamiento general. Se considera en estos supuestos, al igual que para otros elementos ya contemplados en estas Normas, en las Normas Generales y en la legislación sectorial, preceptivo el informe del Consejo Insular de Aguas.

p) En la red de distribución de energía eléctrica, se habrá de contemplar su fuente de alimentación, la capacidad de los centros de transformación y las líneas existentes o en proyecto, que hayan de abastecerlos.

Artículo 1.2.3. Condiciones generales de la Red Viaria

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la

relación con el suelo urbano, urbanizable o rústico de su entorno, determinará el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contienen estas Normas y la ficha del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas de protección (espacios libres) en su caso.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas.

3. En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y, si procede, de las necesidades del servicio público de transportes.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstos. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, así como el aparcamiento conforme se establece en estas Normas.

6. Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su localización en las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de una dimensión mínima de 3,00 metros.

7. La red viaria se ajustará en la medida de lo posible a la topografía natural del terreno.

8. Se deberá prever el espacio adecuado para la ubicación de contenedores de residuos.

9. Los accesos a las carreteras se realizarán de acuerdo a lo establecido en los artículos 69 a 74, ambos inclusive, del Reglamento de Carreteras de Canarias. Las parcelas colindantes con las carreteras de interés regional no podrán tener acceso directo a las mismas.

10. Cuando el sector sea colindante a una carretera,

se deberá contemplar la protección de la calidad de vida mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona de los ruidos y contaminación producidos en la carretera. Asimismo, se deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueran necesarios, zona de parada de vehículos y transporte público, semaforizaciones y demás equipamientos requeridos por la zona edificable colindante con la carretera.

11. Los suelos urbanizables cuando sean atravesados por carreteras deberán contemplar carriles para uso exclusivo de bicicletas.

Art.1.2.4. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área, para garantizar su óptima accesibilidad y separar entre sí las masas edificadas favoreciendo así la imagen de urbanización ajardinada.

2. El ajardinamiento se acometerá preferentemente mediante la selección de especies propias del entorno o de la vegetación potencial, o aquellas especies que muestren una mayor adecuación a las condiciones bioclimáticas de la zona. Igualmente, se deberá prestar especial cuidado con la introducción de especies vegetales cuyo rápido crecimiento pudiera provocar plagas por su rápida extensión, o bien por el desarrollo de parásitos hasta ese momento ajenos a las formaciones vegetales actuales.

3. Los espacios libres públicos deberán:

a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales incluyendo vegetación de fuste.

b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.

c) Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.

d) Se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial. En particular, no se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni

se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.

e) Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten su utilización pública y conforme a su destino.

f) Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezcan la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado. En todo caso, no serán computables a estos efectos las superficies de pendiente media superior al 25%, exigiéndose a partir de pendientes del 15% la justificación de su emplazamiento en función de las características clinométricas del ámbito y, en su caso, la justificación de las obras precisas para su adecuación.

g) Contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.

h) Los espacios libres públicos deberán prever el acceso de personas y vehículos de servicios y protección civil a los edificios que tengan como único acceso dicho espacio, disponiendo como mínimo una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3,00 metros.

4. Los componentes básicos para el diseño de los parques y plazas, son los siguientes:

a) Juegos Infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena o materiales adecuados.

b) Juegos preadolescentes: formados por mobiliario y áreas de juego no estandarizados, y áreas de arena o materiales adecuados.

c) Juegos libres: campos de juegos al aire libre, siempre que la superficie global lo permita sin menoscabo de la finalidad genérica que deben cumplir según su categoría.

d) Áreas de plantación y ajardinamiento.

e) Islas de estancia: lugares acondicionados para el reposo y el recreo pasivo.

f) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos, la retención de contaminantes y la corrección de impactos visuales.

5. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.

6. En relación con lo expresado en el número anterior, no podrá aprobarse ningún instrumento de planeamiento parcial ni Proyecto de Urbanización que no establezca las determinaciones precisas para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas, en la forma expresada anteriormente.

Artículo 1.2.5. Dotación de aparcamientos

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será la que se deriva de la legislación urbanística y de lo que establezcan estas Normas para cada uso y tipología.

2. En cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos como mínimo.

3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas residenciales y de usuarios de las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Así mismo, se habrá de valorar el déficit de aparcamiento de las zonas urbanas colindantes. Se ubicarán en los viarios u otros espacios de dominio y uso público, al menos un 25% de los resultantes del apartado anterior. No se establece número máximo de aparcamientos.

Artículo 1.2.6. Reserva de suelo para Sistemas Generales

1. En las fichas respectivas de los sectores, en su caso, se contienen las determinaciones superficiales

y las instrucciones sobre tales reservas de suelo, así como -en su caso- la definición del destino concreto de los Sistemas Generales que establece el Plan General.

2. En los Planos de Ordenación pormenorizada se contiene la ubicación o situación de determinados Sistemas Generales respecto al ámbito de los sectores a los que están adscritos. Tal determinación se considera vinculante, sin perjuicio de la definición de su delimitación concreta por el planeamiento parcial que desarrolle la ordenación.

Artículo 1.2.7. Reserva de suelo para Dotaciones públicas y Equipamientos privados

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establecen las superficies mínimas para Dotaciones públicas (espacios libres y equipamientos públicos de carácter local), sin perjuicio de la regulación contenida en los otros números de este artículo y artículos siguientes. El suelo de tales Dotaciones será de cesión obligatoria y gratuita.

En su caso, se establece la superficie mínima de equipamientos privados que se habrán de desarrollar.

2. Los Planes Parciales deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las superficies establecidas, cuando en las fichas no se determine. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de los usos dotacionales que se contienen en estas Normas. En los sectores residenciales la concreción de tal elección deberá realizarse atendiendo a los déficits existentes en los núcleos.

3. En los sectores de suelo urbanizable residencial la reserva de suelo destinado a Dotaciones Públicas locales por los planes parciales deberá cumplir las reservas de suelo fijadas en la ficha correspondiente, con independencia de que se disminuya la superficie neta o la superficie edificable.

4. El Dominio Público Hidráulico no será computable para el cumplimiento de las reservas prescritas en el apartado anterior. Cuando se autorizare la ejecución de obras de paso de cauce o de tramos soterrados podrán computarse a los antedichos efectos la nueva superficie creada sobre el Dominio Público Hidráulico Natural.

TÍTULO SEGUNDO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO 1. GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.1.1. Ámbitos de gestión

1. Son ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y asentamientos rurales; y los sectores de suelo urbanizable, que se delimitan en los Planos de Ordenación Pormenorizada correspondientes.

2. Podrán delimitarse nuevas unidades de actuación en los términos establecidos en la legislación urbanística.

Artículo 2.1.2. Unidades de Actuación

1. Las Unidades de Actuación se delimitan conforme a los requisitos y para cualquiera de las finalidades reconocidas legalmente, y de forma que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

2. Las Unidades de Actuación podrán ser discontinuas siempre que se garantice la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento y se refieran a un conjunto de parcelas que reúnan características homogéneas en cuanto a su tipología y grado de ocupación, o bien pertenezcan a la misma titularidad.

3. Los instrumentos de gestión urbanística podrán realizar reajustes del ámbito delimitado por el planeamiento, siempre que se justifique suficientemente su necesidad y se facilite con ello el desarrollo de la unidad. Tales reajustes del ámbito no podrán desvirtuar el sentido de la ordenación, ni alterar la clasificación del suelo, ni afectar de forma negativa a cualquiera de los propietarios incluidos en la unidad, salvo que se obtenga la conformidad de los mismos. En todo caso se admitirán dichos reajustes cuando supongan como máximo una variación del 5% -en más o en menos- de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento.

4. La delimitación de las unidades de actuación coloca a los terrenos en situación de reparcelación, salvo que se establezca el sistema de ejecución pública por expropiación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y de edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

5. En las fichas de las unidades de actuación se distingue entre tipologías y usos públicos y privados. Los espacios libres y equipamientos reflejados como públicos, tendrán la consideración de dotaciones públicas, salvo que se establezca expresamente su condición como sistema general. El suelo de tales espacios libres y equipamientos, así como el de los viarios e infraestructuras públicas será de cesión obligatoria y gratuita.

6. Será a cargo de la unidad de actuación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización tanto interiores como exteriores a la unidad que garanticen que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar en suelo urbano o unidad apta para la edificación en los asentamientos rurales.

7. Los proyectos de urbanización de las unidades de actuación habrán de contener y justificar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4 y 1.2.5 de estas Normas, en todas aquellas determinaciones que atañen estrictamente a la ejecución de la red viaria, espacios libres, aparcamientos e infraestructuras.

Artículo 2.1.3. Ámbitos de gestión del suelo urbanizable

1. Los Sectores de suelo urbanizable, salvo determinación expresa contraria, se consideran a todos los efectos como ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento, definiéndose en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos las determinaciones de gestión aplicables a cada uno de ellos.

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

3. Será a cargo de la unidad de actuación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores al sector, que garanticen que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

4. Los proyectos de urbanización de los sectores ordenados directamente por el Plan General, que no disponían de Plan Parcial vigente habrán de contener y justificar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4 y 1.2.5 de estas Normas, en todas aquellas determinaciones que atañen

estrictamente a la ejecución de la red viaria, espacios libres, aparcamientos e infraestructuras.

Artículo 2.1.4. Sistemas de Ejecución

1. Las Unidades de Actuación y los Sectores de suelo urbanizable se gestionarán por el sistema de ejecución público que se determine expresamente o privado conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable, según las especificaciones, condiciones y determinaciones que se expresen en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

2. Cuando se delimite una unidad de actuación por el planeamiento de desarrollo deberá optarse entre los sistemas de ejecución privada o pública, especificando en este caso el concreto sistema de ejecución elegido.

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

Artículo 2.1.5. Cambio y sustitución del Sistema de Ejecución

1. El sistema de ejecución previsto por el planeamiento podrá ser cambiado por otro, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose, en todo caso, a la forma y condiciones establecidas para ello por la legislación urbanística aplicable.

2. El Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema de ejecución privado por uno de ejecución pública por desistimiento de los titulares de la iniciativa, o en su caso, adjudicatario o adjudicatarios de la actividad de la gestión y ejecución, o por incumplimiento de cualquiera, incluso los referidos a plazos, de los deberes y obligaciones urbanísticas legales o voluntariamente asumidas, comprometiendo los objetivos del planeamiento y la organización temporal de la actividad de gestión y ejecución, con perjuicio para el interés general o para los intereses legítimos de terceros.

Artículo 2.1.6. Aplicación de los Sistemas de Ejecución privada

1. Los Sistemas de Ejecución Privada tienen por objeto la gestión y ejecución de las determinaciones del planeamiento en un sector de suelo urbanizable o de una unidad de actuación por los propietarios de los terrenos comprendidos en su ámbito, con arreglo a las disposiciones contenidas en la legislación urbanística.

2. En la ficha correspondiente a las unidades de actuación o sectores cuya gestión se determina por un Sistema de Ejecución Privada, se contienen -en su caso- las instrucciones y los plazos para el desarrollo del planeamiento en el ámbito correspondiente. En cualquier caso, y sin perjuicio de lo que establezcan las disposiciones legales y reglamentarias, serán de aplicación las reglas estipuladas en los artículos y capítulo siguientes.

3. En los sectores de suelo urbanizable ordenado y en las unidades de actuación la iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada se deberá presentar con los documentos y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos legal y reglamentariamente. Cuando se trate de sectores de suelo urbanizable no ordenado, se podrá admitir la presentación junto con el instrumento de planeamiento, de anteproyectos o proyectos básicos que contengan al menos la descripción de las obras de urbanización a ejecutar, expresando los aspectos más relevantes de las mismas, los materiales a emplear y la calidad de los mismos, las etapas o fases de ejecución previstas, y el presupuesto de las obras, incluyendo tal contenido en la correspondiente memoria y planos.

Artículo 2.1.7. Aplicación del Sistema de Cooperación

1. En el Sistema de Cooperación los propietarios del suelo comprendido en un sector o en una unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y sufragan los gastos de urbanización, siendo el Ayuntamiento el que ejecuta las obras de urbanización, procediéndose a la reparcelación.

2. La totalidad de los gastos de gestión y ejecución serán a cargo de los propietarios afectados siguiéndose para su recaudación los procedimientos establecidos legalmente.

3. En la ficha correspondiente a las unidades de actuación o sectores cuya gestión se determine por

el Sistema de Cooperación, se contienen - en su caso - las especificaciones concretas para el desarrollo de tal sistema en el ámbito correspondiente.

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

5. Salvo que los propietarios que representen el menos el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad hayan manifestado expresamente su pretensión de presentar propuestas de reparcelación o si todos ellos comunican su intención de no hacerlo el Ayuntamiento redactará de oficio el Proyecto de Reparcelación correspondiente y, en su caso, el de Urbanización en los plazos establecidos en la ficha correspondiente.

6. El Ayuntamiento podrá anticipar la ejecución de las dotaciones previstas, aun cuando no se ejecute simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso rodado y se justifique su integración al desarrollo futuro que se proyecte, y se actúe de conformidad con los procedimientos legalmente previstos y previa audiencia de los propietarios afectados por plazo de diez días.

7. Cuando todos los terrenos pertenezcan a un solo titular o todos los propietarios se constituyan en entidad urbanística de cooperación, las bases de actuación del sistema podrán establecerse mediante convenio urbanístico, aprobado previa información pública de veinte días de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

Artículo 2.1.8. Convenios Urbanísticos incorporados al Planeamiento

1. De acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística, podrán formalizarse Convenios Urbanísticos -previos los trámites administrativos oportunos y procedimientos establecidos legalmente- con la finalidad de concretar los términos y las condiciones de gestión urbanística de la unidad o sector.

2. El Plan General incorpora en su documentación un Anexo de Convenios Urbanísticos, donde se incluyen los convenios suscritos con anterioridad o durante el período de elaboración y tramitación del mismo.

3. Tales Convenios Urbanísticos se formulan con el fin de facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del planeamiento previsto, y concretar la participación de la iniciativa privada en la actuación urbanística. Estos convenios urbanísticos, en ningún caso, podrán sustituir a los documentos de gestión urbanística requeridos para cada concreto sistema de ejecución por la legislación urbanística.

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

5. Los convenios urbanísticos en los que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento mediante el pago de la cantidad resultante de su valor económico, deberán incluir además la valoración pertinente de dicho aprovechamiento urbanístico practicada por los servicios municipales.

Artículo 2.1.9. Plazos para la gestión y ejecución del planeamiento

1. Los plazos máximos para la gestión y ejecución del planeamiento son los que se determinan a continuación salvo que en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, los convenios urbanísticos o el planeamiento de desarrollo se establezcan unos distintos.

2. Sistema de Cooperación:

a) El plazo máximo para la iniciación del expediente será de tres meses desde la entrada en vigor de este Plan General o del cambio de sistema.

b) El plazo para presentar el proyecto de reparcelación por los particulares será de tres meses desde la notificación del inicio del expediente reparcelatorio y para el Ayuntamiento de seis meses desde que se inicie el mismo. Los particulares deberán presentar conjuntamente el proyecto de urbanización con el proyecto de reparcelación. El Ayuntamiento, en los casos en que resulte posible, tramitará conjuntamente el proyecto de reparcelación y el de urbanización.

c) En el año siguiente a la presentación del Proyecto de Reparcelación, el mismo, debidamente aprobado, se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

d) Para la realización material y completa de la urbanización: dos años desde el inicio de las obras, que comenzarán en el plazo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

e) Para solicitar licencia de edificación: dos años desde la realización material y completa de la urbanización y cinco años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

f) Para iniciar y terminar las obras de edificación: uno y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

3. Sistemas de Ejecución Privados:

a) En los sectores de suelo urbanizable no ordenado, el plazo máximo para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada será el fijado para tramitar el correspondiente plan parcial que se ha establecido en la ficha de cada sector del Fichero de Ámbitos Urbanísticos. Conjuntamente se deberán presentar los documentos y propuestas de gestión y el anteproyecto de Urbanización.

b) En los sectores de suelo urbanizable ordenado y en las unidades de actuación el plazo para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos legal y reglamentariamente será de un año, contados desde la entrada en vigor de este Plan General.

c) En el año siguiente a la presentación del documento de gestión, el mismo se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

d) Para la realización material y completa de la urbanización: dos años desde el inicio de las obras, que comenzaran en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

e) Para solicitar licencia de edificación: dos años desde la realización material y completa de la urbanización y cinco años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

f) Para iniciar y terminar las obras de edificación: uno y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia

4. En suelo urbano consolidado:

a) Para solicitar licencia de edificación: dos años, desde la entrada en vigor de este Plan General.

b) Para iniciar y terminar las obras de edificación: uno y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

5. Estos plazos serán de aplicación siempre que no se dispongan otras determinaciones por la legislación urbanística o sectorial.

Artículo 2.1.10. Ejecución de los Sistemas Generales

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, salvo que esté incluido o adscrito, en su caso, en ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización, en sectores de suelo urbanizable o en unidades de actuación delimitadas en suelo rústico de asentamientos rurales, en cuyo caso se aplicará para la obtención del suelo el sistema que se haya establecido en cada caso.

2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en los capítulos correspondientes del Título Quinto de estas Normas, dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones y las establecidas -en su caso- en las fichas correspondientes, deberán respetarse por los Planes Parciales que incluyan tales elementos o por los Planes Especiales que se formulen para su ejecución.

3. Salvo aquellos que ordena directamente el Plan General, los elementos de sistemas generales interiores a sectores de suelo urbanizable que el Plan General determina como sujetas a planeamiento de desarrollo requieren, previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

Artículo 2.1.11. Obras públicas ordinarias de urbanización

1. Las obras públicas ordinarias de urbanización son las necesarias para ejecutar la ordenación pormenorizada establecida en este Plan General, en terrenos no incluidos en una unidad de actuación o sector.

2. La obtención del suelo afectado por una obra pública ordinaria de urbanización (viario y espacios libres),

que conforman las alineaciones exteriores de la parcela, si no fuera de titularidad pública, se obtendrá por cesión gratuita o bien por expropiación u ocupación directa.

3. Los costos de las obras públicas de urbanización podrán repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por las mismas, mediante la imposición de contribuciones especiales, y previo el expediente administrativo correspondiente.

Artículo 2.1.12. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en suelo urbano consolidado

En el suelo urbano consolidado no urbanizado en su totalidad, además de los requisitos contenidos en la legislación urbanística, para conceder la licencia de edificación, junto con la solicitud de la licencia de edificación se deberá presentar Proyecto de Urbanización.

Artículo 2.1.13. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado ordenado

En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado ordenado, además de los requisitos contenidos en la legislación urbanística, para poder simultanear las obras de edificación y urbanización, las mínimas de estas últimas a desarrollar serán todas las correspondientes a una etapa o fase concreta, además de las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos precisos, hasta el punto de enlace con las redes generales que estén en funcionamiento.

Artículo 2.1.14. Actuaciones aisladas privadas en asentamientos rurales

1. Se deberá proceder, en su caso, a la normalización de la parcela conforme a la parcela mínima establecida en estas Normas Urbanísticas, así como a la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

2. Las licencias urbanísticas impondrán los deberes necesarios para asegurar que las parcelas alcancen la condición de unidad apta para la edificación y los que determine la ordenación, de entre los siguientes:

a) Costear los gastos de urbanización, y en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los

servicios urbanísticos y para regularizar las vías públicas existentes.

b) Cumplir los deberes legales para la materialización del aprovechamiento edificatorio, de acuerdo con la legislación urbanística.

c) Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

Artículo 2.1.15. Proyectos de ejecución

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

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

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

TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Patrimonio objeto de protección

A los efectos de las determinaciones contenidas en este Plan General, se entiende por Patrimonio el conjunto de los elementos y espacios de valor natural protegidos legalmente, y de los bienes y lugares que constituyen la identidad histórica, arquitectónica, ambiental y cultural del municipio, que comprenden los espacios, sitios históricos, ambientes, conjuntos arquitectónicos, edificios y elementos característicos del proceso de formación urbana, de su memoria colectiva y de sus valores culturales, arqueológicos, paleontológicos y etnográficos.

Artículo 3.1.2. Normativa e instrumentos de protección y ordenación

1. La protección, conservación y mejora del Patrimonio Arquitectónico se establece mediante las condiciones y determinaciones contenidas en este Plan General y en la legislación aplicable, que serán desarrolladas por el Catálogo Arquitectónico, que se determina en las Disposiciones Adicionales de las Normas Generales de este Plan General.

2. En los planos de ordenación pormenorizada, se señalan los elementos arquitectónicos inventariados por este Plan General, debiendo el Catálogo Arquitectónico concretar, corregir o ampliar su contenido y proceder a la regulación pormenorizada de las determinaciones de protección.

3. La protección, conservación y mejora del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnográfico será desarrollada por la Carta respectiva, conforme a las determinaciones de la legislación sectorial.

Artículo 3.1.3. Régimen de los Bienes de Interés Cultural

1. Los elementos patrimoniales declarados Bienes de Interés Cultural, quedan sometidos al régimen de protección que se establece al efecto en la legislación aplicable en materia de patrimonio histórico de Canarias.

2. Los Bienes de Interés Cultural no podrán ser sometidos a ninguna intervención, interior o exterior, sin autorización del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico.

CAPÍTULO 2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 3.2.1. Patrimonio arquitectónico protegido

El Patrimonio arquitectónico protegido lo constituyen los edificios y construcciones que se incluyan en el Catálogo, que deberá contemplar lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 3.2.2. Niveles de protección del patrimonio arquitectónico

El Catálogo podrá determinar los siguientes niveles de protección, atendiendo al valor y carácter del objeto protegido:

a) Integral: Protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.

b) Ambiental: Protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.

c) Parcial: Protege los elementos específicos.

Artículo 3.2.3. Protección de parcela

El nivel de protección del edificio podrá afectar, asimismo, a determinados espacios no edificados de la parcela en la que se localice.

Esta protección puede afectar:

- A los espacios directamente vinculados al edificio protegido, los cuales, de manera general, vienen delimitados por el perímetro construido.

- A otros espacios libres de la parcela.

Artículo 3.2.4. Condiciones generales de las obras en edificios protegidos

1. En cualquiera de los tipos de obra de que se trate se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos del edificio.

2. Se recuperarán, siempre que sea posible y en cualquier tipo de obra, los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que se protege, en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería. La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que sea factible conservar.

3. Las obras tenderán a la recuperación del carácter original de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico o histórico de la edificación de que se trate.

4. Salvo determinación expresa del Catálogo Arquitectónico, en todos los niveles de protección se considera que la fachada tiene un valor urbano y paisajístico fundamental, por lo que además de las cualidades específicas que define cada nivel, las fachadas se protegen íntegramente.

5. Asimismo, y con similar salvedad, en todos los niveles de protección se considera que los aljibes, acogidas de agua, hornos, lagares, palomares de fábrica, balcones, escaleras exteriores y chimeneas tradicionales

son elementos característicos de los modos arquitectónicos que se pretende conservar y, por tanto, dichos elementos se protegen íntegramente.

Artículo 3.2.5. Definición de los tipos de obra permitidos

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

a) Medidas de conservación:

Son medidas de conservación las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.

b) Intervenciones de restauración:

Son intervenciones de restauración aquellas que pretenden, mediante, una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.

c) Intervenciones de consolidación:

Son intervenciones de consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso al que sea destinado.

d) Intervenciones de rehabilitación:

Son intervenciones de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas principales del edificio.

e) Intervenciones de remodelación:

Son obras de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio

para optimizar su uso o para adaptar éste a un fin diferente. Esta adecuación o transformación puede incluir la demolición o sustitución total o parcial de elementos estructurales de algunas partes del interior de edificio, siempre y cuando ello no conlleve la alteración de la configuración morfológica general del mismo o la pérdida de los valores arquitectónicos por los que ha sido protegido.

Artículo 3.2.6. Obras permitidas en los distintos niveles de protección

Las obras permitidas para cada edificación se indicarán en las instrucciones de las fichas del Catálogo Arquitectónico.

Artículo 3.2.7. Casos de ruina o derribo

En caso de ruina o derribo de edificios que se incluyan en el Catálogo se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística y de patrimonio histórico.

Artículo 3.2.8. Modificación o supresión de elementos añadidos

En cualquiera de los niveles de protección, se podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición o corrección de elementos añadidos o no acordes con la edificación original.

Artículo 3.2.9. Condiciones estéticas de las ampliaciones de las edificaciones

1. Las obras de ampliación de los edificios protegidos se ajustarán a las siguientes condiciones específicas:

a) Habrán de respetar la disposición de los huecos originales, por lo que se prohíbe el adosamiento en caso de existencia de los mismos, habiéndose de respetar un retranqueo mínimo de 3,00 metros, salvo justificación expresa en la que se demuestre la escasa incidencia de dicho adosamiento sobre la edificación original.

b) Composición de la fachada

- Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de los huecos de las fachadas.

- Los huecos al exterior deberán ser de forma cuadrangular. En la medida de lo posible, éstos deberán concordar en dimensiones, proporciones y distribución

con aquellos huecos que estén abiertos en la fachada más cercana del edificio protegido.

c) Materiales y acabados en fachadas

- El material de revestimiento en las fachadas será siempre el característico de las fachadas del edificio protegido. Sólo se permite el enfoscado liso, prohibiéndose expresamente los “almendrados”.

- El color utilizado para la terminación de las fachadas deberá ser similar al característico o dominante en las del edificio protegido. La textura será lisa con acabado mate, sin que en ningún caso se pueda pintar sobre la piedra natural.

- La carpintería exterior deberá presentar el mismo color que la que presenta el edificio protegido.

d) Altura de la edificación

En ningún caso podrá ser superior a la altura máxima de la crujía de la fachada principal de la edificación protegida.

e) Cubiertas.

Las cubiertas serán siempre planas. No se permiten construcciones auxiliares sobre la cubierta. Los elementos técnicos tales como chimeneas, antenas y placas solares habrán de estar integrados en el diseño de la cubierta.

f) Cuerpos volados

No se permiten los cuerpos volados.

Artículo 3.2.10. Espacios y elementos protegidos

Son espacios y elementos protegidos por el planeamiento aquellos lugares, ambientes y elementos que sean declarados como Bienes de Interés Cultural o se incluyan en el Catálogo Arquitectónico.

TÍTULO CUARTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Capacidad para edificar

1. La capacidad de edificar en un terreno está

condicionada por la clasificación del suelo y la determinación del área en que se encuentre y por su calificación urbanística en relación a la tipología edificatoria y al uso. Además, la capacidad de edificar se condiciona al cumplimiento de los deberes urbanísticos que le sean de aplicación y por los que se adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico y el derecho a edificar y, en cualquier caso, a la obtención de la pertinente licencia municipal y, en su caso, de las autorizaciones derivadas de la legislación urbanística y sectorial aplicable.

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

Artículo 4.1.2. Condiciones generales de las edificaciones

1. Las condiciones generales de la edificación que se establecen en este Título son aquellas a las que debe sujetarse cualquier edificación, según sus características y su relación con el entorno, salvo en los supuestos recogidos en estas Normas.

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

- a) A la parcela y su ocupación.
- b) Edificabilidad y aprovechamiento.
- c) Condiciones particulares de las diferentes tipologías.

Artículo 4.1.3. Tipologías edificatorias

Se contemplan, a efectos de su regulación, las siguientes tipologías:

- a) Alineada

Se entiende por tal la edificación que tiene establecidas todas sus alineaciones exteriores e interiores en los planos de ordenación pormenorizada, disponiendo de fachada hacia el espacio público exterior y, en su caso, hacia el interior de la parcela.

En la mayor parte de los supuestos, las alineaciones de fachada son paralelas o coinciden con las alineaciones exteriores, conformando fachadas continuas (edificación cerrada).

- b) Abierta en bloque (AB)

Es aquella en que la edificación se conforma por bloques situados de forma abierta dentro de la parcela y presentando fachada en todos sus frentes.

- c) Ciudad Jardín (CJ)

Es aquella tipología en que las edificaciones son bloques de pequeño tamaño aislados en el interior de la parcela con jardín privado perimetral, una altura no superior a las 2 plantas y con una baja intensidad edificatoria donde los usos predominantes son los de residencial unifamiliar y/o unifamiliar agrupada.

- d) Transición (TR)

Es la tipología con que se define aquellas zonas en las que se desarrollan tanto edificaciones adosadas como aisladas y que cuentan a su vez con el carácter y las singularidades de la implantación de la edificación en el paisaje rural, vinculada principalmente a la residencia y que se sitúa en áreas de suelo urbano o en asentamientos rurales.

- e) Industrial (ID)

Son las edificaciones de uso industrial o asimilable al mismo. Se disponen aisladas o adosadas a algunos de sus linderos, según los diferentes supuestos que determinan estas Normas.

- f) Equipamientos e Infraestructuras públicas.

Las edificaciones de equipamientos (E) y de Infraestructuras (IF) públicas, deben tener un tratamiento específico en cuanto a las condiciones generales y particulares de aplicación. Por ello, en determinados preceptos contenidos en este Título se realizan especificaciones en cuanto a las condiciones que deben aplicarse a dichas edificaciones singulares.

- g) Edificaciones con parámetros y condiciones singulares.

En los Planos de Ordenación pormenorizada se señalan las parcelas en las que la edificación tiene unos parámetros y condiciones específicas respecto a su

tipología, que se concretan en la ficha correspondiente al área de que se trate. Así mismo se reflejan los elementos arquitectónicos inventariados.

Artículo 4.1.4. Aplicación de las condiciones de la edificación

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

2. De acuerdo con lo establecido en las Normas Generales, prevalecen las determinaciones específicas contenidas en las correspondientes fichas del área de que se trate.

3. En los ámbitos en los que se mantiene en su totalidad o en parte la ordenación establecida por un Plan Parcial o Especial aprobado, las edificaciones deberán cumplir las instrucciones y determinaciones que contenga la ficha del área correspondiente, que prevalecerán sobre las determinaciones establecidas en el documento de planeamiento previo.

4. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo serán de aplicación las condiciones que para la edificación se establezcan en la normativa del respectivo instrumento de ordenación pormenorizada, siendo de aplicación, en cualquier caso, lo establecido en el artículo 1.2.1.5.

5. Las edificaciones situadas en suelo rústico deberán cumplir las condiciones contenidas en estas Normas y en las Normas Urbanísticas Generales que regulan el régimen urbanístico en dicha clase de suelo, según la categoría y el uso de que se trate, así como las que resulten –en su caso– del instrumento pertinente.

6. En los supuestos ya expresados en los números anteriores de este artículo y para lo no regulado en las respectivas fichas, serán de aplicación subsidiaria lo contenido en estas Normas sobre los parámetros y las condiciones generales de las edificaciones y las particulares de las diferentes tipologías.

7. En cualquier caso, las edificaciones deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación por razón del uso a que se destinen o de la situación en la que se implanten, así como el resto de las contenidas en estas Normas que resulten aplicables. Igualmente, será de aplicación complementaria la regulación que contengan las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, y la de Actividades y Espectáculos Públicos, que no podrán contradecir las determinaciones de este Plan General.

8. Cuando en una parcela ya edificada no se haya agotado toda la edificabilidad permitida y se pretenda ampliar la superficie edificable de alguna de las fincas registrales que, en su caso, existan en la parcela, se requerirá que sea asumido por la representación cualificada de la propiedad conforme a la legislación específica. El proyecto habrá de justificar el no agotamiento de la superficie edificable permitida.

9. Conforme a lo establecido en la legislación urbanística, las intervenciones de rehabilitación edificatoria destinadas al cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal, podrán ocupar los espacios libres o viarios públicos siempre que se garantice la funcionalidad de los mismos. Asimismo, las actuaciones en el interior de las parcelas, vinculadas a tal fin y a la reducción de la demanda energética en más de un 30%, no computarán a efectos de ocupación, retranqueos y superficie edificable. Dadas las características climáticas del municipio de Yaiza, el cerramiento de terrazas no contribuirá al ahorro energético, por lo que no se establece excepción al cómputo de las mismas como superficie edificable en relación a lo establecido en estas Normas y en las condiciones singulares establecidas en el fichero de ámbitos urbanísticos.

Artículo 4.1.5. Dotación de aparcamientos

1. Será obligatorio el establecimiento de garajes para aparcamiento de vehículos en todas las parcelas, siempre que dicho solar dé frente a una vía de tráfico rodado, aunque éste sea restringido.

2. La dotación de plazas de aparcamientos será, como mínimo, la siguiente:

- 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda.

- 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de uso de oficinas o equipamiento privado.

- 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de uso comercial en categoría de pequeño y medio comercio y 3 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el resto de las categorías del uso comercial definidas en el Título siguiente.

- 1 plaza por cada 100 m² construidos del uso de restauración.

- 1 plaza de aparcamiento por cada 3 unidades alojativas turísticas.

3. En las tipologías de edificación abierta y de ciudad jardín agrupada, al menos el 80% de la dotación de aparcamientos que resulte de aplicar los estándares mínimos establecidos en el número anterior, deberán ubicarse en planta baja o de sótano. Los que se sitúen en los espacios libres privados de parcela, estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen su impacto ambiental.

4. Quedan exceptuados de la aplicación de los números anteriores los edificios que se incluyan en el Catálogo Arquitectónico, cuando el nivel de protección de los mismos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello, y en los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales.

5. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes de explotación privada no vinculados a las viviendas o locales.

6. En los usos en que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado construido, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos complementarios o precisos para el funcionamiento del mismo, aunque sin computar los espacios destinados a cuartos de instalaciones, de servicio y semejantes. En el uso comercial se aplicará sobre la superficie de venta.

7. Para la implantación de equipamientos recreativos en espacios adaptados, edificados y complejos recreativos, así como para usos equipamientos relevantes será exigible un estudio complementario de tráfico y de la necesaria dotación de aparcamiento

en función del número de asistentes o espectadores previsibles. Con carácter de recomendación se establece una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada cuatro asistentes o espectadores.

8. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá reducir la dotación de las plazas de aparcamiento en los casos en que se justifique la inviabilidad técnica por las condiciones singulares de la parcela o edificación existente.

9. En aquellas parcelas situadas en suelo urbano o asentamiento rural, que cuenten como único viario de acceso rodado a la parcela una carretera de interés regional o insular, habrá de resolverse de tal manera que tanto la maniobra de entrada como la de salida del aparcamiento se realice siempre de frente, garantizando en todo caso unas adecuadas condiciones de seguridad y visibilidad en dichas operaciones.

CAPÍTULO 2. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA Y SU OCUPACIÓN

Artículo 4.2.1. Parcela, solar y unidad apta para la edificación

1. Se entiende por parcela, la unidad mínima de suelo sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística. En las parcelas, de posibilitarlo el planeamiento y la normativa aplicable, puede materializarse la implantación de aprovechamientos urbanísticos o edificatorios, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos que correspondan. Las dimensiones mínimas, características y condiciones vienen determinadas por la ordenación pormenorizada y la regulación de estas Normas que sea de aplicación.

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

3. Se considera solar en suelo urbano consolidado, la parcela ya dotada con los servicios que determine la legislación y ordenación urbanística y como mínimo de los siguientes:

- Tener acceso por vía pavimentada y todos los espacios que conforman las alineaciones exteriores o públicas deberán estar abiertas al uso público o, en su caso, inscripción de la existencia de servidumbre

en el Registro de la Propiedad sobre aquellas parcelas que aún mantengan el dominio privado, estando previsto en el planeamiento su categorización como espacio público.

- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, cuando no exista red de alcantarillado se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación. Para los de mayor entidad se habrán de disponer estaciones depuradoras, que habrán de contar con autorización del Consejo Insular de Aguas

- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden y, en todo caso, por la que se produzca el acceso a la edificación.

4. Para poder considerar una parcela situada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable como solar, se habrán de haber cumplido con todas las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial, así como la de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución que resultaren de aplicación.

5. Las parcelas rústicas son aquellas que se encuentran en suelo rústico y que se determinan como tales en este Plan General y en los instrumentos de desarrollo de la ordenación.

Se considera unidad apta para la edificación, el suelo rústico de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, afecta a la edificación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.

Los servicios urbanísticos mínimos que debe tener la unidad apta para la edificación en los asentamientos rurales son:

- Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circundan.

- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

- Evacuación de aguas residuales mediante la conexión con las correspondientes redes generales. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, deberán disponer de depuradoras preferentemente o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.

6. Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como tal.

Artículo 4.2.2. Manzana

Es la porción de suelo urbano, urbanizable o rústico de Asentamiento Rural delimitado en todo su perímetro por alineaciones de vial y/o espacios libres públicos, o en su caso por el límite del ámbito en el que se incluya, según la ordenación pormenorizada de este Plan General o de los instrumentos que lo desarrollen. Cada manzana puede estar conformada por una o varias parcelas. Se entenderá por unidad urbana equivalente, en cualquier caso, aquel ámbito que el planeamiento general o de desarrollo (Plan Parcial o Especial) delimite para su ordenación mediante Estudio de Detalle.

Artículo 4.2.3. Relación entre edificación y parcela

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

Artículo 4.2.4. Parcelación, segregación y agrupación de parcelas

1. Se considerará parcelación toda agrupación y/o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes.

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

3. No se permitirán segregaciones que den como resultado parcelas que no cumplan con las dimensiones

establecidas como mínimas en estas Normas y en las Normas Urbanísticas Generales.

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

5. Tampoco se permitirá la segregación de parcelas cuando los terrenos se encuentren incluidos en unidades de actuación o en sectores de suelo urbanizable y no haya sido aprobado definitivamente el instrumento de gestión correspondiente, salvo el supuesto de segregar la parte no incluida en sus ámbitos.

Artículo 4.2.5. Referencias planimétricas de las parcelas

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. En las presentes Normas se mencionan las siguientes referencias planimétricas:

a) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal o frente de parcela el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. El lindero posterior es el opuesto al frontal. Son linderos laterales los restantes.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán la consideración de linderos frontales todos los que tengan tal característica.

b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres públicos.

La línea señalada en los planos de ordenación pormenorizada, podrá ser reajustada en el acta de alineaciones y rasantes con el fin de garantizar el dominio público existente y resolver posibles incoherencias derivadas de errores cartográficos en relación a la realidad existente.

Un espacio libre público se podrá considerar como única alineación exterior de una parcela, cuando cuente con una franja de anchura libre mínima de 3,50 metros que permita el acceso de los vehículos de protección civil.

c) Alineación interior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela.

d) Alineación de fachada: es la línea que señala la posición obligatoria del frente del edificio. Coincidirá con la alineación exterior o pública cuando no se establezcan retranqueos en la ordenación pormenorizada.

Artículo 4.2.6. Referencias altimétricas del terreno

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. En estas Normas se emplean las siguientes referencias altimétricas:

a) Rasante: es la altitud de la calle, plaza o espacio público en la alineación exterior. En los viales ya ejecutados se considerará como tal el perfil de la acera existente.

b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de suelo: es la altitud relativa de cada punto del terreno resultante después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

Artículo 4.2.7. Separación a linderos o retranqueos

1. La separación a los linderos o retranqueos es la distancia de cada punto del plano de fachada al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste. Puede regularse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.

Los cuerpos salientes habrán de respetar los retranqueos establecidos, salvo excepción expresa de la normativa particular de aplicación.

2. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:

a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública, cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin estar condicionada a las conveniencias de la

edificación, que deberán resolverse siempre de la alineación de fachada hacia el interior.

b) Jardín delantero. Será un espacio ajardinado al menos en un 30% de su superficie, dotado de cerramiento en la alineación exterior.

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

3. En aquellas parcelas que den frente a carreteras insulares se habrá de cumplir con lo establecido en el artículo 61 a 74 y 55.2 del Reglamento de Carreteras.

Artículo 4.2.8. Separación entre edificios

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

2. Salvo determinación más restrictiva establecida para la tipología de aplicación o en el fichero de ámbitos urbanísticos, si se construye en un mismo solar más de una edificación, la separación entre las mismas será la derivada de la aplicación del código técnico de la edificación.

Artículo 4.2.9. Fondo edificable

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

Artículo 4.2.10. Ocupación o superficie ocupada

1. La ocupación es la superficie de parcela comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, incluyendo los cuerpos salientes en la edificación abierta y ciudad jardín, sobre un plano horizontal.

2. Los porches, terrazas y balcones abiertos y cubiertos computarán como superficie ocupada con similar criterio al que se establece para el cómputo de la superficie edificable en estas Normas y en las fichas del ámbito correspondiente.

3. Las construcciones auxiliares cerradas y cubiertas de garajes, cuartos de aperos, trasteros, instalaciones

deportivas y áreas de juegos computarán en su totalidad. Se excluirán del cómputo las construcciones auxiliares destinadas a instalaciones técnicas del edificio, las pérgolas y templete diáfanos, así como los invernaderos, instalaciones deportivas, áreas de juego y piscinas con cerramientos traslúcidos.

4. Su cuantía máxima puede señalarse:

a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento de la edificación.

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

Artículo 4.2.11. Ocupación del subsuelo

1. Para que los sótanos puedan ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, o superar el coeficiente de ocupación establecido, es necesario que así se disponga expresamente en la normativa particular de aplicación, salvo lo dispuesto en el número siguiente.

2. Los jardines privados intermedios que se sitúan entre edificaciones podrán ser ocupados en su subsuelo para la comunicación interior de garajes en actuaciones conjuntas.

Artículo 4.2.12. Coeficiente de ocupación

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se fija por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será de aplicación este valor.

Artículo 4.2.13. Área de movimiento de la edificación

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición y ocupación de la misma en la parcela.

Artículo 4.2.14. Superficie libre de parcela. Jardines o patios privados

Es el área libre de construcciones resultante de aplicar las condiciones de posición y ocupación sobre la cota de suelo urbanizado de la parcela.

Artículo 4.2.15. Otras referencias de la edificación

En la regulación de la edificación contenida en estas Normas se emplean también otras definiciones, que se señalan a continuación:

a) Cerramiento: es el elemento que delimita los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas, la separación entre éstas y los viales, o espacios libres públicos. Las características de los mismos se establecerán en las Ordenanzas de Edificación.

b) Plano de fachada: es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos y elementos volados.

c) Medianera: es la pared ciega del edificio que se sitúa en el límite de la parcela, elevándose de los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces.

d) Planta baja: es la planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o espacio público o por encima de la planta sótano, real o posible. Pueden existir varias plantas bajas en un mismo edificio.

e) Plantas superiores: son las plantas situadas por encima de la planta baja.

Artículo 4.2.16. Protección de cauces

1. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de los cauces de los barrancos o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización-concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas.

2. Asimismo, las obras en los márgenes requerirán la previa autorización-concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

CAPÍTULO 3. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 4.3.1. Superficie edificada computable

1. La superficie edificada total computable es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

2. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos, los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos, las construcciones sobre la cubierta y la superficie bajo cubierta inclinada si tiene una altura inferior a 1,90 metros. Asimismo se excluirán del cómputo las construcciones auxiliares destinadas a instalaciones técnicas del edificio, las pérgolas y templete diáfanos, y las instalaciones deportivas, áreas de juego, invernaderos y piscinas con cerramientos traslúcidos.

4. Las construcciones auxiliares cerradas y cubiertas de garajes, cuartos de aperos, trasteros, instalaciones deportivas y áreas de juegos computarán en su totalidad.

5. Los pasillos, escaleras y demás elementos de circulación cubiertos, computarán en su totalidad como superficie edificada, con independencia del cerramiento del que dispongan.

6. Los porches, terrazas y balcones cerrados y cubiertos computarán en su totalidad.

7. Los porches, terrazas y balcones abiertos y cubiertos computarán como superficie edificable al 50% de su superficie.

8. En los edificios de uso turístico y equipamientos privados (incluidos los recreativos), respecto a aquellas plantas semienterradas en las que se pueda abrir huecos de altura superior a 0,70 metros en alguno de sus lados, se excluye del cómputo de superficie edificable aquellas dependencias que no tengan un carácter habitable, entendiéndose como no habitables, los garajes, almacenes o trasteros, instalaciones y zonas de servicio. Queda prohibido cualquier cambio de uso a espacio habitable si la edificabilidad de la parcela está agotada o implica una reducción de las dotaciones de servicios o complementarias mínimas exigidas, salvo las excepciones que se contemplen en

otros apartados de esta normativa o en las fichas del área o sector correspondiente.

Artículo 4.3.2. Superficie edificable

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un sector, en su caso.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, ocupación y altura.
- b) El coeficiente de edificabilidad.
- c) El valor absoluto.

Artículo 4.3.3. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia medido en proyección horizontal. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un sector o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria, y excluyendo los terrenos de dominio público existentes.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable.

2. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; pero si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se derivase una superficie total edificable menor, éste será el valor de aplicación.

Artículo 4.3.4. Superficie útil

1. Se entiende por superficie útil de una vivienda o pieza, la superficie de su espacio que tiene una altura no inferior a 1,90 m. La superficie útil no incluye la ocupada por paramentos internos o perimetrales, fijos o móviles; por los elementos

estructurales y por las canalizaciones o conductos de sección superiores a 100 cm².

2. Cuando se establezca una superficie mínima útil para una vivienda o pieza, se aplicarán los criterios de cómputo de los diferentes espacios reflejados en el artículo 4.3.1.

Artículo 4.3.5. Coeficiente de ponderación

Con el fin de establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios para las unidades de actuación en suelo urbano, asentamiento rural y los sectores de suelo urbanizable, serán de aplicación los coeficientes de ponderación por tipologías y usos que a continuación se establecen:

Uso	Cu
Residencial	1,00
Residencial (VP)	0,80
Turístico	1,00
Industrial	1,00
Comercial	1,00
Oficinas	1,00
Restauración	1,00
Equipamiento privado	0,80
Infraestructuras	*****
Tipología	Ct
Alineada 1, 2 plantas (1,2p)	1,00
Alineada con jardín delantero y/o trasero	*
Abierta (AB) (>0,00 m ² c/m ² s)	4,35
Abierta (AB) (>0,15 m ² c/m ² s)	2,90
Abierta (AB) (>0,25 m ² c/m ² s)	2,20
Abierta (AB) (>0,375 m ² c/m ² s)	1,85
Abierta (AB) (>0,50 m ² c/m ² s)	1,45
Abierta (AB) (>0,75 m ² c/m ² s)	1,30
Abierta (AB) (>1,00 m ² c/m ² s)	1,10

Abierta (AB) (>1,50 m ² c/m ² s)	1,00
Ciudad Jardín (CJ)	**
Transición (TR)	***
Industrial (IN)	****

* El coeficiente de ponderación de la tipología alineada con jardín delantero y trasero, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

** El coeficiente de ponderación de los diferentes tipos de ciudad jardín, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

*** El coeficiente de ponderación de la tipología de transición, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

**** El coeficiente de ponderación de los diferentes tipos de edificación industrial, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

***** El coeficiente de ponderación de las infraestructuras privadas en las que se presten servicios de carácter comercial tales como las estaciones de servicios, aparcamientos en edificios, etc.; se asimilará al del uso de equipamiento privado.

Artículo 4.3.6. Altura de la edificación

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale de la referencia altimétrica de la parcela. Puede expresarse en número de plantas y/o en unidades métricas.

2. Salvo otras prescripciones contenidas en la normativa particular, la limitación de altura que se establezca deberá:

a) Cumplirse en cualquier fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje u otros usos autorizados el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.

b) Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante del viario o espacio libre público (o cota del suelo en los casos que así se

establezca) y la cara inferior del forjado de la última planta, o en su caso, en la proyección horizontal de ésta sobre dicha vertical.

3. En ningún caso, de los criterios de medición de altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de escalera se excluyen de esta condición.

4. Por encima de la altura máxima de edificación autorizada conforme a las definiciones anteriores, sólo podrán admitirse los antepechos y barandillas de una altura máxima de 1,00 metro, las construcciones e instalaciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de agua, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, de calefacción y acondicionamiento de aire, instalaciones de energías renovables, antenas, lucernarios, elementos decorativos, etc.

En aquellas tipologías en las que expresamente se contemple, se admitirán los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores.

En ningún caso se admitirán usos habitables.

Las construcciones técnicas o auxiliares no podrán superar los 3,50 metros de altura, medidos desde la cara superior del forjado de la cubierta hasta la coronación de los parapetos o cumbrera. Deberán quedar debajo de diedros trazados a 45° sexagesimales desde el borde exterior de la cara superior del forjado de cualquier fachada, entendiéndose como tales, incluso las que se generan por escalonamiento de la edificación.

Artículo 4.3.7. Plantas de sótanos

1. La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 0,70 metros por encima del nivel de la cota de suelo o rasante de la acera, en su caso.

2. La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga de la anterior medida tendrá la consideración de planta baja.

3. En los sótanos no está permitido el uso residencial ni el terciario. Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén e instalaciones vinculadas a actividades ubicadas en las plantas superiores, instalaciones

técnicas y similares. La altura mínima entre suelo y techo será de 2,20 metros.

4. Como excepción al apartado anterior, se admite en los equipamientos privados y en los establecimientos turísticos el desarrollo de espacios habitables con las siguientes limitaciones:

a) No podrán superar el 20% de la superficie edificable establecida para la parcela.

b) En los establecimientos turísticos habrán de estar destinados a zonas de uso general que excedan del mínimo requerido en la legislación turística.

5. Los sótanos no computarán para definir la altura máxima edificable, en cuanto al número máximo de plantas.

Artículo 4.3.8. Altura, ocupación y superficie edificable de los edificios de uso dotacional

1. Cuando el uso dotacional se desarrolle en parcelas en las que se ha establecido como tipología de aplicación la de Equipamientos públicos, con el fin de adecuar y flexibilizar las condiciones morfológicas de manera que no se limite funcionalmente la actividad a desarrollar en los mismos, la altura, ocupación y superficie edificable será libre, cuando no lo impidan las determinaciones establecidas en las fichas y planos de ordenación pormenorizada del área. En cualquier caso, se aplicarán las siguientes limitaciones:

a) Se habrán de cumplir establecidas en estas Normas en relación a los edificios que se incluyan en el Catálogo Arquitectónico.

b) En zonas de tipología de ciudad jardín, se permite aumentar en una planta la altura establecida para la misma.

c) En zonas de tipología alineada o abierta, cuando se pretenda desarrollar dos o más plantas de las permitidas para las mismas, se deberá tramitar un Estudio de Detalle que justifique la conveniencia de la singularidad de tal propuesta.

d) En zonas de edificación alineada, no se podrán generar medianeras salvo de una planta, cuando ésta presente un retranqueo de al menos 3,00 metros con respecto a la alineación exterior.

e) En zonas de edificación ciudad jardín y abierta,

se habrá de respetar un retranqueo mínimo a linderos de 3,00 metros.

2. Cuando el uso de equipamiento público se desarrolle como compatible de otros, los parámetros de aplicación serán los establecidos en la ficha o planos de ordenación para el resto de usos.

3. Si la dotación se ubicara en suelo rústico deberán cumplirse también las exigencias, condiciones y limitaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales y en la legislación urbanística y sectorial aplicable y el planeamiento insular, debiendo proyectarse de forma que produzcan el menor impacto visual y la menor afección al territorio.

Artículo 4.3.9. Cuerpos salientes. Definición

1. Se entienden por cuerpos salientes todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como escaleras, pasillos, balcones y terrazas.

2. Los cuerpos salientes admisibles según estas normas, se clasificarán en cerrados y abiertos, a efectos de su autorización por la normativa particular de cada zona o sector, con arreglo a las siguientes definiciones y condiciones generales:

a) Son cuerpos salientes cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos, pudiendo estar integrados como una mera continuidad de las diferentes estancias o espacios interiores, o bien, ser independientes de los mismos.

b) Son cuerpos salientes abiertos los pasillos, escaleras, balcones y terrazas, sin cerramientos fijos en al menos uno de sus lados.

3. Se entiende por plano límite lateral del vuelo el plano vertical perpendicular a la fachada que limita lateralmente la admisibilidad de los cuerpos salientes.

4. Se entiende por plano límite frontal del vuelo el plano vertical paralelo a la fachada en todo su desarrollo que limita el vuelo de cualquier tipo de cuerpo saliente.

Artículo 4.3.10. Elementos salientes. Definición

Son elementos salientes los vuelos de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada, tales como aleros, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas, etc.

Las características de los mismos se establecerán en las Ordenanzas de Edificación.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ALINEADA

Artículo 4.4.1. Tipos de Edificación Alineada

Se pueden distinguir los siguientes tipos de edificación alineada:

- a) Edificación alineada.
- b) Edificación alineada con jardín delantero.
- c) Edificación alineada con jardín delantero y trasero.

Artículo 4.4.2. Parcela

1. Las parcelas deberán tener una longitud de fachada no inferior a 6,00 metros, deberá poderse inscribir en ellas un círculo de igual diámetro, y su superficie deberá ser igual o superior a 90 metros cuadrados.

2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas o entre una construida y viario, espacio libre o equipamiento público, a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad.

3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que los propietarios utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad.

Artículo 4.4.3. Alineaciones

1. Las alineaciones de las edificaciones son las que se establecen en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes o a través de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas; o bien, en su caso, las que se determinen en los instrumentos de planeamiento de desarrollo. Las alineaciones con frente a viario o espacio libre tendrán la condición de alineación de fachada.

2. En los supuestos en que la parcela sea colindante con el suelo rústico y no se haya establecido alineación interior, la pared con frente al suelo rústico se tratará como fachada, con apertura de huecos, salvo en las edificaciones existentes. Si el terreno rústico colindante perteneciera a otra propiedad, en las plantas superiores a la baja, la edificación se retranqueará 3,00 metros e igualmente se tratará la pared como fachada.

Artículo 4.4.4. Retranqueos de la edificación

1. El retranqueo mínimo para abrir huecos en cualquier planta será de 3'00 metros con respecto a cualquier otra edificación o parcela, salvo que ya existieran los mismos, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas, en otras que resulten de aplicación y en la legislación civil.

2. Los retranqueos de la edificación se señalan en los planos de ordenación pormenorizada. Se deberán respetar, en cualquier caso, las limitaciones derivadas de la legislación sectorial.

3. Las ampliaciones que se permitan en edificios protegidos habrán de respetar la disposición de los huecos originales, por lo que se prohíbe el adosamiento en caso de existencia de los mismos, habiéndose de respetar un retranqueo mínimo de 3,00 metros, salvo justificación expresa en la que se demuestra la escasa incidencia sobre la edificación original.

4. Deberá respetarse un retranqueo de 3,00 metros respecto a paredes medianeras, en las que existen huecos originales, de los edificios que se incluyan en el Catálogo de Protección, aunque tal retranqueo no se desprenda de los planos de ordenación.

Artículo 4.4.5. Jardines delanteros

En el caso de que la alineación de fachada no coincida con la alineación exterior, la superficie existente entre una y otra tendrá el carácter de jardín delantero.

Artículo 4.4.6. Jardines interiores

1. En los jardines interiores no se permite más construcción que las construcciones auxiliares de pérgolas, templetos y elementos singulares, siempre que sean diáfanos y su superficie no supere el 10% de la del jardín interior ni 30 metros cuadrados construidos como máximo. La altura máxima de las mismas se establece en 2,70 metros.

Se permitirá la instalación de piscinas, canchas deportivas y áreas de juego descubiertas. En cualquier caso, la superficie ajardinada no será inferior al 30% del área.

2. En los elementos arquitectónicos inventariados o que se incluyan en el Catálogo Arquitectónico, se admite la ampliación de las edificaciones existentes, para dar las adecuadas condiciones de habitabilidad al inmueble, en un 25% de su superficie edificable siempre que se respeten los retranqueos establecidos y no se supere la altura de la edificación existente, así como las determinaciones del propio Catálogo.

Artículo 4.4.7. Planta baja

El nivel de la planta baja podrá situarse hasta 0,60 metros por encima de la rasante de la alineación exterior, cuando el uso no sea residencial, y hasta 1,20 metros cuando el uso de la planta baja sea residencial. Se prohíben expresamente las entreplantas.

Artículo 4.4.8. Planta sótano

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos en fachada (jardines delanteros).

Los retranqueos a linderos solamente podrán ser ocupados en sótanos cuando se pretenda aumentar la dotación mínima de aparcamientos exigida y se garantice el ajardinamiento de su cubierta.

Artículo 4.4.9. Altura

1. La altura máxima de la edificación se determina por el número de plantas y por la distancia en metros existente entre la rasante de la vía o espacio público a que da frente el solar en la alineación exterior y el borde inferior del último forjado, según las referencias siguientes, y salvo las excepciones señaladas expresamente en estas Normas.

Una planta y/o 4,00 metros.

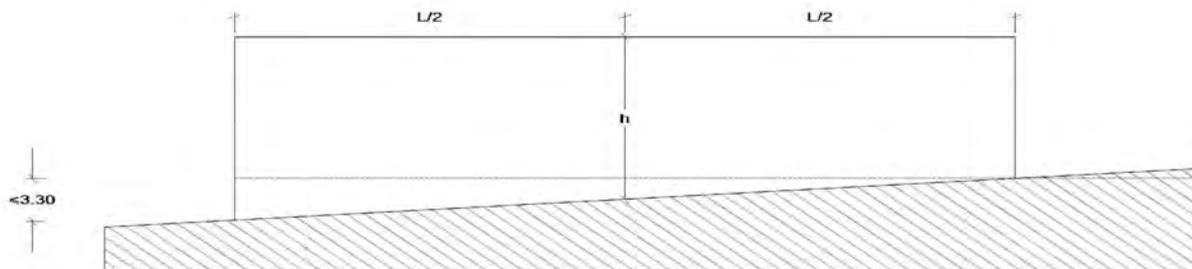
Dos plantas y/o 7,10 metros.

2. El número máximo en plantas se refleja en los planos de ordenación pormenorizada.

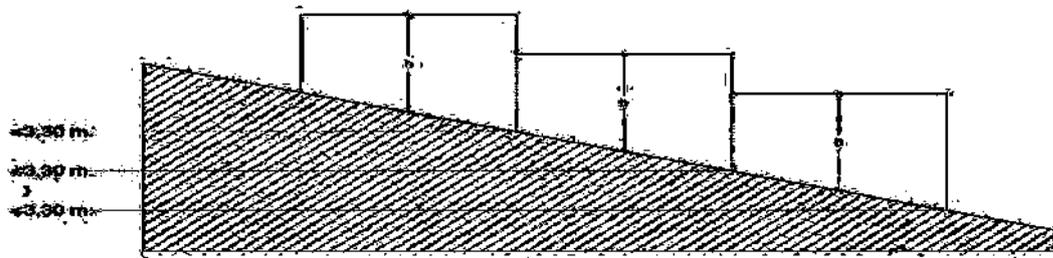
3. Cuando se pretenda desarrollar un edificio de aparcamientos será de aplicación exclusivamente la altura en metros.

Artículo 4.4.10. Medición de la altura

1. La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los bordes de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 3,30 metros.



Cuando, dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a 3,30 metros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo, conforme a lo establecido en el número anterior.



2. Cuando las manzanas no tengan señaladas alineaciones interiores o no se establezcan alturas diferentes y la diferencia entre las rasantes de las calles o espacios libres públicos sea inferior a 3,50 metros, la altura establecida para la fachada con frente a vía o espacio público de cota superior se podrá prolongar hasta una distancia de 6,00 metros de la fachada con frente a cota inferior, salvo en el supuesto de que la manzana tenga un ancho inferior a 12,00 metros, en cuyo caso, se podrá prolongar solo hasta la mitad de la manzana.



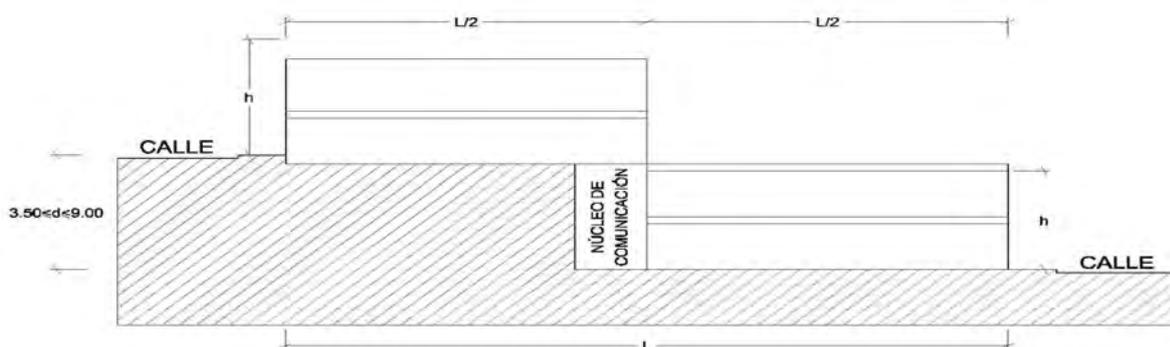
3. Cuando las manzanas tengan señaladas alineaciones interiores y la diferencia entre y la rasante de la calle y el jardín interior sea inferior a 3,50 metros, en la fachada hacia el jardín interior se habrá de cumplir con lo establecido en el artículo 4.3.6.3.

Artículo 4.4.11. Medición específica de la altura en las parcelas en ladera.

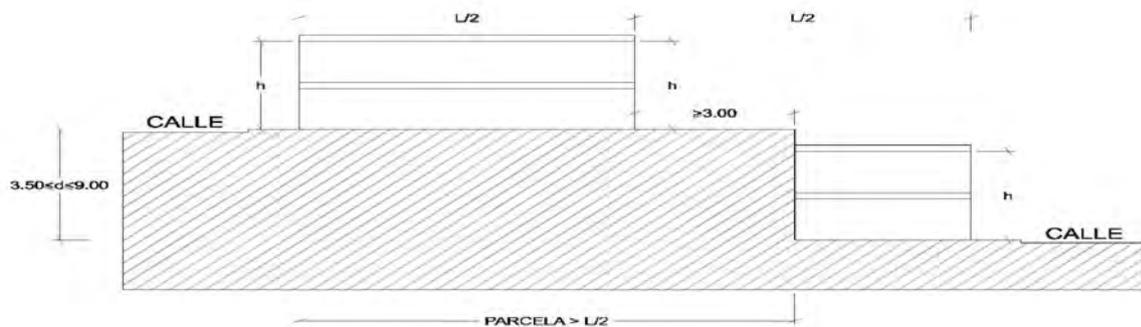
1. Parcelas en manzanas sin alineaciones interiores y con diferencia entre las rasantes de las calles o espacios libres públicos superior a 3,50 metros.

La altura establecida para la fachada con frente a vía o espacio público de cota superior no podrá superar la mitad de la manzana. Se aplicarán los siguientes criterios en función de la dimensión de las parcelas:

a) Parcelas con frente a ambas calles o espacios libres públicos:



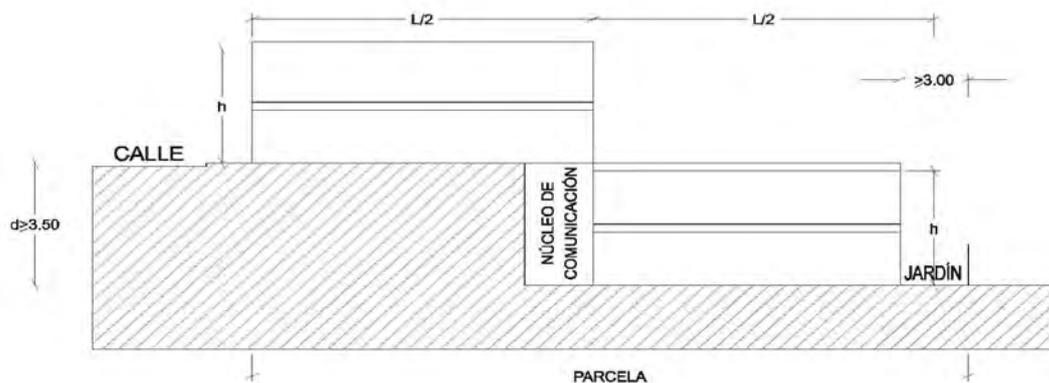
b) Parcela con frente a calle superior, con una dimensión mayor a la mitad del ancho de la manzana: En estos supuestos la edificación habrá de disponer fachada con una separación a lindero mínima de 3,00 metros y no superar $L/2$, teniendo el resto de parcela el carácter de jardín privado.



2. Parcelas en manzanas con alineaciones interiores y la diferencia de nivel entre la rasante de la calle y el jardín interior sea superior a 3,50 metros.

Se aplicarán los siguientes criterios en función de la dimensión de las parcelas:

a) Parcela ladera abajo con frente a calle superior: La altura reguladora se medirá en ambas alineaciones, afectando cada una hasta la línea intermedia entre ellas. Si el jardín privado es de otra propiedad habrá de separarse la edificación del lindero un mínimo de 3,00 metros, presentando fachada.



b) Parcela ladera arriba con frente a calle inferior: Se podrá prolongar la altura reguladora hasta la alineación interior o bien escalonar la edificación sin que se pueda superar la altura reguladora en la alineación interior y el escalonamiento se habrá de desarrollar a una distancia igual o superior a la mitad del cuerpo edificable.

3. Adaptación topográfica.

a) En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudios de Detalle, cuyo ámbito ha de ser como mínimo el de una manzana o, en aquellos casos de manzanas consolidadas en parte, el del total de la superficie de las parcelas que no han consumido el aprovechamiento establecido, para resolver la implantación de la edificación en las condiciones concretas del terreno de que se trate, siempre que se justifique suficientemente la idoneidad de la solución adoptada y se obtenga con ella un resultado de adaptación topográfica coherente con los criterios de estas Normas, sin que ello produzca en ningún caso un aumento de la superficie edificable establecida.

b) En edificaciones alineadas pero con características similares a los de la edificación abierta, se aplicarán los criterios establecidos para la adaptación topográfica contemplados para dicha tipología.

Artículo 4.4.12. Cuerpos salientes

A efectos del cómputo total de la superficie correspondiente a cuerpos salientes se aplicarán los siguientes criterios:

a) La altura libre mínima sobre la rasante del espacio público será de 3,20 metros y en ningún caso podrá superar la dimensión de la acera.

b) En las calles con anchura inferior a 6,00 metros no se permiten cuerpos salientes.

c) Con respecto de las calles y espacios libres públicos, la profundidad máxima de vuelo será igual al 5% del ancho de la calle y siempre inferior a 0,80 metros,

d) Los cuerpos salientes se separarán del lindero como mínimo tanto como vuelen y al menos 0,80 metros.

e) La longitud de la fachada (LF) total ocupada por los cuerpos salientes, cumplirá como máximo con el siguiente valor: $LF = 0,50 \times LE \times (n-1)$. Esta longitud podrá concentrarse en una sola planta o repartirse en varias. Siendo LE= Longitud total del edificio al espacio público exterior y N= número de plantas del edificio.

f) Los cuerpos salientes hacia los jardines delanteros e interiores se permiten con las mismas condiciones y limitaciones establecidas anteriormente con respecto a los espacios públicos exteriores. En ningún caso se permiten cuando la distancia entre fachadas sea inferior a 8,00 metros, se sitúen a menos de 3,00 metros del lindero lateral o posterior o reduzcan los parámetros mínimos de habitabilidad.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE

Artículo 4.5.1. Parcela

La parcela mínima en la Edificación abierta es la que figura en la ficha del ámbito correspondiente o bien se determinará por los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 4.5.2. Retranqueo de la edificación

1. Cuando no se refleje expresamente, en los planos de ordenación pormenorizada o en la ficha del ámbito, el retranqueo mínimo de la edificación a las alineaciones exteriores será de 5,00 metros. Se deberán respetar, en cualquier caso, las limitaciones derivadas de la legislación sectorial.

2. De los demás linderos, en su caso, se retranqueará una distancia mayor o igual a la mitad de la altura y nunca inferior a 3,00 metros.

Artículo 4.5.3. Ocupación

1. La ocupación máxima será la que figura en la ficha del ámbito correspondiente o bien se determinará por los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

2. En los sótanos se permite aumentar la ocupación máxima en un 20% de la superficie de la parcela. Se podrán ocupar en parte los retranqueos a linderos pero no los retranqueos a vial o espacio libre público, salvo para accesos de vehículos o instalaciones generales del edificio.

3. Se permitirá la instalación de piscinas, canchas deportivas y áreas de juego, así como pérgolas y templetes diáfanos en el espacio libre privado resultante de la ocupación establecida.

4. Habrá de destinarse a jardín un mínimo del 20% de la superficie de la parcela. Se habrá de disponer un

árbol de porte cada 200 metros cuadrados de parcela, con un diámetro de tronco de 10 centímetros, medido a un metro de altura. El proyecto de edificación deberá llevar anexo el proyecto de ajardinamiento del espacio libre de la parcela. Cuando la parcela tenga establecida en la ficha respectiva una ocupación superior o igual al 60%, se podrá reducir el porcentaje mínimo destinable a jardín, hasta un 50% de la superficie no ocupable por la edificación.

Artículo 4.5.4. Superficie edificable

La superficie edificable máxima permitida será la que figura en la ficha del ámbito correspondiente o bien se determinará por los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 4.5.5. Adaptación topográfica

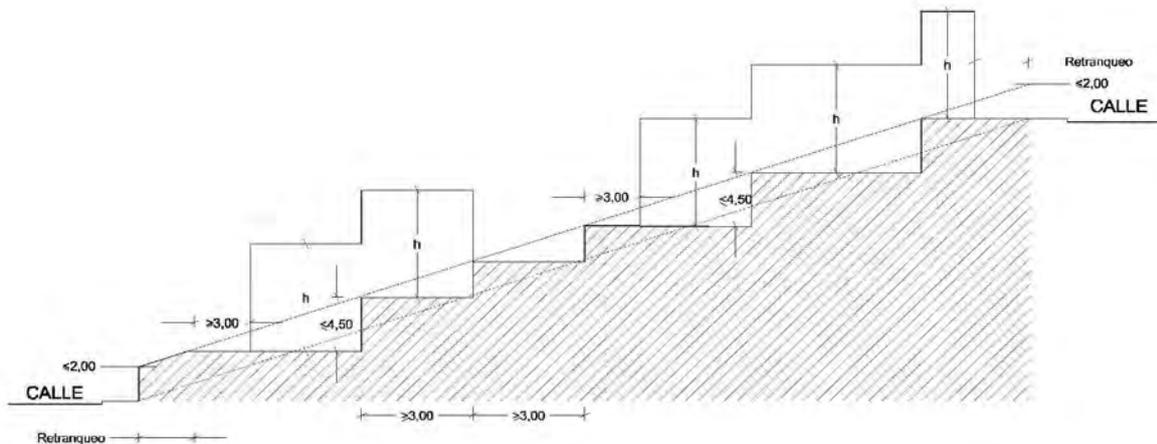
1. Cuando por desniveles topográficos en una parcela se deba de adaptar el terreno natural, con respecto a la cota de suelo de la parcela se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La altura máxima de coronación de los muros de contención, estará por debajo de la paralela trazada 2,00 metros con respecto a la recta que une las rasantes de las vías o espacios libres que delimitan la parcela. Cuando la parcela esté delimitada en su lindero inferior o superior por otra parcela o por suelo rústico, la recta de referencia sobre la que trazar la paralela a 2,00 metros, será la comprendida entre la rasante de la vía a que da frente la parcela y la cota natural del terreno en el lindero.

b) Los muros de contención visibles no podrán tener una altura superior a 4,50 metros, salvo en la alineación exterior que habrán de cumplir lo contemplado en el apartado anterior

c) La anchura mínima de los bancales será de 3,00 metros.

d) La distancia mínima entre las fachadas del edificio y el muro de abancalamiento será igual o superior a 3,00 metros.



2. En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural. Si la parcela tiene una forma irregular o un ancho variable, se habrán de desarrollar tantas secciones como situaciones singulares se presenten.

3. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes.

4. En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudios de Detalle, cuyo ámbito ha de ser como mínimo el de una manzana o, en aquellos casos de manzanas consolidadas en parte,

el del total de la superficie de las parcelas que no han consumido el aprovechamiento establecido, para resolver la implantación de la edificación en las condiciones concretas del terreno de que se trate, siempre que se justifique suficientemente la idoneidad de la solución adoptada y se obtenga con ella un resultado de adaptación topográfica coherente con los criterios de estas Normas, sin que ello produzca en ningún caso un aumento de la superficie edificable establecida.

5. Las determinaciones de este artículo no serán de aplicación en aquellas parcelas edificadas con licencia acorde a las condiciones de adaptación topográficas que se derivaran de la normativa en su momento vigente.

Artículo 4.5.6. Altura

1. La altura de la edificación abierta en bloque se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado.

2. La altura máxima permitida de las edificaciones es la que figura en la ficha del ámbito correspondiente o bien se determinará por los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

3. Se admiten por encima de la altura máxima de edificación los remates de las cajas de escaleras y cuartos de ascensores, salvo excepción expresa en la ficha correspondiente.

Artículo 4.5.7. Planta Baja

El nivel de piso de la planta baja podrá situarse como máximo a 1,20 metros por encima del terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

Artículo 4.5.8. Planta sótano

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los criterios de ocupación establecidos.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN

Artículo 4.6.1. Tipos de edificaciones en Ciudad Jardín

Según la intensidad y las características de las edificaciones admitidas en la tipología de Ciudad Jardín, se distinguen los siguientes tipos:

1. Ciudad Jardín aislada: es la formada por una o varias edificaciones que conforman una vivienda unifamiliar en el interior de una parcela, con jardín privado perimetral. Se diferencian dos grados de intensidad edificatoria.

Podrán adosarse dos viviendas situadas en parcelas independientes, siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplan el resto de parámetros, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

2. Ciudad Jardín agrupada: es el conjunto de edificaciones generalmente adosadas y que se desarrollan en base a un proyecto conjunto y unitario conformando, en algunos supuestos, espacios de uso comunitario.

Artículo 4.6.2. Parcela

1. En los diferentes tipos de edificaciones en Ciudad Jardín, se fijan las siguientes dimensiones y condiciones mínimas de parcela:

	Superficie	Círculo Inscribible	Frente
CJ1 (Aislada)	400 m ² s	Ø 12 m	4 m
CJ2 (Aislada)	800 m ² s	Ø 16 m	6 m
CJ3 (Agrupada)	1.200 m ² s	Ø 20 m	12 m

2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas ya edificadas y las residuales situadas entre otras dos ya construidas o entre una construida y viario o espacio libre público.

3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante.

Artículo 4.6.3. Retranqueo de la edificación

1. El retranqueo mínimo en las alineaciones exteriores será de 5,00 metros, salvo en la CJ3 (Agrupada) que se establece en 3,00 metros. Se deberán respetar, en cualquier caso, las limitaciones derivadas de la legislación sectorial.

2. La edificación quedará retranqueada, salvo los casos permitidos de adosamiento, como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posteriores.

3. En los núcleos de Yaiza y Uga, así como en los asentamientos rurales, se exceptúan de las anteriores condiciones las edificaciones existentes. Se permite la ampliación de las mismas, debiendo cumplir las mencionadas ampliaciones los parámetros establecidos en los apartados anteriores.

Artículo 4.6.4. Ocupación

1. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será para cada tipo la siguiente:

- CJ1 (Aislada): 40%
- CJ2 (Aislada): 30%
- CJ3 (Agrupada): 45%

2. En los sótanos se permite aumentar la ocupación máxima en un 10% de la superficie de la parcela.

3. Se permitirá la instalación de piscinas, canchas deportivas y áreas de juego, así como pérgolas y templetas diáfanos en el espacio libre privado resultante de la ocupación establecida.

4. Habrá de destinarse a jardín un mínimo del 30% de la superficie de la parcela en los tipos de CJ1 y CJ2, y un mínimo de un 20% en CJ3. Se habrá de disponer un árbol de porte cada 200 metros cuadrados de parcela, con un diámetro de tronco de 10 centímetros, medido a un metro de altura. El proyecto de edificación deberá llevar anexo el proyecto de ajardinamiento del espacio libre de la parcela.

5. En los núcleos de Yaiza y Uga, así como en los asentamientos rurales, la ocupación de la segunda planta no será superior al 60% de la que se contemple para la planta baja. Esta determinación no será de aplicación a las edificaciones existentes o con licencia que superen tal porcentaje.

Artículo 4.6.5. Superficie edificable

La superficie edificable máxima de la parcela por la edificación será para cada tipo la resultante de aplicar los siguientes coeficientes de edificabilidad:

- CJ1 (Aislada): 0,45 m²c/m²s.
- CJ2 (Aislada): 0,30 m²c/m²s.
- CJ3 (Agrupada): 0,80 m²c/m²s.

Artículo 4.6.6. Adaptación topográfica

Serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 4.5.5.

Artículo 4.6.7. Altura

La altura de la edificación de ciudad jardín se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado.

La altura máxima se fija en 6,80 metros y dos plantas de altura.

Artículo 4.6.8. Planta Baja

El nivel de piso de la planta baja podrá situarse como máximo a 1,20 metros por encima del terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

Artículo 4.6.9. Planta Sótano

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos.

Artículo 4.6.10. Construcciones auxiliares.

1. En la ciudad jardín aislada Grado 1, salvo excepción expresa en la ficha correspondiente, se admite adosar a uno de los linderos laterales construcciones auxiliares siempre que no superen la altura máxima de 2,70 metros y la longitud total de adosamiento sea inferior a 10,00 metros. En CJ2 y CJ3, no se admiten adosamientos a linderos.

2. Se exceptúan de las anteriores condiciones las edificaciones existentes. No se admite su ampliación cuando se superen los anteriores parámetros.

Artículo 4.6.11. Condiciones particulares de la Ciudad Jardín Agrupada.

1. El proyecto de edificación habrá de ser único y abarcar el total de la parcela aunque se ejecute por fases.
2. Una vez edificada la parcela se prohíbe la parcelación o segregación de la misma, salvo mediante modificación de planeamiento.
3. En las parcelas no edificadas, se habrán de cumplir las siguientes determinaciones:
 - a) La máxima longitud de fachada que pueden alcanzar las agrupaciones es de 36,00 metros y el ancho máximo será de 15,00 metros.

b) La distancia entre dos fachadas longitudinales no podrá ser menor de 8,00 metros, ni entre dos testeros inferior a 6,00 metros.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE TRANSICIÓN

Artículo 4.7.1. Normativa de aplicación

En la tipología de Transición, para todos los aspectos no regulados en los artículos siguientes de este capítulo, serán de aplicación las condiciones particulares que regulan la Ciudad Jardín Aislada, salvo en el caso de parcelas situadas entre medianeras a las que se aplicarán las condiciones particulares de las edificaciones Alineadas en todo aquello no regulado en este capítulo.

Artículo 4.7.2. Parcela

1. Para los diferentes supuestos de la tipología de Transición, se fijan las siguientes dimensiones mínimas de parcela:

	Superficie	Círculo Inscribible	Frente
Parcela sin medianeras laterales	200 m ² s	Ø 10 m	6 m
Parcela con una medianera lateral	150 m ² s	Ø 8 m	6 m
Parcela entre dos medianeras	100 m ² s	Ø 5 m	4 m

2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas o entre una construida y viario o espacio libre público y aquellas segregadas con licencia municipal anterior a este Plan General siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa sectorial de habitabilidad.

3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante.

4. A efectos de segregación, se limita la superficie de las parcelas resultantes a un mínimo de 400 m²s.

Artículo 4.7.3. Retranqueos de la edificación. Ocupación

1. Cuando se señale en los planos de ordenación pormenorizada un jardín delantero privado, la edificación habrá de retranquearse de la alineación exterior, como mínimo, la dimensión determinada en los mismos.

2. Las zonas reflejadas como jardín privado en los planos de ordenación pormenorizada no podrán ser ocupadas por la edificación salvo lo establecido para las construcciones auxiliares. En aquellas parcelas en que se refleje exclusivamente la edificación existente, se permite ocupar en un máximo de 20 metros cuadrados la superficie calificada como de jardín privado, siempre que no supere el 50% de éste, con el fin de dotar a las edificaciones existentes de dependencias que permitan mejorar las condiciones de habitabilidad.

3. Para aquellas parcelas que no tengan señalado jardín delantero se podrá situar la edificación en la alineación exterior siempre que dicha alineación esté consolidada por la edificación existente y colindante. Para el resto de los supuestos, la edificación deberá de retranquearse un mínimo de 3,00 metros de la alineación exterior y respetar la línea de edificación derivada de la legislación sectorial, que se refleje en los planos de ordenación pormenorizada.

4. Deberá respetarse un retranqueo de 3,00 metros respecto a paredes medianeras de elementos arquitectónicos inventariados o que se incluyan en el Catálogo de Protección en los que existen huecos originales, aunque tal retranqueo no se desprenda de los planos de ordenación.

5. En los supuestos en que la parcela sea colindante con suelo rústico no de asentamiento rural y no se haya establecido alineación interior, la pared lindante con el suelo rústico se tratará como fachada, con apertura de huecos. Si el terreno rústico colindante perteneciera a otra propiedad la edificación se retranqueará como mínimo 3,00 metros e igualmente se tratará la pared como fachada, salvo para las edificaciones existentes. El retranqueo tendrá la condición de jardín interior.

6. Para el resto de los retranqueos de la edificación, en los casos en que no se reflejen expresamente en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes, la edificación se retranqueará como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posterior, salvo en las edificaciones existentes y en los supuestos en que existan edificios colindantes con paredes medianeras de altura superior a una planta. En este último supuesto, será obligatorio el adosamiento a las medianeras laterales existentes al menos en una profundidad de 3,00 metros medidos desde la alineación de fachada.

7. Podrán adosarse dos viviendas, situadas en parcelas independientes, siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplan el resto de parámetros, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

Artículo 4.7.4. Superficie edificable

1. La superficie edificable máxima será de 0,50 m²c/m²s, con un máximo construido por parcela de 300 m²c, salvo que por la aplicación de otros parámetros y condiciones, resulte una superficie edificable inferior.

2. Se exceptúan de las anteriores condiciones las edificaciones existentes. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, no se admiten aumentos de las mismas que incumplan los anteriores parámetros.

Artículo 4.7.5. Altura

La altura máxima de las edificaciones se establece en 6,80 metros y dos plantas de altura.

Artículo 4.7.6. Construcciones auxiliares

1. Se admite adosar a uno de los linderos laterales construcciones auxiliares siempre que no superen la altura máxima de 2,70 metros y la longitud total de adosamiento sea inferior a 10,00 metros.

2. Se exceptúan de las anteriores condiciones las edificaciones existentes. No se admite su ampliación cuando se superen los anteriores parámetros.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

Artículo 4.8.1. Condiciones de la edificación industrial

1. Las condiciones particulares de la edificación industrial son de aplicación a las parcelas para las que se determina dicha tipología por este Plan General.

2. En cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones contenidas en las normativas sectoriales que sean de aplicación, por referencia genérica o específica de la actividad industrial concreta a que se destine la edificación y las derivadas de la regulación de las actividades clasificadas.

Artículo 4.8.2. Tipos edificatorios

1. A los efectos de establecer las condiciones particulares que resulten adecuadas, se determinan distintos tipos edificatorios que pueden identificarse como tales en relación a las actividades industriales cuyas características, funcionamiento e intensidad crean la necesidad de ubicarse en edificios de condiciones y morfología propias.

2. Tales tipos edificatorios son los siguientes:

a) Instalaciones de producción industrial.

Son las edificaciones e instalaciones en las que se realiza una actividad industrial con procesos de producción o transformación cuyas características e impacto obligan a que estén ubicadas en sectores industriales especializados, o en suelo rústico cuando así se autorice.

b) Naves Industriales y de almacenaje.

Son las edificaciones en forma de naves, en las que se realiza la actividad industrial de producción o transformación para la que no se emplea maquinaria pesada y no se generan acciones contaminantes, siguiendo las propias de Talleres de reparación de bienes, de almacenaje de bienes y/o productos, o en las que se prestan servicios cuyas características conlleva su ubicación en este tipo de naves.

3. Cuando en los planos de ordenación pormenorizada se determina esta tipología industrial, la misma está referida al tipo específico de Naves industriales y de almacenaje Grado 2, salvo que en la ficha correspondiente se exprese otra determinación.

Artículo 4.8.3. Parcela

Las parcelas deberán tener un círculo inscribible y una superficie no inferior a las que se determinan a continuación dependiendo de cada supuesto:

	Superficie	Círculo inscribible
Instalaciones de producción industrial	2.000 m ² s	Ø 25 m
Naves Industriales. Grado 1	500 m ² s	Ø 10 m
Naves Industriales. Grado 2	200 m ² s	Ø 6 m

El frente mínimo de parcela es similar a la longitud mínima del diámetro del círculo que debe poder inscribirse en la misma.

Continúa en el fascículo II



BOLETÍN OFICIAL
DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS

Franqueo
concertado
23/1



GOBIERNO DE CANARIAS

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS

Año LXXXIX

Miércoles, 26 de Noviembre de 2014

FASCÍCULO II. Número 152

SUMARIO

NÚMERO
REGISTRO

PÁGINA

Continuación del fascículo I

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE YAIZA

10912 Aprobación definitiva del plan general de ordenación supletoria 20826

MANCOMUNIDAD DE AYUNTAMIENTOS DEL NORTE DE GRAN CANARIA

10861 Exposición al público del presupuesto general, bases de ejecución, y plantilla de personal, para el ejercicio 2015 20963

IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS

10818 Recurso 653/13, María del Pino Cazorla Santana contra Palmbrok, S.L. y otros 20963

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO 1

10763 Juicio 823/12, Carmen Godoy Silva contra Esabe Limpiezas Integrales, S.L. y otros 20964

10764 Juicio 83/14, Gustavo García Castellano contra Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y otros 20965

10766 Juicio 526/14, Acorán David López López contra La Depensa del Sur S.L. y otros 20966

10767 Juicio 439/12, Roberto Carlos Duarte contra Tejeda Soluciones, S.L. y otro 20967

10768 Juicio 835/10, Armiche Francisco Alemán Guerra contra Macrotelsa y otros 20968

10769 Juicio 459/09, Pino Díaz Hernández contra Instituto Nacional de la Seguridad Social y otros 20969

10770 Juicio 371/14, Sandra María Andueza Hernández contra La Naturaleza Jurdana, S.L. y otro 20969

10834 Juicio 935/12., Lorenzo Viera Vega contra Iberia Líneas Aéreas de España, S.A. Operadora S.U. y otros 20970

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO 2

10765 Juicio 576/13, Ricardo Lozano Coletto contra Rascar Menorca, S.L. y otro 20971

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO 2 DE ARRECIFE-SEDE EN PUERTO DEL ROSARIO (FUERTEVENTURA)

10775 Juicio 654/14, Gustavo José Tealdi y otros contra 3R Conexia Group, S.L. y otro 20971

10816 Juicio 134/14, Pascal Desloovere contra Sotobayon, S.L. y otro 20972

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO 3

10772 Juicio 337/13, Gerhard Karallus contra Robert Ottokar Presoli y otro 20972

10773 Juicio 290/14, Pedro Juan Ortega Sosa contra Servimax 2012, S.L. y otro 20973

Las inserciones se solicitarán de la Secretaría General Técnica de la
Consejería de Presidencia, Justicia e Igualdad mediante oficio

Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas
Depósito Legal G.C. 1/1958
Edita: Secretaría General Técnica
Consejería de Presidencia, Justicia e Igualdad
Servicio de Publicaciones

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 18
Edificio de Usos Múltiples II, cuarta planta
Bloque Oeste
35003 Las Palmas de Gran Canaria
Tfños: 928 211062 - 928 211088 - 928 211053
Fax: 928 455814

Imprime: Sociedad Laboral Edición Canaria, S.A.
C/ Doctor Juan de Padilla, 7
Tfño.: 928 362411 - 928 362336
Correo electrónico: info@boplaspalmas.com
35002 Las Palmas de Gran Canaria

TARIFAS
Inserción: 0,81 euros/mm
de altura
Suscripción anual: 60,10 euros
más gastos de franqueo

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO 3 DE ARRECIFE	
10778	Juicio 289/14, Antonio Cejas Lemes contra Empleo Sostenible y Cualificado, S.L. 20974
JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO 6	
10759	Juicio 750/13, Heriberto Castellano Castellano contra Fontanería Ramisan, S.L. y otro 20975
10815	Juicio 730/14, José Juan Suárez Suárez contra Tometur, S.A. y otro..... 20975
10871	Juicio 674/14, Benito Alfayate Martín contra EP Safety Implant, S.L. y otro 20976
JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO 7	
10762	Juicio 233/14, Fundación Laboral de la Construcción contra Construcciones y Promociones Cariragua, S.L. 20976
10774	Juicio 88/14, Manuela Castilla Cáceres contra JIT Pharma Canarias, S.L. y otro 20976
JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO 8	
10771	Juicio 57/14, María Teresa Hamed Hernández contra Ernesto Ladrón de Guevara Blanco y otros 20977
10789	Juicio 211/14, Eva María Valentín Fuentes contra Meridiano 15 Correduría de Seguros, S.L. y otro 20977
10790	Juicio 201/14, Abderrahman El Bojaddaini contra Tropical Dance, S.L. y otro..... 20978
JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO 9	
10813	Juicio 911/13, Aurelio Lima Martín contra Anjoivan, S.L. y otros..... 20978
JUZGADO DE INSTRUCCIÓN NÚMERO 1 DE ARRECIFE	
10845	Juicio 2.540/14, María del Carmen Houghton Cortés contra José Roque Perdomo Cabrera 20979
V. ANUNCIOS PARTICULARES	
FRATERNIDAD-MUPRESA	
10800	Notificación a La Cuisine Du Grand Gourmet, S.L. 20979

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE YAIZA

ANUNCIO

10.711

Artículo 4.8.4. Ocupación

La ocupación máxima de la parcela será del 60% para las instalaciones de producción industrial. Para las naves industriales la resultante de aplicar los retranqueos establecidos.

Artículo 4.8.5. Retranqueos de la edificación

1. El retranqueo frontal de no estar estos señalizados en los planos de ordenación pormenorizada, se establece en 5,00 metros. Se deberán respetar, en cualquier caso, las limitaciones derivadas de la legislación sectorial.

2. El retranqueo a lindero lateral y posterior se establece en 5,00 metros para las Instalaciones de producción industrial.

3. No se establece retranqueo lateral ni posterior para las naves industriales.

Artículo 4.8.6. Adaptación topográfica

Será de aplicación lo establecido en el artículo

4.5.5, pudiéndose mediante Estudio de Detalle, adaptar sus determinaciones a las características de la edificación industrial.

Artículo 4.8.7. Altura

1. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de 9,00 metros, salvo que se establezca una diferente en las fichas del área correspondiente.

2. La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de referencia de la planta baja, que no podrá situarse a una altura mayor de 1,50 metros respecto a la rasante de la acera en el punto medio de la fachada. La medición se efectuará desde la cota de origen definida en el párrafo anterior, hasta la cara superior del último forjado o cercha.

3. Por encima de la altura máxima sólo son admisibles los elementos puntuales de instalaciones indispensables para el proceso industrial de la actividad que se trate.

TÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Ordenación y regulación de los usos

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones comprendidas en un determinado ámbito es el destino que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar una actividad.

2. Se entiende por actividad, todo tipo de operación o trabajo de carácter agropecuario, industrial, comercial, profesional, de servicios, etc. que se ejerce o explota en un determinado terreno o establecimiento.

3. En el desarrollo de las funciones de ordenación urbanística que le son propias y de acuerdo a la capacidad competencial que legalmente le corresponde, este Plan General determina -dentro del contenido de su estructura general- el uso característico de los ámbitos urbanísticos que delimita en cada clase de suelo (áreas de ordenación de suelo urbano, sectores de suelo urbanizable, y ámbitos o categorías de suelo rústico).

4. Dentro del mismo marco competencial, el presente Título establece el régimen y las determinaciones generales de los usos, las condiciones para la admisibilidad de cada uno de ellos y las referidas a la compatibilidad con otros usos. Cuando se ha considerado necesario, también se regulan condiciones sobre los actos o intervenciones de transformación de los terrenos, la implantación de las edificaciones e incluso sobre el ejercicio de la actividad, respecto a los diferentes usos contemplados.

Artículo 5.1.2. Aplicación de la regulación de los usos

1. En el desarrollo de las anteriores determinaciones de planeamiento, para los ámbitos con ordenación pormenorizada, en los planos correspondientes a dicha ordenación se determina el uso de las parcelas, espacios o edificaciones. En las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, se señalan -en su caso- las condiciones particulares de admisibilidad y compatibilidad de usos.

2. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, el instrumento que desarrolle su ordenación pormenorizada podrá proponer nuevos usos pormenorizados y específicos, respecto a los regulados en estas Normas, siempre que lo justifique suficientemente y no se contradiga o desvirtúe con ello la clasificación sistemática que se desarrolla en el presente Título, que será de aplicación subsidiaria a la normativa que incorpore el planeamiento de desarrollo.

3. La regulación y las condiciones de los usos son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en un terreno, en una parcela, o en una edificación, por lo que se deberán cumplir

simultáneamente las referidas a cada una de las actividades, en relación con el espacio que ocupen sus instalaciones o que esté afectado por el uso de que se trate, con independencia del carácter secundario que puedan tener respecto al destino principal del terreno o la edificación.

4. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle, según lo contenido en estas Normas. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones legales que correspondan según el uso o los ámbitos sobre los que incida la regulación que contengan, en su caso, las correspondientes Ordenanzas Municipales.

Artículo 5.1.3. Ordenanza Municipal sobre actividades y espectáculos públicos

El Ayuntamiento tramitará y aprobará una Ordenanza Municipal específica que desarrolle y concrete las actividades y espectáculos públicos conforme a las determinaciones de la legislación sectorial. Tal Ordenanza Municipal contendrá también los aspectos de carácter ambiental que deban ser regulados, y será complementaria a las presentes Normas Urbanísticas, debiendo formularse de conformidad a lo establecido en ellas y no podrán contradecir sus determinaciones.

Artículo 5.1.4. Clasificación sistemática de los usos

Para facilitar la identificación y comprensión de la sistemática empleada para la definición y clasificación de los usos, éstos se diferencian en tres niveles: característicos, pormenorizados y específicos. Por tanto, los usos permitidos por estas Normas, en los ámbitos y en las condiciones que se determinan, son exclusivamente los que se corresponden con alguna de las categorías contenidas en tal clasificación sistemática. En los artículos siguientes y en los capítulos de este Título que se corresponden con cada uno de los usos contemplados, se contienen las pertinentes definiciones de los mismos y de sus categorías, desarrollándose su regulación y condiciones de admisibilidad y compatibilidad.

Artículo 5.1.5. Usos característicos, pormenorizados y específicos

1. Los usos característicos son los de carácter global, utilizados principalmente para determinar dentro del contenido de la estructura general del planeamiento el uso predominante al que se destinan los ámbitos

urbanísticos de primer orden en los que se dividen o pueden dividirse los terrenos de cada clase de suelo: áreas de ordenación en suelo urbano, sectores de suelo urbanizable y ámbitos y categorías de suelo rústico. Pueden venir definidos por uno o dos usos pormenorizados, cuando sean ambos predominantes o bien se contemple así en la legislación urbanística o sectorial.

2. Los usos pormenorizados son los grupos o tipos principales en los que se dividen los usos, en función de las características de las actividades que éstos comprenden.

3. Los usos pormenorizados específicos son aquellos en los que, a su vez, se subdividen los pormenorizados. Tal especificación permite establecer una regulación que abarque lo más ampliamente posible la compleja interrelación y casuística de la compatibilidad entre unos usos y otros, pudiéndose establecer diferentes niveles o categorías. Además, esta especificación resulta en ocasiones indispensable para lograr la necesaria relación de equivalencia con las diferentes categorías y las actividades reguladas en las diferentes legislaciones sectoriales.

4. Los usos pormenorizados y específicos son utilizados principalmente para determinar el uso principal al que se destinan los recintos que se delimitan a través de la ordenación pormenorizada (parcelas, espacios y edificaciones). Asimismo, sirven para determinar los usos admitidos en las diferentes categorías de suelo rústico.

Artículo 5.1.6. Usos complementarios

1. Además de los usos pormenorizados y específicos, existen otros usos de carácter complementario que pueden coexistir con los anteriores sin que constituyan una categoría adscribible a ninguno de ellos. En el presente Título se incluyen determinaciones concretas para dichos usos complementarios en los supuestos en que resulta necesario establecer una regulación de los mismos, sin perjuicio de lo establecido en el número siguiente de este artículo.

2. Los usos complementarios de espacios libres privados, instalaciones del edificio y garajes, se adscriben al uso de la edificación o de parcela a la que están vinculados, aunque deberán respetar las condiciones establecidas para ellos en estas Normas, según los diferentes supuestos regulados.

Artículo 5.1.7. Esquema básico de clasificación de los usos

El esquema de la clasificación sistemática de los usos pormenorizados y específicos, es el siguiente:

Usos Pormenorizados: Usos Específicos:

Residencial:	Unifamiliar
	Unifamiliar agrupada
	Colectivo
	Mixto
	Rural
	Vivienda protegida
Turístico:	Hotelero
	Extrahotelero
Terciario:	Comercial
	Oficinas
	Restauración
Industrial:	Producción Industrial

	Almacenes y Comercio mayorista
	Talleres artesanales o domésticos
Primario:	Agrícola
	Ganadero
	Extractivo
	Pesquero y Acuicultura
Equipamientos:	Docente
	Sanitario
	Social/Asistencial
	Deportivo
	Cultural
	Administración Pública
	Defensa y Seguridad
	Investigación
	Cementerio y Tanatorio
	Religioso
	Otros equipamientos
	Espacios libres públicos
Recreativos:	Esparcimiento en espacios no adaptados
	Esparcimiento en espacios adaptados
	Esparcimiento y ocio en espacios edificados
	Complejos recreativos
Infraestructuras:	Hidráulicas o de Abastecimiento de agua
	Saneamiento
	Energía
	Telecomunicaciones
	Tratamiento de residuos
	Agropecuarias
	Estación de servicios
	Estación de Transporte
	Aparcamientos
	Viarias
	Portuarias
	Otras
Medioambientales:	Conservación ambiental
	Estudios científicos
	Educación ambiental

Artículo 5.1.8. Condiciones generales de admisibilidad de los usos

1. En el suelo urbano, urbanizable y en los asentamientos rurales solamente podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten admisibles según lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable, debiendo satisfacer -en todo caso- las condiciones particulares que se establecen en estas Normas Urbanísticas para el uso de que se trate.

2. Se consideran usos prohibidos los así definidos expresamente o los no admitidos como permitidos o autorizables por este Plan General, según lo dispuesto en las Normas generales, en estas Normas Urbanísticas y en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos. Además se consideran usos prohibidos, en cada caso, los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la tipología edificatoria o a la clase de suelo donde pretendan implantarse.

3. Para admitir la existencia de diferentes usos en un mismo edificio deberán ser compatibles entre sí, según lo dispuesto en los capítulos siguientes de este Título. Tanto la parte de la edificación en la que se desarrolla el uso principal como la que esté destinada a usos secundarios deberán cumplir las condiciones que sean de aplicación en cada caso.

4. Los usos dotacionales y de infraestructuras se considerarán a todos los efectos como dotaciones públicas de cesión obligatoria, salvo que se determine expresamente el carácter privado de las infraestructuras y sin perjuicio de que el servicio pueda realizarse o gestionarse por empresas privadas a través de los procedimientos administrativos pertinentes, según su carácter y relevancia.

5. Las condiciones de admisibilidad de cada uso se encuentran también limitadas por la correspondiente legislación sectorial de la actividad en la que se materialice y -en su caso- por la legislación urbanística, con independencia del ámbito concreto donde se implante o ejerza. Al propio tiempo, el planeamiento insular también es competente para definir condiciones que inciden en la admisibilidad y compatibilidad de los usos, con referencia a determinados ámbitos o respecto a actividades con relevancia insular. Por tanto, las condiciones de admisibilidad señaladas en este Título

deben entenderse como complementarias de las que puedan resultar aplicables según la legislación sectorial y urbanística y el planeamiento insular o territorial.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 5.2.1. Definición del uso residencial

El uso residencial es el que tiene como fin proporcionar alojamiento permanente a las personas, en régimen de propiedad o alquiler, comprendiendo la actividad propia de vivienda y entendiéndola como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir realizar a las personas que la habiten la totalidad de las funciones propias de la vida cotidiana.

Artículo 5.2.2. Usos residenciales específicos

En base a sus diferentes características, los usos residenciales específicos son los siguientes:

- Unifamiliar: Cuando la residencia se realiza en una parcela con acceso independiente desde el espacio libre o viario de dominio público en donde únicamente se puede desarrollar una vivienda.

- Unifamiliar agrupada: Cuando se disponen dos o más viviendas, emplazadas de tal modo que la proyección en planta de cada una de ellas no se superponga a la de ninguna otra vivienda, independientemente de que en la parcela existan espacios libres o edificados de uso y/o dominio comunal.

- Colectivo: Cuando la residencia se realiza en un edificio donde se disponen varias viviendas.

- Mixto: Cuando la residencia se realiza en un edificio donde se disponen una o varias viviendas y otros usos independientes de las mismas.

- Rural: Cuando la residencia se realiza en una vivienda unifamiliar ubicada en núcleos urbanos de carácter rural o en asentamientos rurales en suelo rústico, que mantienen las características del uso residencial en el medio rural.

Artículo 5.2.3. El uso específico de viviendas protegidas

El uso residencial podrá estar referido como categoría específica a viviendas protegidas (VP), reguladas

por la legislación sectorial específica. Este Plan General, en el suelo que cuenta con ordenación pormenorizada, determina expresamente las parcelas que han de ser destinadas obligatoriamente a la construcción de viviendas protegidas.

Artículo 5.2.4. Condiciones de admisibilidad del uso residencial

1. Toda vivienda o edificación residencial cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad, etc., así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación.

2. En las fichas correspondientes a determinados ámbitos, se establecen instrucciones específicas para los desarrollos y actuaciones del uso residencial.

3. Las condiciones de admisibilidad del uso residencial están a su vez relacionadas y vinculadas al cumplimiento de las determinaciones que para las edificaciones establece el Título Cuarto anterior.

4. Toda vivienda habrá de tener una dimensión superior a 50 metros cuadrados de superficie útil, salvo que se establezca en la ficha del ámbito correspondiente una dimensión mínima superior.

5. En las parcelas con uso específico de viviendas protegidas, el número de viviendas establecido en estas Normas o en la ficha del área tendrá carácter indicativo.

Artículo 5.2.5. Compatibilidad de los usos con el Residencial

1. Los usos compatibles con el residencial son los establecidos en los números siguientes de este artículo, respecto a los usos específicos, y -en su caso- en relación con la tipología edificatoria en que se desarrolla la residencia, salvo que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, o en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

2. Con respecto al uso Residencia Unifamiliar y Unifamiliar Agrupada se admiten como compatibles los siguientes usos:

- Oficinas en la categoría de Despachos profesionales.

- Equipamientos que por sus características sean compatibles con el uso residencial del ámbito.

- Talleres domésticos o artesanales. Se prohíbe la venta al menor y se limita al 25% de la superficie edificada total.

- Los usos complementarios de garaje y auxiliares a las viviendas se admiten en todas las plantas habitables y en las de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.

3. Con respecto al uso Residencial Colectivo se admiten como compatibles los siguientes usos:

- Residencial Unifamiliar y Unifamiliar Agrupada, debiendo cumplir las condiciones señaladas en estas Normas.

- Oficinas en la categoría de Despachos profesionales.

- Los usos complementarios de garaje y auxiliares a las viviendas se admiten en todas las plantas habitables y en las de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en esta Normas.

4. Con respecto al uso Residencial Mixto se admiten como compatibles los siguientes usos:

- Residencial Unifamiliar, Unifamiliar Agrupada y Colectivo.

- Los establecimientos turísticos existentes que cuenten con autorización turística, con las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación sectorial y el planeamiento insular o territorial.

- Las Oficinas, en la categoría de despachos profesionales, local de oficina y agrupaciones de oficinas de superficie edificable máxima de 500 m²c.

- Restauración, sólo se admiten como compatibles con el residencial cuando se sitúen en los edificios con tipología Alineada.

- Comerciales hasta la categoría de comercio medio. En las áreas turísticas se considera asimismo compatible el centro comercial tipo A.

- Industria ligera ligada al sector de la alimentación.

- Almacenes.
- Talleres artesanales y domésticos.
- Equipamientos privados que por sus características sean compatibles con el uso residencial del ámbito.
- Recreativos, salvo los de discoteca o salas de fiesta que no se admiten.
- Los usos complementarios de garaje y auxiliares a las viviendas se admiten en todas las plantas habitables y en las de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en esta Normas.

5. Con respecto al uso Residencial Rural, salvo en los asentamientos rurales que estarán a su vez limitados a lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial, se admiten como compatibles los usos reseñados para el Residencial unifamiliar y, además los siguientes:

- Turismo en el los tipos de Hotel Rural o Casa Rural en asentamientos rurales y en los tipos de Hotel Emblemático o Casa Emblemática en suelo urbano consolidado, exclusivamente en los elementos arquitectónicos inventariados o que se incluyan en el Catálogo de Protección, así como los establecimientos turísticos existentes que cuenten con autorización turística, con las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación sectorial y el planeamiento insular o territorial, El número máximo de plazas a desarrollar en cada núcleo será el establecido en el planeamiento insular o territorial.

- Restauración.
- Oficinas, en las categorías de local de oficina y agrupaciones de oficinas de superficie edificable máxima de 500 m²c.
- Comerciales hasta la categoría de comercio medio.
- Almacenes en suelo urbano con una superficie edificable máxima de 500 m²c.
- Talleres Industriales, siempre que disten entre sí más de 200 m.
- Industria ligera ligada al sector de la alimentación de superficie edificable máxima de 250 m²c.

- Industria vinculada a los usos agropecuarios de superficie edificable máxima de 500 m²c.

- Agricultura tradicional y las instalaciones de ganadería de autoconsumo, así como los cuartos de aperos y almacenes agrícolas como usos y construcciones complementarias de una vivienda.

- Equipamientos privados que por sus características sean compatibles con el uso residencial del ámbito y del medio rural en que se inserta.

- Recreativos, en las categorías de esparcimiento en espacios adaptados y no adaptados, cuando la regulación de los mismos contenidos en estas Normas no lo imposibilite y cuando sean acordes con el entorno. No se admiten las discotecas y salas de fiesta.

6. La Ordenanza Municipal correspondiente que desarrolle estas Normas podrá incluso establecer limitaciones y prohibiciones para las actividades de restauración, recreativos y talleres industriales en las zonas o calles en las que exista una acumulación inadecuada de establecimientos de este uso o se produzcan o prevean efectos negativos que ocasionen molestias imposibles de solventar mediante medidas correctoras, aunque tales molestias provengan de la reunión de personas en el exterior o en las proximidades de dichos locales. Las determinaciones y los procedimientos que contenga dicha Ordenanza respetarán el marco establecido en la legislación sectorial reguladora de actividades clasificadas y espectáculos públicos.

Artículo 5.2.6. Compatibilidad de las dotaciones públicas e infraestructuras con el uso residencial

1. El uso residencial de una parcela o de un edificio podrá ser sustituido por el de cualquier uso dotacional público que resulte viable en tal ubicación, siempre que se emita por los Servicios Técnicos Municipales informe justificativo de la necesidad o idoneidad de dicha sustitución.

2. Asimismo se consideran compatibles todas aquellas infraestructuras que por sus características sean adecuadas con el uso residencial del ámbito.

CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO

Artículo 5.3.1. Definición del uso turístico

El uso turístico es el que tiene como fin la prestación,

en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos.

Artículo 5.3.2. Usos turísticos específicos

En base a las determinaciones de la legislación sectorial, los usos turísticos específicos son los siguientes:

Hotelero: El establecimiento turístico de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación.

Extrahotelero: El establecimiento turístico que ofrece servicio de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios.

Artículo 5.3.3. Tipos y categorías de los usos turísticos específicos

1. El uso turístico hotelero se puede desarrollar, según las definiciones que del mismo contiene la normativa turística que los regula, en los siguientes tipos de establecimientos:

- Hotel
- Hotel Urbano
- Hotel Emblemático
- Hotel Rural

2. El uso turístico extrahotelero se puede desarrollar, según las definiciones que del mismo contiene la normativa turística que los regula, en los siguientes tipos de establecimientos:

- Apartamento
- Villa
- Casa Emblemática
- Casa Rural

3. A su vez, los diferentes tipos de establecimientos hoteleros se categorizan de una a cinco estrellas, además de 5 estrellas gran lujo y los extrahoteleros de tres a cinco estrellas. Los hoteles emblemáticos y hoteles rurales tendrán una única categoría identificable,

al igual que las villas, casas emblemáticas y casas rurales que tendrán otra categoría específica.

Artículo 5.3.4. Condiciones generales de admisibilidad del uso turístico

El uso turístico se admite cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento insular y territorial, así como con lo establecido por este Plan General.

Artículo 5.3.5. Ordenación pormenorizada del uso turístico

1. En los Planos de Ordenación Pormenorizada se determina para cada parcela o manzana el uso principal, que en el caso del turístico se distingue entre los específicos de hotelero o de extrahotelero (apartamento y villa), admitiéndose como usos secundarios los compatibles que resultan de lo contenido en este Título y -en su caso- en las fichas correspondientes.

2. Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico hotelero, no se permite como compatible del mismo el uso turístico extrahotelero. Se establece para su admisibilidad la categoría mínima de Hotel de cuatro estrellas, salvo lo establecido para las instalaciones existentes en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y Disposiciones Transitorias de estas Normas.

3. Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico extrahotelero (apartamento y villa), se considera compatible el uso turístico hotelero. Las instalaciones existentes de 1 y 2 llaves, conforme a las determinaciones de la legislación sectorial, mantendrán la clasificación existente y podrán conservar el número de plazas autorizadas, con independencia de que en la ficha correspondiente se haya establecido una categoría mínima de tres estrellas y un número de plazas inferior, para los supuestos de renovación edificatoria. A estas instalaciones será de aplicación lo contemplado en las Disposiciones Transitorias de estas Normas.

4. Los titulares de los establecimientos turísticos deberán hacer constar en el Registro de la Propiedad el uso a que está destinado la parcela y el inmueble, así como

las limitaciones a la modificación del mismo según lo señalado en la legislación sectorial.

5. Se podrá desarrollar un establecimiento turístico en dos parcelas colindantes o separadas únicamente por suelos de dominio público si cuenta con la autorización sectorial correspondiente. No se podrá transferir edificabilidades de una a otra parcela, debiéndose cumplir en cada parcela los parámetros urbanísticos establecidos, pero se podrá contemplar el traslado de plazas entre las mismas conforme a las determinaciones que establezca la legislación sectorial turística.

6. En los establecimientos turísticos hoteleros, la altura en metros, establecida para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada, podrá incrementarse en 3,50 metros en las zonas de recepción y acceso, sin que, en ningún caso, pueda dar lugar a un número de plantas superior al establecido.

7. Las villas turísticas, salvo determinación más restrictiva de la legislación sectorial, se podrán desarrollar mediante una actuación de conjunto o parcela a parcela. Las condiciones y limitaciones que se establecen para cada una de ellas son las siguientes:

a) Desarrollos conjuntos:

- La parcela o grupo de parcelas deberán tener asignado el uso turístico extrahotelero en los planos de ordenación pormenorizada y en el tipo de villas en la ficha del ámbito respectivo.

- El número máximo de villas será el reflejado en la ficha de parámetros específicos.

- La dimensión mínima que deberá alcanzar cada villa y la superficie de suelo exclusivamente vinculada a la misma será la siguiente:

* Superficie de suelo: ≥ 300 m²s/villa.

* Superficie construida: ≥ 80 m²c/villa.

b) Desarrollos individualizados:

- La parcela ha de estar situada en una manzana con tipología de ciudad jardín aislada, con uso pormenorizado específico asignado de residencial unifamiliar, en la que se ha señalado en la ficha de parámetros específicos la compatibilidad del uso turístico extrahotelero en el tipo villa.

- La dimensión mínima que deberá alcanzar cada villa y la superficie de la parcela será la siguiente:

* Superficie de suelo: ≥ 650 m²s/villa.

* Superficie construida: ≥ 120 m²c/villa.

Artículo 5.3.6. Incentivos a la renovación y recalificación de los establecimientos turísticos alojativos

1. La superficie edificable establecida en las fichas de ordenación pormenorizada podrá ser incrementada si así se derivara de las determinaciones de la legislación urbanística o sectorial, en relación a los procesos de renovación edificatoria de la planta turística existente, por rehabilitación edificatoria de la edificación existente en la parcela o por traslado desde otra parcela. Este aumento de superficie edificable, en la parcela en ningún caso, supondrá:

- Una alteración del resto de los parámetros establecidos en la ficha correspondiente (retranqueos, ocupación, alturas, etc.).

- Un aumento superior al 50% de la superficie edificable contemplada.

- Un aumento bruto superior a 0,20 m²c/ m²s.

- En ningún caso el coeficiente de edificabilidad resultante total será superior a 0,70 m²c/ m²s, salvo que en la correspondiente ficha esté establecida una superficie edificable o coeficiente de edificabilidad superior.

2. En los procesos de renovación edificatoria con cambio de modalidad y/o aumento de categoría, el número de plazas máximo que se puede desarrollar en la misma parcela será el más restrictivo de aplicar los siguientes parámetros:

a) Suelo:

- Establecimientos con un estándar actual superior a 60 m²s/plaza. Se aplicaría como límite de mínimo esta cifra.

- Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 m²s/plaza y 60 m²s/plaza. Se aplicaría como límite mínimo la de 50 m²s/plaza.

- Establecimientos con un estándar actual inferior

a 50 m²s/plaza. No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.

b) Superficie construida mínima:

- 35 m²c/plaza.

c) Cuando se produzcan incrementos de superficie edificable, la aplicación de los parámetros anteriores de superficie construida por plaza, lo será sobre la superficie edificable total resultante del incremento.

d) Las reflejadas en las fichas de parámetros específicos para cada parcela, cuando no sean de aplicación las determinaciones del apartado 1.

3. Las parcelas en las que se sitúen establecimientos turísticos hoteleros con 4 o más estrellas, podrán incrementar la superficie edificable establecida en el correspondiente fichero de ámbitos urbanísticos, en un 40% de la prevista para la parcela en cuestión, siempre que dicho incremento esté destinado a zonas comunes que supongan un aumento las superficies mínimas exigidas en la reglamentación turística, sin que en ningún caso se pueda aumentar el número de plazas establecido.

Estos incrementos no podrán suponer en ningún caso:

- Un aumento bruto superior a 0,30 m²c/m²s.

- Un coeficiente de edificabilidad resultante total superior a 1,00 m²c/m²s.

4. Las parcelas en las que se sitúen establecimientos turísticos extrahoteleros con 4 o más estrellas, podrán incrementar la edificabilidad establecida en el correspondiente fichero de ámbitos urbanísticos, en un 20% de la prevista para la parcela en cuestión, siempre que dicho incremento esté destinado a zonas comunes aumentando las superficies mínimas exigidas en la reglamentación turística, sin que en ningún caso se pueda aumentar el número de plazas establecido.

5. Se podrán aplicar conjuntamente los incrementos contemplados tanto para la renovación con cambio de modalidad o aumento de categoría como para el incremento de las zonas comunes de las instalaciones alojativas, siempre que para la parcela no supongan en ningún caso:

- Un aumento superior al 75% de la superficie edificable contemplada.

- Un aumento bruto superior a 0,35 m²c/m²s.

- El coeficiente de edificabilidad resultante total será superior a 1,00 m²c/ m²s.

6. A los efectos previstos de lo establecido en los apartados 1, 3, 4 y 5, la ocupación establecida en la respectiva parcela podrá aumentar en un 50% de la establecida en el correspondiente fichero de ámbitos urbanísticos, sin que, en ningún caso, suponga una ocupación de la parcela superior al 40%. No se podrá modificar el resto de los parámetros establecidos en la ficha correspondiente (retranqueos, alturas, etc.).

7. El incremento de edificabilidad estará sujeto, en concepto de recuperación de plusvalías y con carácter previo o simultáneo al otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, al abono al Ayuntamiento de Yaiza del 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela de que se trate. Cuando el incremento de edificabilidad se materialice en la misma parcela y se trate de una transformación de un establecimiento extrahotelero a hotelero el abono será del 10%. El destino de estas aportaciones habrá de ser el contemplado en la legislación urbanística y sectorial.

8. Las plazas o resto de plazas que no puedan ser ubicadas, en función de lo establecido en el apartado 2, o que no se desee ubicar en la misma parcela, derivadas de los incentivos de plazas adicionales resultantes de las determinaciones de la legislación sectorial, en relación a los procesos de renovación edificatoria de la planta turística existente con cambio de modalidad y/o aumento de categoría, así como de operaciones de sustitución, podrán ser trasladadas y materializadas en otra parcela que sea conforme a las determinaciones y condiciones establecidas en la legislación sectorial y, en su caso, en el planeamiento insular y en este Plan General,

Artículo 5.3.7. Compatibilidad de usos con el turístico

1. Los usos compatibles con el uso turístico son los que se establecen en los siguientes números de este artículo, salvo que se determinen expresamente otras referencias en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos y sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

2. Salvo en las edificaciones existentes que cuenten con la correspondiente autorización, los usos comerciales se admiten exclusivamente en el interior de los establecimientos turísticos, sin acceso directo desde el exterior y como servicio complementario de la actividad turística,

3. El uso de oficina sólo es compatible en aquellos locales donde se lleve la administración de las empresas que exploten los productos del área turística.

4. Los usos de restauración se admiten en todas sus categorías, con las mismas condiciones y limitaciones señaladas para su compatibilidad con los usos comerciales.

5. Se admitirán los usos recreativos como uso principal o complementario de la actividad turística, cuando de la regulación de los mismos contenidos en estas Normas no lo impida.

6. Se admitirán todos los usos dotacionales, de equipamientos privados y de infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio del área turística, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad de los mismos y las que se establecen en estas Normas o en las fichas correspondientes. En cualquier caso, en las áreas turísticas no se dispondrán dotaciones, equipamientos privados o infraestructuras que presten servicio exclusivamente a usuarios exteriores, salvo justificación de su conveniencia y de que su uso no interferirá con las actividades turísticas.

7. Quedan prohibidos expresamente los usos industriales y primarios, salvo cuando éstos se vinculen al turismo de carácter rural.

8. Queda prohibido expresamente el uso residencial.

9. El uso de garaje se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.

CAPÍTULO 4. USOS TERCIARIOS

Artículo 5.4.1. Definición de uso terciario

El uso terciario es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a los sectores económicos del comercio y la restauración (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), así como la prestación de servicios en locales de oficina, como

los de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento, o similares.

Artículo 5.4.2. Usos terciarios específicos.

En base a sus diferentes características, los usos terciarios específicos son los siguientes:

Comercial: Es el uso dirigido a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos o mercancías, así como la prestación de determinados servicios susceptibles del tráfico comercial.

Restauración: Es el uso que se desarrolla en establecimientos abiertos al público, y que consiste en ofrecer habitualmente y mediante precio, servicio de comidas y bebidas, para su consumo en el mismo local.

Oficinas: Es el uso que comprende la realización de actividades cuya función principal es la prestación de servicios profesionales, técnicos, financieros, de intermediación, de asesoramiento, de gestión u otros análogos.

Artículo 5.4.3. Categorías específicas del uso comercial

1. Se distinguen las siguientes categorías, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades comerciales y a sus formas de presentación empresarial o de venta:

- Puesto de venta: Espacio de dimensión menor de 30 m² de superficie de venta que se conforma mediante estructuras ligeras fácilmente desmontables y que suele ubicarse en espacios exteriores y con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.

- Mercadillos: Superficies de venta, previamente acotadas por la autoridad municipal, en las que se instalan, normalmente con periodicidad previamente establecida, puestos de venta, de carácter no permanente, destinados a la venta de determinados productos de conformidad con la legislación vigente en materia de ventas fuera del establecimiento comercial.

- Pequeño comercio: Establecimiento permanente cuya superficie total de exposición y venta no supera los 250 m².

- Comercio medio: Establecimiento permanente

cuya superficie total de exposición y venta está comprendida entre 250 y 1.650 m².

- Gran establecimiento comercial: Establecimiento con una superficie de exposición y venta superior a 1.650 m².

- Centro comercial: La unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, establecimientos recreativos, de restauración u otras. Se consideran también centros comerciales, los parques comerciales, integrados por un conjunto de edificaciones de uso comercial, ubicados en una misma área común urbanizada. Se diferenciarán en los siguientes tipos:

Tipo A: Los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos integrados en ellos sea igual o inferior a 6.000 m².

Tipo B: Los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos integrados en ellos sea superior a 6.000 m².

2. Salvo que la legislación sectorial establezca otras consideraciones, se entiende por superficie útil de exposición y venta la de aquellos lugares en que se vendan mercancías o se expongan para su venta, incluyendo los escaparates internos, los mostradores y trasmostradores, los espacios destinados al tráfico de personas, las zonas de cajas y la comprendida entre éstas y la salida.

Artículo 5.4.4. Categorías específicas del uso de oficinas

Se distinguen las siguientes categorías, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades en los locales de oficinas:

- Despacho profesional: Local independiente en el que realizan trabajos profesionales, situado en un edificio exclusivo, en el que predominan otros usos o bien como anejo a la vivienda del titular, sin que se pueda superar la superficie de 250 m² destinados al uso de oficina.

- Local de oficina: Local en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas y que suponen la afluencia continuada de público, tales como gestorías,

sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc.

- Agrupación de oficinas: Despachos o locales destinados a oficinas agrupados en una parte individualizada de un edificio, separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios.

- Edificio de oficinas: Edificio destinado al uso de oficinas.

Artículo 5.4.5. Categorías específicas del uso de Restauración

Se distinguen las siguientes categorías en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades de Restauración:

- Kioscos y terrazas: cuando la actividad se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.

- Bar-Cafetería: establecimiento que sirve ininterrumpidamente durante el horario de apertura, bebidas acompañadas o no de comidas, de elaboración rápida, precocinada o sencilla, para su consumición rápida en el propio establecimiento o para reparto a domicilio. Se considerarán incluidos en este grupo los establecimientos que tengan sistemas de autoservicio de comidas y bebidas, así como todos aquellos que no estén incluidos en el grupo de restaurantes.

- Restaurante: Establecimiento que dispone de cocina debidamente equipada y zona destinada a comedor, con la finalidad de servir al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el propio local.

- Las salas de fiestas o discotecas, se regulan en el uso recreativo.

Artículo 5.4.6. Condiciones generales de admisibilidad de los usos terciarios

1. Las edificaciones de uso comercial, de oficinas y de restauración deberán cumplir con las condiciones y determinaciones establecidas en estas Normas según la tipología en la que se desarrollen y la actividad concreta que ejerzan, así como las determinaciones contenidas en la legislación sectorial que les sean de aplicación y, en especial, las derivadas de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y las actividades clasificadas, en su caso.

2. Los usos terciarios se admiten en las áreas o sectores en los que se determine expresamente en la ordenación pormenorizada de este Plan General, o del planeamiento de desarrollo, que habrá de ser conforme con las determinaciones que se establecen en estas Normas.

3. En el suelo rústico serán admitidos en las categorías y condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales.

Artículo 5.4.7. Condiciones particulares de admisibilidad del uso comercial y de restauración

1. La situación del comercial y de restauración compatible, dentro de la edificación residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación residencial rural.

2. Sin perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en estas Normas o en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los usos comerciales se considerarán admisibles con otros usos en las siguientes condiciones:

a) Los puestos de venta, kioscos, terrazas y mercadillos podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.

b) Las categorías de pequeño, medio comercio, mercadillo y centro comercial tipo A, se admiten en las parcelas para las que se determine el uso comercial como pormenorizado y donde se establezcan como compatibles de otros usos, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en estas Normas para cada caso.

c) La categoría de centro comercial, tipo B, se admite exclusivamente en las áreas turísticas, en parcelas para las que se determine el uso comercial como pormenorizado. La implantación de dichas instalaciones queda condicionada al cumplimiento de las determinaciones de la legislación sectorial y del planeamiento territorial.

d) La categoría de gran establecimiento comercial,

independiente o integrado en un centro comercial, sólo se admite en las zonas en que expresamente así se establezca. La implantación de dichas instalaciones queda condicionada al cumplimiento de las determinaciones de la legislación sectorial y del planeamiento territorial.

3. En todo caso, los mercadillos, centros comerciales de dimensión superior a 1.650 m² y grandes establecimientos comerciales, deberán supeditarse a la demostración previa, mediante estudio técnico, de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y a la concreción de las medidas y acciones a realizar en tal sentido.

4. El uso de restauración, en cualquiera de sus categorías específicas, se admiten en las parcelas para las que se determine el uso comercial en la ordenación pormenorizada y donde se establezcan como compatibles de otros usos, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en estas Normas para cada caso. La Ordenanza Municipal que regule las actividades podrá establecer otras condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras.

Artículo 5.4.8. Usos compatibles con el comercio y la restauración

Con carácter general y sin perjuicio de la normativa sobre actividades clasificadas, se consideran usos compatibles en parcelas que tienen como principal el comercial o de restauración, los señalados a continuación, salvo que se determinen otras referencias en las fichas correspondientes a las áreas o sectores:

- El uso de oficina es compatible con el uso comercial en las categorías de despachos profesionales, locales de oficina y agrupaciones de oficinas.

- El uso de oficina sólo es compatible con el uso de restauración en aquellos locales donde se lleva la administración de las empresas.

- Los usos de comercial y de restauración son compatibles entre sí de forma genérica, salvo prohibición expresa en la ficha del área correspondiente.

- Equipamientos.

- Usos recreativos en la categoría de esparcimiento

en espacios edificados, cuando la regulación de los mismos contenida en estas Normas no lo imposibilite.

- Se admitirán todas las infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio de la instalación comercial o de restauración.

- Quedan prohibidos expresamente los usos industriales y primarios, a excepción de la industria ligera ligada al sector de la alimentación,

- El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en estas Normas. El almacén deberá estar directamente vinculado a las instalaciones situadas en las plantas bajas y superiores a las que complementa.

Artículo 5.4.9. Condiciones de admisibilidad del uso de oficinas

En las oficinas de concurrencia pública deberá cumplirse con la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las derivadas de las condiciones particulares de la tipología de que se trate.

Artículo 5.4.10. Usos compatibles con el de oficinas.

En las parcelas determinadas con uso principal de Oficinas por la ordenación pormenorizada, serán compatibles los siguientes usos:

- Comercial: En las categorías de pequeño y medio comercio, cuando se ubiquen en planta baja.

- Restauración. Se limita a un máximo del 20% de la superficie edificable.

- Equipamientos.

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL

Artículo 5.5.1. Definición de uso industrial

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos o bienes, así como la prestación de servicios relacionados con lo anterior.

Artículo 5.5.2. Usos industriales específicos

En base a las distintas características de las actividades industriales que puedan desarrollarse, los usos industriales específicos son los siguientes:

1. Producción Industrial: Son aquellos edificios e instalaciones donde se llevan a cabo procesos de transformación de bienes para su uso final, o para la obtención de insumos intermedios, mediante procesos seriados o, en todo caso, no propios de las actividades incluidas en la categoría de artesanía y oficios artísticos. Se establecen las siguientes categorías:

a) Industria vinculada a los usos agropecuarios: cuando se transforman y preparan para el consumo productos o bienes provenientes de las actividades de usos agropecuarios y cuya producción se origina en la propia zona (establecimientos de preparación de leche y sus derivados a partir de la producción ganadera local, bodegas de elaboración de vino etc.).

b) Industria ligera: cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por combustión, fundición o procesos similares.

c) Talleres industriales: cuando la actividad se refiere a la reparación de bienes y productos.

d) Industria pesada o de transformación: cuando las características de los procesos de producción hacen que no puedan adscribirse a las categorías anteriores. Se incluye en esta categoría la industria ligada al sector extractivo o de la construcción.

2. Almacenes y comercio mayorista: corresponden a aquellos espacios en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos cuyo destino es ser insumos de la producción industrial o entregarse a minoristas (no pueden albergar actividades de venta al por menor). No tendrán la consideración de almacenes los locales que, emplazados en una parcela con otro uso principal al cual se adscriben, se destinan a guardar bienes vinculados a la actividad de ese uso y no superen los límites dimensionales establecidos en la regulación del uso principal.

3. Talleres Artesanales o Domésticos: son propios de aquellos en los que se realizan exclusivamente actividades para la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, de muy limitada dimensión en cuanto

a superficie, trabajadores, maquinaria y potencia eléctrica (≤ 2 kw cada uno). En esta categoría, las actividades deber ser compatibles con los requerimientos ambientales de un entorno residencial o rural. Se incluirá en esta categoría la venta directa de los bienes producidos artesanalmente, siempre que la actividad se realice en el mismo local y no ocupe una superficie mayor del 50% del total.

Artículo 5.5.3. Condiciones generales de admisibilidad del uso industrial

1. Los usos industriales, en cualquiera de sus categorías, deberán cumplir con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en la legislación sectorial que le sea de aplicación, así como con las condiciones establecidas en el Título Cuarto de estas Normas respecto a la tipología industrial y la regulación que contenga la Ordenanza de Actividades y Espectáculos Públicos.

2. Los usos industriales sólo están admitidos en los ámbitos en los que se señale expresamente, o cuando se admitan como compatibles. Cuando el uso pormenorizado de una parcela sea el Industrial según los planos de ordenación pormenorizada y la ficha correspondiente del ámbito de que se trate no exprese las categorías que pueden desarrollarse en la misma, se considerarán como usos específicos autorizados los de industria vinculada a los usos primarios, industria ligera, talleres industriales, almacenes y comercio mayorista.

Artículo 5.5.4. Compatibilidad del uso industrial

En todas aquellas parcelas que no son objeto de ordenación específica, se consideran compatibles con el uso industrial, el de oficinas, el comercial en la categoría de pequeño y medio comercio, el de restauración en la categoría de bar cafetería así como, las infraestructuras acordes con las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial.

Artículo 5.5.5. Condiciones de los Talleres artesanales o domésticos

Serán de aplicación a los Talleres artesanales o domésticos, las condiciones de la vivienda a que estén anexos y las resultantes de aplicar la Ordenanza Municipal y la normativa sectorial correspondientes a la actividad concreta y a las características de la misma.

CAPÍTULO 6. USOS PRIMARIOS

Artículo 5.6.1. Definición de usos primarios

1. Son usos primarios aquéllos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo con ellas productos de consumo que no requieren procesos de transformación -salvo de importancia mínima- o bienes que sirven de insumos a determinadas actividades industriales.

2. Estos usos son los propios del suelo rústico y el ejercicio de las actividades que comprenden implica la ejecución de intervenciones de transformación que, por tanto, serán siempre admisibles en las intensidades y características normales de la categoría concreta que se permita, siempre en base a criterios de sostenibilidad de los recursos empleados.

3. Estos usos primarios deben distinguirse, por su diferente intensidad, entre los que se realizan como actividad económica generadora de ingresos de aquéllos dirigidos al autoconsumo.

Artículo 5.6.2. Usos primarios específicos

Según la naturaleza de las actividades que comprenden, los usos primarios específicos son los siguientes:

1. Agrícolas: Comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales. Junto con los ganaderos conforman los llamados usos agropecuarios.

2. Ganaderos: Comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo. Se incluyen también en esta categoría la actividad apícola consistente en la técnica de cría y aprovechamiento económico de la abeja.

3. Extractivos: Comprenden el conjunto de actividades minero-extractivas consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico. No se incluyen en este uso las extracciones de agua ni el aprovechamiento de recursos minerales cuando han sido extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.

4. Pesqueros y de Acuicultura: Se incluyen en esta categoría las actividades directamente relacionadas con el medio marino y con el litoral, tales como las pesqueras, las de marisqueo, y las acuícolas o de cultivo de animales o plantas marinos. La importancia de contemplar estos usos en un instrumento de ordenación urbanística viene dada por la incidencia que tienen sobre el litoral determinadas labores comprendidas en los mismos y porque algunas de tales actividades se realizan íntegramente en tierra. Los usos contemplados en esta categoría de actividades acuícolas distinguen entre las realizadas mediante instalaciones flotantes en el mar y las plantas de cultivos marinos situadas en el espacio litoral costero.

Artículo 5.6.3. Categorías específicas y condiciones del uso agrícola

La división del uso agrícola en categorías específicas, se realiza desde la óptica de su relación con el territorio, por lo que tal clasificación está basada en las diferentes características e intensidades de las intervenciones de transformación que requieren las actividades comprendidas en este uso. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías específicas del uso agrícola:

- Agrícola tradicional

Es el ejercicio de la actividad agrícola en terrenos preparados de forma tradicional para el desarrollo de este uso y cuya intensidad productiva es moderada.

Las transformaciones del terreno derivadas de este uso podrán ser las que tradicionalmente se han realizado en la isla, por lo que las intervenciones permitidas en esta categoría incluyen el movimiento, contención y roturación del terreno y su cerramiento, siempre que las obras se adapten a las características del entorno (materiales, altura de cerramientos, superficie de huertas etc. y, las de remoción de ejemplares, plantación y recolección de cultivos, así como las obras de demolición, conservación y mejora de vías y pistas, instalaciones o edificaciones existentes, de acuerdo a lo establecido en las Normas Generales

Asimismo, podrán autorizarse en terrenos con este uso, las intervenciones de nueva ejecución de instalaciones si se justifica la necesidad de emplazarse junto a los cultivos (cuartos de aperos, pequeñas bodegas o queserías, estanques, etc.), en las condiciones expresadas en el Título Quinto de las Normas Urbanísticas Generales, así como las que resulten de

las Ordenanzas Municipales y de los planes territoriales que sean de aplicación.

- Agrícola Intensivo:

Es el ejercicio de la actividad agrícola de producción intensiva. Se puede realizar con o sin sistemas de cubrición de los cultivos:

a) Agricultura intensiva sin protección de cultivos: sistema de explotación que persigue la manipulación artificial de los factores de producción con el fin de forzar los ciclos naturales de los cultivos para la obtención de mayores rendimientos económicos. Son comprensibles dentro de este concepto las Infraestructuras de regadío asociadas a las parcelas, el aporte artificial de sustrato edáfico (en caso necesario), el empleo de abonos y productos pesticidas y la implantación de especies apropiadas a este tipo de explotación, con las condiciones y limitaciones propias de las legislaciones ambiental y sectorial de aplicación.

b) Agricultura intensiva con protección de cultivos: sistema de explotación similar al de la agricultura intensiva sin protección de cultivos, al que se le añade la posibilidad del control climático a través de sistemas de protección que van desde los métodos menos intervencionistas (acolchados, enarenados, microtúneles, etc.) hasta los más (invernaderos de cubierta plástica o malla, umbráculos, o cultivos sin suelo, etc.).

El ejercicio de la actividad agrícola de producción intensiva, se desarrollará en las condiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas Generales, así como las que resulten de las Ordenanzas Municipales y del planeamiento territorial que sea de aplicación.

Artículo 5.6.4. Categorías específicas y condiciones del uso ganadero

El uso ganadero se divide en categorías específicas, en base a la relación con el territorio de las distintas actividades que comprende, dependiendo de las características e intensidades de cada una y de su incidencia en la transformación del territorio. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías específicas del uso ganadero:

- Ganadería extensiva. Pastoreo:

Es la actividad que se desarrolla mayoritariamente en el campo abierto, permitiendo a los animales desplazarse por amplias zonas y alimentarse de los

pastos naturales; sin perjuicio de que se recojan en rediles.

El pastoreo no conlleva más intervenciones propias que las de conservación y, en su caso, mejora de instalaciones y edificaciones existentes, así como las de ejecución de nuevos vallados, siempre con los métodos y formas del entorno y justificando su necesidad según las características de los rebaños.

- Ganadería de autoconsumo:

Son aquellas cuyo destino de la producción o de los bienes tienen como fin natural el abastecer las necesidades alimenticias o de ocio del titular y su familia.

Se adscriben a esta categoría las instalaciones en que no se superen las 2 cabezas de bovino, solípedo o camélido, 6 cabezas de caprino, 20 conejos o 15 gallinas.

- Ganadería estabulada familiar:

Se adscriben a esta categoría las instalaciones en que no se superen las 10 cabezas en el caso de explotaciones de bovino, caprino, ovino, camélido, solípedo y porcino o 50 madres en las de conejo, 300 madres para las gallinas y 500 madres para los pollos.

- Ganadería estabulada artesanal:

Se entienden, en principio, adscribibles a esta categoría las instalaciones en que no se superen las 75 cabezas en el caso de explotaciones de bovino, caprino, ovino, camélido y solípedo; 40 cabezas en el de porcino; 150 madres en las de conejo, 800 madres para las gallinas y 2.000 madres para los pollos.

- Ganadería estabulada industrial:

Se adscribirá a esta categoría cualquier instalación en que se superen las explotaciones de la ganadería estabulada artesanal.

Para cualquier otro tipo de animales, se seguirá el criterio de asimilarlos al grupo cuyas características sean más homogéneas.

Artículo 5.6.5. Condiciones del uso extractivo

El ejercicio de las actividades comprendidas en este uso debe realizarse con absoluto cumplimiento de las disposiciones de la legislación sectorial y de las normativas del planeamiento insular y, en su caso,

del sectorial o territorial competente para su ordenación, debiendo atenderse a cuantas medidas correctoras resulten de los estudios de impacto que sean exigibles.

Artículo 5.6.6. Condiciones de los usos pesqueros y de acuicultura

Las instalaciones de acuicultura se permitirán en los lugares y en las condiciones que expresamente establezcan el planeamiento insular o territorial y la legislación sectorial.

Artículo 5.6.7. Condiciones de admisibilidad de los usos primarios

Las condiciones de admisibilidad de los usos primarios son las que se derivan de la legislación sectorial aplicable, de lo determinado en las Normas Generales y en estas Normas, según la clase y categoría de suelo, la tipología edificatoria, y el uso pormenorizado y específico en el que se desarrollen, así como de las determinaciones del planeamiento insular o territorial y la Ordenanza Municipal que regule tales actividades.

CAPÍTULO 7. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 5.7.1. Definición del uso de Equipamientos

Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de titularidad pública como privada.

Artículo 5.7.2. Usos específicos de los equipamientos.

Atendiendo a la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan, se distinguen los siguientes equipamientos específicos:

1. Docente:

Equipamientos destinados permanentemente a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza en cualquiera de los niveles reglados o en centros homologados o autorizados que imparten determinadas materias. Se entenderán comprendidas en este uso las instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas, vinculadas a los centros donde se ubiquen.

2. Sanitario:

Equipamientos destinados a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorios o con hospitalización, excluyéndose los que se presten en consultas profesionales privadas.

3. Social Asistencial:

Equipamientos destinados a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios (centros de la tercera edad, guarderías, casas de acogida, etc.), así como a la realización de actividades de carácter asociativo y de relación social (asociaciones vecinales, juveniles, etc.). Se incluyen las denominadas residencias comunitarias o viviendas tuteladas, definidas como edificios con unidades habitacionales para el alojamiento temporal o permanente de grupos sociales definidos (mayores, jóvenes o personas que precisan atención especial).

4. Deportivo:

Equipamientos o instalaciones destinados a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en edificios concebidos para ello. Se consideran de uso recreativo las instalaciones deportivas de titularidad privada cuando se desarrollen conjuntamente con otros usos recreativos.

5. Cultural:

Equipamientos destinados de forma permanente a la transmisión de la cultura y/o a la conservación y exposición de sus expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.).

6. Administración Pública:

Equipamientos destinados a desarrollar las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstos y los servicios públicos dependientes de cualquiera de los organismos y niveles de las Administraciones Públicas.

7. Defensa, Seguridad y Protección Civil:

Equipamientos e instalaciones destinados a los servicios de protección civil y de salvaguarda de las personas y los bienes (policía, bomberos, protección civil, cuarteles e instalaciones de Defensa, etc.).

8. Investigación:

Equipamientos e infraestructuras vinculadas a la investigación científica e industrial.

9. Cementerio y Tanatorio:

Equipamiento e instalaciones destinadas a servicios funerarios. Salvo ubicación expresa en los planos de ordenación, los tanatorios se permiten únicamente como compatibles del uso industrial, de las dotaciones públicas y de los equipamientos privados religiosos.

10. Religioso:

Centros destinados permanentemente a la celebración de los diferentes cultos y servicios religiosos, siempre que el acceso a los mismos sea libre y gratuito. Estos equipamientos son siempre de titularidad privada.

11. Otros equipamientos:

Equipamientos no incluidos en los anteriores y que se engloban en una categoría común, que bien son de carácter singular (centros de visitantes, perrerías, etc.) o bien no tienen un destino preestablecido, y, por lo tanto, son polivalentes.

Artículo 5.7.3. Definición del uso de espacios libres públicos

Son aquellos terrenos destinados al esparcimiento, la salubridad, el reposo y la relación de la población residencial y turística; a mejorar las condiciones ambientales del entorno; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

Artículo 5.7.4. Usos específicos de los espacios libres públicos

A los efectos de establecer condiciones particulares para cada uno de los espacios de distintas características funcionales y dimensionales, se establecen los siguientes espacios libres específicos:

- Parques Urbanos:

Espacios libres públicos destinados a la estancia y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan o localizados en el entorno de los núcleos, y en los que predomina

la vegetación. Se puede contemplar el ejercicio de actividades deportivas y recreativas.

- Plazas y Paseos:

Espacios libres públicos ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados a la estancia y al esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano. Asimismo, se consideran como tales aquellos peatonales que comparten tales características.

- Áreas ajardinadas:

Espacios libres públicos ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente a la mejora ambiental del medio urbano y rural o, en su caso, del viario y otras infraestructuras.

- Espacios libres de protección:

Espacios libres públicos que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental y el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano.

- Espacios libres de protección de infraestructuras:

Espacios libres que sirven de protección del viario colindante o de cualquier otra infraestructura y que, a su vez, tienen la condición de suelo de reserva para el tratamiento funcional de las mismas.

- Espacios libres de protección costeros:

Espacios libres de protección del dominio público marítimo terrestre, en donde se permiten exclusivamente aquellas intervenciones contempladas en la legislación sectorial en base a los procedimientos contemplados en las mismas.

- Playas:

Espacio costero destinado al disfrute de los ciudadanos.

- Diques y escolleras:

Obras marítimas para la conformación y/o protección de los espacios costeros.

Artículo 5.7.5. Carácter y condición de Dotación Pública

Tendrá carácter de Dotación Pública los espacios

libres públicos y los equipamientos de titularidad pública en los que se preste un uso y servicio público.

Artículo 5.7.6. Condiciones generales de admisibilidad de las Dotaciones Públicas y los Equipamientos privados

1. Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación a las parcelas y/o edificaciones que el planeamiento destina para dichos usos y que, a tales efectos, se representan en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General, estableciéndose, la categoría concreta y en su caso, el posible carácter privado del equipamiento.

2. Las dotaciones públicas y los equipamientos privados habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso respectivo, y -en especial- las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas.

Artículo 5.7.7. Sustitución de Equipamientos públicos

1. La sustitución de un equipamiento público existente, sólo podrá llevarse a cabo implantando otro uso de equipamiento público o de espacio libre público en la parcela de que se trate, siempre que se justifique suficientemente que está cubierta la demanda del que va a eliminarse y mediante acuerdo plenario.

2. Los equipamientos públicos docentes, culturales, sanitarios, social-asistenciales, deportivos y de Administración Pública, son compatibles entre sí y podrán sustituirse uno por otro, siempre que se justifique suficientemente que está cubierta la demanda del que va a eliminarse y mediante acuerdo plenario. Tal cambio de uso no se considerará modificación del planeamiento.

Artículo 5.7.8. Usos compatibles con los Equipamientos

1. En las parcelas o edificaciones destinadas a los equipamientos públicos, además del uso específico al que se adscriba, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento público que pueda resultar complementario del principal.

2. En las parcelas o edificaciones destinadas a equipamientos públicos y privados culturales, sanitarios, docentes, social-asistenciales y deportivos podrán autorizarse como compatibles los usos comerciales hasta la categoría de pequeño comercio y los de

restauración, estando prohibido el resto de categorías y subcategorías del uso terciario, tal compatibilidad se limita al 10% de la superficie edificable.

3. Los aparcamientos y las infraestructuras complementarias compatibles con el uso principal.

4. La vivienda de quien la custodie o mantenga el equipamiento.

5. Los talleres domésticos o artesanales son compatibles con los equipamientos culturales y asistenciales, cuando así lo exija el carácter de las actividades a desarrollar en ellos.

Artículo 5.7.9. Compatibilidad de usos en los espacios libres públicos

1. En los parques se admiten las edificaciones destinadas a uso dotacional y específicamente las instalaciones para actividades deportivas y/o recreativas, siempre que la superficie ocupada por las primeras no supere el 10% y las segundas no sobrepasen el 40% de la superficie del parque o plaza correspondiente. Además, se admite el uso comercial o de restauración en la categoría de Puestos de venta o Kioscos, siempre que la superficie construida por las mismas no sobrepase el 5% de la superficie del parque o plaza correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de 5,00 metros, equivalente a una sola planta. En las plazas se podrán desarrollar las edificaciones permitidas para los parques, no así las instalaciones deportivas y/o recreativas.

2. En el subsuelo de los parques y plazas se admiten los usos de aparcamiento y equipamientos de titularidad pública siempre que se garantice el ajardinamiento de dichos espacios y se cumplan las determinaciones establecidas en el artículo siguiente. Asimismo en los espacios libres públicos se consideran compatibles las conexiones soterradas rodadas y peatonales entre parcelas privadas, siempre que cuenten con la correspondiente concesión administrativa.

3. En los espacios libres públicos se admite el uso de infraestructuras que deberán disponerse enterradas o semienterradas, con las limitaciones establecidas en la legislación sectorial, siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en el artículo siguiente.

4. En las áreas ajardinadas que bordean las calles se considera admisible el desarrollo de accesos rodados

y peatonales a las parcelas, sin que pierdan con ello la consideración de espacios de dominio y uso público.

CAPÍTULO 8. USOS RECREATIVOS

Artículo 5.8.1. Definición de los usos recreativos

Son usos recreativos aquéllos que se concretan en la realización de actividades de ocio y esparcimiento por la población.

Artículo 5.8.2. Usos recreativos específicos

Según el grado de incidencia en el medio o de transformación del territorio que implica el ejercicio de las actividades que comprenden y las condiciones en que se llevan a cabo, se distinguen los siguientes usos específicos recreativos:

1. Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados:

Comprende actividades que se desarrollan de forma temporal sobre ámbitos territoriales cuyo destino principal es otro (normalmente, alguno de los propios del suelo rústico), con el cual se consideran compatibles siempre que se garantice que al finalizar las actividades no quedan vestigios significativos de las mismas. Cabe distinguir al menos cuatro categorías, según las características del ejercicio de estas actividades:

- Esparcimiento elemental:

Comprende las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos (contemplación de la naturaleza, senderismo, montañismo, baño, etc).

- Esparcimiento con equipo ligero:

Comprende las actividades deportivas y de ocio vinculadas al medio natural terrestre o marino, y para cuyo ejercicio se emplean animales, medios, instrumentos, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizado (paseos ecuestres, bicicleta de montaña, escalada, caza deportiva, submarinismo, pesca deportiva desde tierra, surf, windsurf, navegación a vela, vuelo en parapente o en ala delta, vuelo de cometas, aeromodelismo, etc.).

- Esparcimiento con vehículos de motor:

Comprende las actividades deportivas y de ocio

realizadas individualmente o en pequeños grupos, sin asistencia de público, y para cuyo ejercicio se utilizan vehículos a motor.

- Esparcimiento con asistencia de público:

Comprende cualquiera de las actividades incluidas en alguna de las actividades anteriores cuando se ejercen de forma organizada y con asistencia de público (regatas de vela o de embarcaciones a motor, campeonatos de natación en mar abierto, de surf o windsurf, carreras de campo a través, competiciones de vehículos a motor, carreras ciclistas, campeonatos de juegos deportivos en playas, romerías, concentraciones y actos públicos al aire libre, etc.).

2. Esparcimiento y ocio en espacios adaptados:

Comprende actividades que se desarrollan en áreas que, aunque hayan sido preparadas para acoger permanente o habitualmente su ejercicio, las afecciones a los terrenos no son significativas y se mantienen relativamente poco transformados respecto a su entorno natural (parques relacionados con usos rústicos, campamentos, zoológicos, jardín botánico, centros ecuestres, instalaciones para prácticas deportivas al aire libre, campos para el aprendizaje y entrenamiento de golf, tiro al plato, tiro con arco, etc.).

3. Esparcimiento y ocio en espacios edificados:

Comprenden actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que se llevan a cabo en edificios que podrán estar destinados en su totalidad o en parte a tales usos, sin que necesariamente requieran estar vinculados a grandes superficies de suelo (cines, salas de espectáculos, casinos, salas de juego, discotecas, etc.).

4. Esparcimiento y ocio en complejos recreativos:

Comprende las actividades desarrolladas en áreas de gran dimensión y cuyas instalaciones poseen características singulares en cuanto a su destino y a su capacidad de acogida de asistentes (parques de atracciones, parques acuáticos, parques temáticos no relacionados con usos rústicos, hipódromos, centros hípicas, canódromos, velódromos o similares no techados, complejos deportivos, clubes náuticos, de tenis u otros clubes deportivos de gran dimensión, campos de golf, circuitos de karting, etc.).

Artículo 5.8.3. Condiciones de admisibilidad de los usos recreativos

1. Este Plan General admite expresamente los usos recreativos que se delimitan y definen para ámbitos o parcelas concretas en la planimetría de ordenación pormenorizada o en la de estructura general, así como aquellos contemplados en las fichas de los ámbitos sometidos a planeamiento de desarrollo.

2. Las edificaciones destinadas a usos recreativos y los espacios adaptados para ellos en los que resulte posible, deberán cumplir las determinaciones legales y reglamentarias de accesibilidad y supresión de barreras físicas.

3. En todo caso, dichas edificaciones y espacios, así como las actividades a realizar en ellos, deberán cumplir las condiciones, limitaciones y medidas correctoras derivadas de la legislación de actividades clasificadas y espectáculos públicos y, en su caso, de los estudios de evaluación impacto ambiental.

Artículo 5.8.4. Calificación complementaria de los usos recreativos

1. Los espacios adaptados o edificados que se destinen a usos recreativos de forma permanente y así se refleje en las fichas o planos del ámbito correspondiente, tendrán la consideración de equipamientos.

2. Cuando sean de titularidad pública, tendrán la consideración de Dotaciones Públicas a los efectos de su régimen urbanístico.

3. Los espacios destinados de forma permanente a usos recreativos, que estén ubicados y vinculados a un complejo turístico dentro de la unidad de explotación, tendrán la consideración de uso turístico.

Artículo 5.8.5. Compatibilidad de los usos recreativos

1. La amplitud de la casuística que comprenden los usos recreativos impide establecer determinaciones precisas y concretas sobre la compatibilidad con otros usos. Sin embargo, en los epígrafes siguientes de este artículo, se establecen determinaciones genéricas al respecto.

2. El uso de esparcimiento en espacios no adaptados será compatible exclusivamente con los usos propios del espacio de que se trate y con los usos

medioambientales definidos en el capítulo siguiente, siempre que no lo prohíba expresamente este Plan General para el ámbito de que se trate, la legislación urbanística o sectorial, y -en su caso- el planeamiento insular o territorial correspondiente.

3. En los espacios, edificios o complejos destinados de forma permanente al uso recreativo, quedan prohibidos los usos industriales y los residenciales.

4. En tales espacios de uso recreativo permanente son compatibles las oficinas -únicamente en la dimensión necesaria para atender a la gestión de las actividades que se desarrollen- y el uso comercial en las categorías de puestos de venta o pequeño comercio, así como el uso de restauración, condicionándose sus dimensiones en función de las características propias del espacio o complejo recreativo y su capacidad de acogida de asistentes.

5. Los usos de equipamiento son compatibles con los recreativos cuando sea conveniente su existencia por la naturaleza y características de la actividad que se desarrolla o cuando con ellos se complemente u optimice la funcionalidad del uso recreativo.

6. Los usos complementarios compatibles establecidos en los apartados 4 y 5 anteriores se limitarán al 25% de la superficie edificable total máxima permitida.

CAPÍTULO 9. USOS DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 5.9.1. Definición de los usos de infraestructuras

Los usos de infraestructuras son los que se realizan en los espacios, edificaciones, elementos o instalaciones destinados a proveer servicios básicos para el ejercicio de cualquier otro uso.

Artículo 5.9.2. Usos específicos de las infraestructuras

Según el servicio que prestan, se distinguen los siguientes usos específicos de infraestructuras:

1. Hidráulicas:

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías específicas de las infraestructuras hidráulicas según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico, son las siguientes:

- Grandes infraestructuras de almacenamiento: instalaciones de almacenamiento y regulación de grandes volúmenes de agua. Cabe distinguir entre presas de embalse (de altura superior a 15 metros o volumen mayor de 100.000 m³, destinada a cerrar el paso y almacenar el agua en un cauce) y balsas de regulación (depresión natural del terreno adecuada artificialmente).

- Captación de agua subterránea: instalaciones que perforan el terreno para alcanzar el acuífero subterráneo y extraer el agua, tales como pozos, sondeo y galerías en sus distintas tipologías y combinaciones.

- Tomaderos: pequeñas presas dispuestas en los barrancos junto con un canal de derivación, construidas para aprovechar la escorrentía superficial y dirigirla hacia infraestructuras de almacenamiento.

- Estanques y/o depósitos de riego: depósitos descubiertos de almacenamiento de agua destinados mayoritariamente al riego agrícola.

- Depósito regulador: infraestructura cubierta, de almacenamiento y regulación para el abastecimiento de poblaciones.

- Estaciones de tratamiento: plantas e instalaciones en las que con tecnologías específicas se mejora la calidad de las aguas para alcanzar las exigencias de cada tipo de consumo. Se incluyen en este grupo las desaladoras, tanto de agua marina como subterránea.

- Conducciones de transporte: que llevan el agua extraída hacia las redes de aducción o infraestructuras de almacenamiento; se incluyen los bajantes de galerías y elevaciones de pozos.

- Conducciones agrícolas: todas aquellas que transportan agua para el riego de los cultivos (salvo las correspondientes a la reutilización de aguas residuales) incluyendo los canales de trasvase y las tuberías de distribución.

- Conducciones de abasto: todas aquellas que transportan agua desde los depósitos reguladores hasta su consumo humano.

- Conducciones de aguas depuradas: todas aquellas que transportan aguas que han sido depuradas para su reutilización en el riego agrícola y/o de zonas verdes.

2. Saneamiento:

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas. Se establecen las siguientes categorías:

- Red interior de saneamiento: conjunto de conducciones o instalaciones que discurren bajo la trama urbana, permitiendo la evacuación de aguas residuales y pluviales; forman la red de recogida de aguas, desde las acometidas domiciliarias hasta la entrega a los colectores generales.

- Colectores generales: tuberías a las que confluyen las redes de alcantarillado de un ámbito territorial para ser transportadas a una planta de tratamiento.

- Fosas sépticas: instalaciones individuales de depuración de aguas residuales, en la que se da un tratamiento primario basado en la decantación y digestión anaeróbica de los fangos resultantes, para ser luego vertidas al subsuelo mediante pozo drenante.

- Depuradoras de aguas residuales: instalaciones que reciben aguas residuales y las someten a un tratamiento de depuración física, biológica y/o química para su ulterior vertido o reutilización a través de redes de distribución específicas.

- Emisarios submarinos: Conducción cerrada de transporte de aguas residuales tratadas, desde la estación de tratamiento hasta una zona de inyección en el mar, de forma que se cumplan los correspondientes objetivos de calidad de las aguas receptoras.

- Canalización de aguas pluviales. Conducción de obra abierta o cerrada de evacuación de aguas de lluvia.

3. Energía:

Comprende las instalaciones y elementos destinados a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad. Se establecen las siguientes categorías:

- Instalación de baja tensión: es aquella instalación eléctrica cuya tensión nominal se encuentra por debajo de 1 kV ($U < 1 \text{ kV}$).

- Instalación de media tensión: es aquella instalación

eléctrica cuya tensión nominal es superior o igual a 1 kV e inferior a 66 kV ($1 \text{ kV} < U < 66 \text{ kV}$).

- Instalación de alta tensión: es aquella instalación eléctrica cuya tensión nominal es igual o superior a 66 kV ($U \geq 66 \text{ kV}$).

- Instalación de generación: toda aquella instalación eléctrica que vierta su energía producida a la red.

- Instalación de transporte: es aquella instalación eléctrica que ha quedado definida como tal en la Orden de 28 de septiembre de 2005 de la Consejería de Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías por la que se fijan los criterios de definición de la red de transporte de energía eléctrica de la Comunidad Autónoma de Canarias y se hace pública la relación de instalaciones que la constituyen, o norma que la sustituya, o figura incluida como instalación de transporte en la planificación eléctrica.

- Instalación de distribución: instalación eléctrica cuyo objeto principal es la transmisión de energía eléctrica desde las redes de transporte hasta los puntos de consumo en las adecuadas condiciones.

- Instalación industrial: conjunto de aparatos, equipos, elementos y componentes asociados a las actividades reguladas en la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria, o disposición que la sustituya, a excepción de las instalaciones eléctricas.

4. Telecomunicaciones:

Instalaciones y elementos destinados a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos. Se establecen las siguientes categorías:

- Estaciones Base de comunicación: incluyen aquellas instalaciones destinadas a la operación, producción y/o conmutación de señales electromagnéticas de cualquier operador autorizado para la prestación de servicios públicos de voz, datos y/o imágenes.

- Torres de comunicación: grandes elementos verticales para la recepción y/o emisión de señales electromagnéticas que dan cabida a distintos operadores de servicios de telecomunicaciones y a componentes, sistemas y/o elementos múltiples de frecuencias diversas.

- Antenas: elementos para la recepción y transmisión de ondas radioeléctricas o señales electromagnéticas que, sin tener las características de la categoría anterior, completan la red insular de telecomunicaciones. No se considerarán en este apartado las antenas domésticas.

- Líneas troncales: comprenden las conducciones y cables que conforman la red insular de las correspondientes redes de telecomunicación.

- Líneas secundarias: comprenden las conducciones y cables que completan las redes subinsulares sin formar parte de la categoría anterior. No se consideran en este grupo las líneas de distribución de señal en el interior de las edificaciones.

- Otras infraestructuras de telecomunicación: en esta categoría se incluye cualquier elemento no incluido en los anteriores apartados.

5. Tratamiento de Residuos:

Son infraestructuras de gestión de residuos las que se destinan a la recogida, almacenamiento, tratamiento, recuperación, o eliminación de los residuos urbanos (que son todos los residuos producidos salvo los evacuados por las redes de saneamiento), sean cuales sean los métodos empleados. Se establecen las siguientes categorías:

- Punto limpio: Se define como la instalación adecuadamente equipada para la recogida selectiva y almacenamiento de algunas fracciones de los residuos urbanos, tanto RICIA como domiciliarios, salvo la fracción resto o bolsa de basura doméstica.

- Minipunto limpio: Son instalaciones similares a los puntos limpios, pero de menor capacidad, accesibles solo a particulares y por lo tanto sin acceso a profesionales o pequeñas empresas y sin servicio para residuos RICIA. Se tratará de espacios vallados o ubicados en recintos cerrados a los que se accederá a pie y que darán servicios de recogida selectiva.

- Planta de transferencia de residuos urbanos: Instalación adecuadamente equipada para la recepción y compactación de los residuos urbanos, tanto domiciliarios como RICIA, en donde se compactan con el objeto de reducir el volumen y optimizar su transporte.

- Planta de clasificación de envases: Instalación adecuadamente equipada para la recepción, separación

y compactación de los envases ligeros procedentes de la recogida selectiva de los mismos, en donde se realiza una clasificación por materiales y una compactación final de los mismos con objeto de reducir volumen y optimizar su transporte a gestor o reciclador.

- Puntos logísticos de vidrio: Instalación adecuadamente equipada para la recepción del vidrio procedente de la recogida selectiva, para optimizar su transporte a gestor o reciclador.

- Planta de clasificación de RAEE: Se define como Planta de Clasificación de Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos la instalación adecuadamente equipada para la recepción, clasificación, tratamiento y compactación de los residuos de aparatos eléctricos y electrónicos procedentes de la recogida selectiva de los mismos, en donde se realiza una separación por materiales y se compactan aquellos materiales que lo permitan con el objeto de reducir volumen y optimizar su transporte a gestor o reciclador.

- Planta de clasificación de residuos voluminosos: Instalación adecuadamente equipada para la recepción, clasificación, tratamiento y compactación de los residuos voluminosos procedentes de la recogida selectiva de los mismos, en donde se realiza una separación por materiales y se compactan con el objeto de reducir volumen y optimizar su transporte a gestor o reciclador.

- Planta de secado de lodos de depuradoras de aguas residuales: Instalación en la que, mediante la utilización del calor se produce la deshidratación de los lodos generados en las estaciones de depuración de aguas residuales (EDAR) hasta una sequedad que permita su introducción en la infraestructura final de tratamiento.

- Deshidratadora centrífuga de lodos de EDAR: Elemento que permitirá, en la propia EDAR, reducir la cantidad de agua presente en los lodos generados en las depuradoras, hasta una sequedad superior al 20%.

- Planta de gestión y reciclaje de neumáticos fuera de uso: Instalación adecuadamente equipada para realizar operaciones de recepción de los neumáticos usados y su clasificación en recuperables (NUR) y no recuperables (NUF). Los NUR son aprovechados como neumáticos de ocasión o son enviados a plantas para su recauchutado posterior, mientras que los NUF

son troceados y triturados para su valorización posterior como materiales o como combustible de sustitución.

- Centro autorizado de tratamiento de vehículos fuera de uso: Instalación adecuadamente equipada para la recepción, clasificación, tratamiento y descontaminación de los vehículos fuera de uso, cumpliendo todos los requisitos que marcados por la legislación para poder dar un tratamiento medioambiental correcto a los vehículos al final de su vida útil.

- Estación de transferencia de residuos de construcción y demolición: Son infraestructuras de clasificación y primer tratamiento de los residuos de construcción y demolición, donde se realizan las siguientes funciones:

- Acopio de estos residuos con el fin de optimizar el transporte a las infraestructuras finales de tratamiento (PTR).

- Realización de una primera segregación de los residuos reciclables y valorización contenidos de RCD.

- Machaqueo de los restos de desmonte, obteniéndose áridos destinados a la construcción, en la medida en que sean de la calidad exigida por la normativa vigente al respecto.

- Planta de gestión de desmontes: Instalación adecuadamente equipada para la recepción y tratamiento de los residuos de construcción y demolición generados preferentemente en obras domiciliarias pequeñas, así como pequeñas demoliciones y restos de desmontes generados en obras cercanas. Incluye los servicios de transferencia RCD, puntos de almacenamiento y clasificación para el transporte, actuando como centros logísticos que permitan la optimización del transporte de este tipo de residuos.

- Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición: Instalaciones donde se realiza el tratamiento final de los RCD, procediendo a extraer de los mismos las fracciones reciclables y los residuos peligrosos, obteniéndose finalmente una mezcla de residuos inertes que serán depositados en las canteras, vertedero de inertes o huecos adjuntos o no a las PTR. De esta forma se procederá a la restauración de canteras y huecos, tal como dispone la legislación vigente.

- Planta de tratamiento de purines: Se definen como las infraestructuras que permiten reducir el nivel de contaminantes contenidos en ellos, como por ejemplo

reducir las emisiones de gases de efecto invernadero. Los objetivos de estas plantas de tratamiento pueden ser: adecuar los purines para su aplicación posterior para cultivo, extraer elementos aprovechables de los mismos, como puede ser su uso para obtener electricidad, y obtención de un efluente apto para su vertido. Las plantas pueden contener un solo proceso o una combinación de procesos de tratamiento según el resultado final que se busque y las características del residuo a gestionar.

- Planta de tratamiento de estiércoles: Infraestructura destinada al secado o compostaje de los diferentes tipos de estiércoles para su adecuación para aplicación directa en agricultura o comercialización como enmienda orgánica o abono órgano-mineral en su caso.

- Planta de compostaje: Infraestructura destinada a la gestión de la materia orgánica compostable de los residuos urbanos y de otros restos orgánicos compostables generados en el ámbito agropecuario y forestal, transformándolos en composta mediante un proceso de descomposición y maduración aeróbica.

- Autoclaves de residuos sanitarios: Infraestructuras que mediante tratamiento térmico de esterilización utilizando vapor, permiten la descontaminación de los residuos sanitarios del Grupo III, facilitando su asimilación y posterior gestión como residuos urbanos.

- Hornos de SANDACH: Son infraestructuras destinadas al tratamiento de los restos de animales muertos procedentes de instalaciones agropecuarias, mataderos y salas de despiece, además de animales domésticos y otros animales muertos. Su funcionamiento se basa en la oxidación térmica completa de estos restos.

- Planta de valorización energética: Infraestructuras de gestión de la fracción no reciclable de los residuos urbanos mediante la combustión controlada, en condiciones óptimas. De este modo se consiguen transformar los residuos en escorias, cenizas y gases, con la mínima producción de contaminantes posible a la vez que se da una importante reducción del volumen de los residuos. Por otro lado con el calor producido, mediante el uso de una turbina, se genera electricidad, aprovechando de esta manera los residuos urbanos para la generación de energía, que redundará en un menor consumo de combustibles fósiles. La instalación también admite la posibilidad de aprovechar la energía producida directamente en forma de calor

con diversas aplicaciones industriales o de secado de residuos.

- Vertederos: Se define como la instalación de eliminación que se destina al depósito de residuos en la superficie o bajo tierra y se corresponde con aquella infraestructura en la que, de manera controlada, se depositan aquellos residuos que no es posible reutilizar o valorizar.

6. Agropecuarias:

Instalaciones y espacios construidos destinados a prestar servicios centrales a actividades del sector agropecuario, tales como mataderos, cooperativas agrícolas, etc.

7. Estación de Servicio:

Instalaciones y espacios acotados, con acceso directo desde un viario, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos. Pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a éstos. En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas la legislación sectorial aplicable.

8. Estación de Transporte:

Espacios y construcciones adaptados para servir de parada a vehículos de transporte público de viajeros (guaguas, taxis, etc.), con el fin de que permanezcan estacionados mientras están fuera de servicio, en reparación, o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías.

En tales espacios confluyen las líneas del transporte público, por lo que tienen carácter de intercambiadores modales, pudiendo complementarse con usos de aparcamiento y aquellos otros de servicio al viajero (puestos de venta, bares-cafeterías, etc.) y necesarios para dicha actividad (oficinas).

9. Aparcamientos:

Espacios o edificaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal,

pudiendo ser de titularidad pública (con gestión directa o con explotación mediante concesión administrativa) o privada.

10. Viarias:

Espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al de resto usos del territorio. Todas las infraestructuras viarias conforman una única red de titularidad pública.

Forman parte de esta categoría específica el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.

Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, y los niveles y titularidades derivados de la legislación de carreteras, se distinguen las siguientes categorías:

- Autopistas y autovías: vías destinadas a la circulación exclusiva y rápida de vehículos en altas intensidades de tráfico acordes con las condiciones establecidas en la legislación vigente de carreteras.

- Carreteras: viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación canaria de carreteras.

- Vías urbanas estructurales: las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados.

- Calles urbanas: viarios cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de detalle de un núcleo de población.

- Peatonales: viarios de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos o a periodos limitados de tiempo.

- Vías de tráfico especializado: infraestructuras viarias reservadas para el tránsito exclusivo de vehículos a motor de características especiales, sobre todo los de transporte público de personas y mercancías.

- Vías rurales: vías que discurren por suelos rústicos, permitiendo un nivel de circulación vehicular controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos.

- Pistas: vías relativamente ajustadas a la topografía y con ancho medio no mayor de 5,00 metros, cuya función es configurar la red secundaria de acceso a los usos agropecuarios del territorio (agrarios, ganaderos, etc.), admitiendo circulación restringida de vehículos a motor.

- Senderos: vías por las que no debe ni, generalmente, puede circular un vehículo a motor, dado que discurren de forma ajustada a la topografía del terreno.

En las carreteras que atraviesen áreas residenciales o turísticas y en las travesías que sean factibles, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas.

En los viarios públicos se consideran compatibles las conexiones soterradas rodadas y peatonales entre parcelas privadas, siempre que cuenten con la correspondiente concesión administrativa.

11. Portuarias:

1. Las Infraestructuras Portuarias con las instalaciones construidas para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones y el acceso de personas y mercancías a éstas.

2. El uso portuario comprende las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones (diques, espigones, etc.), la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo, la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio, y los edificios e instalaciones que se emplacen dentro de estos perímetros, salvo que sus usos fueran incompatibles con el portuario, y según la delimitación que se realice de su zona de servicio de acuerdo a la legislación sectorial.

3. Dentro de las infraestructuras portuarias se consideran las siguientes categorías de acuerdo a lo establecido en la legislación sectorial:

- Puerto: el conjunto de obras, infraestructuras e instalaciones, así como superficie de agua abrigada y la superficie terrestre incluida en su zona de servicio, que permiten realizar las operaciones exigidas por la flota y sus usuarios.

- Instalación marítima: el conjunto de obras e infraestructuras que, sin llegar a disponer de los requisitos y consideración de puerto, se sitúan en el litoral y cuya construcción no exige obras de abrigo o de atraque de carácter fijo, y no supone alteración sustancial del medio físico donde se emplaza, tales como embarcaderos, varaderos, fondeadores y otras similares.

- Dársena: el espacio portuario de agua abrigada en el que se realizan actividades y maniobras marítimas, y que está destinado a un uso portuario predominante.

- Instalaciones portuarias: las obras civiles de infraestructuras y las de edificación o superestructura, así como las instalaciones mecánicas y redes técnicas de servicio construidas o ubicadas en el ámbito territorial de un puerto y destinadas a realizar o facilitar el tráfico portuario.

- Puerto deportivo: recinto de agua abrigada, natural o artificialmente, así como la superficie terrestre contigua e instalaciones y accesos terrestres, que permitan realizar las operaciones requeridas por la flota deportiva y sus usuarios con independencia de otras instalaciones portuarias.

- Zona portuaria de uso náutico-recreativo: parte de un recinto portuario preexistente que se destina a la prestación de servicios a las embarcaciones deportivas.

12. Otras:

Infraestructuras no incluidas en las anteriores y que se engloban en una categoría común por su carácter singular.

Artículo 5.9.3. Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales, en estas Normas y en el planeamiento

territorial que ordene las infraestructuras de ámbito insular.

2. Dada la fragilidad de los recursos naturales y paisajísticos, se determina que toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquéllas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.

3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.

4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

5. Los movimientos de tierra habrán de ser los mínimos necesarios, compensándose en lo posible los desmontes y terraplenes. Una vez finalizadas las obras, no podrán quedar depósitos o acumulaciones de escombros de ningún tipo.

Artículo 5.9.4. Condiciones específicas de las Infraestructuras de energía eléctrica

1. Cualquier nuevo tendido eléctrico aéreo de alta y media tensión deberá guardar la distancia a toda edificación según lo establecido en la legislación vigente y en el planeamiento territorial.

2. Los nuevos tendidos de alta y media tensión que atraviesen suelo urbano o urbanizable deberán soterrarse.

3. Los centros de transformación podrán ejecutarse sobre rasante, siempre y cuando la edificación se adapte a la normativa estética establecida para el resto de las edificaciones.

Artículo 5.9.5. Condiciones específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones

El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable, en las Directrices de Ordenación sectoriales, en el planeamiento insular o territorial, en las Normas Generales y en la Ordenanza Municipal correspondiente.

CAPÍTULO 10. USOS MEDIOAMBIENTALES

Artículo 5.10.1. Definición de los usos medioambientales

Son usos medioambientales aquéllos que se concretan en el ejercicio de actividades cuyo fin es la conservación, protección, estudio y divulgación de los valores naturales y el paisaje. Para que una actividad se adscriba a esta categoría genérica de usos debe ser ejercida o controlada por personal propio o al servicio de la Administración Pública.

Artículo 5.10.2. Usos medioambientales específicos

Según su naturaleza y características se distinguen los siguientes usos específicos medioambientales:

1. Usos de conservación medioambiental:

Comprenden las actividades que tienen por objeto el mantenimiento y protección de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento.

2. Usos científicos sobre los recursos naturales:

Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquéllas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento.

3. Uso de educación ambiental:

Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos.

Artículo 5.10.3. Categorías de los usos medioambientales específicos

1. Entre los usos de conservación medioambiental pueden distinguirse, sin propósitos exhaustivos, las siguientes categorías:

- Vigilancia ambiental.
- Limpieza y adopción de medidas directas de corrección de impactos.
- Extinción de incendios, así como cualesquiera que, con carácter de emergencia, se realicen ante catástrofes naturales.
- Silvicultura de protección o de conservación, entendida como el ejercicio de diversas técnicas de tratamiento sobre las masas forestales con la finalidad de disminuir riesgos de incendios y de aparición de plagas y enfermedades, o para la mejora de masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad.
- Repoblación forestal a fin de recuperar espacios deteriorados con la plantación de especies autóctonas.
- Control de poblaciones animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.

2. Entre los usos científicos sobre los recursos naturales pueden distinguirse, también a título enunciativo, las siguientes categorías:

- Observación y, en su caso, a la recolección de especímenes o muestras;
- Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios;
- Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas;
- Observación y control astronómicos;
- Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.

3. Entre los usos de educación ambiental pueden distinguirse al menos las siguientes categorías:

- Las de interpretación de la naturaleza que consisten en el simple disfrute del espacio natural, normalmente

de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano medio.

- Las de educación en la naturaleza, que implica la dirección por personal cualificado y la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica.

Artículo 5.10.4. Condiciones generales de los usos medioambientales

1. El ejercicio de actividades adscritas a usos medioambientales no puede suponer la ejecución de intervenciones que impliquen alteraciones significativas de las condiciones naturales del territorio, salvo las imprescindibles para evitar procesos destructivos sobre los recursos.

2. En cualquier caso, los usos medioambientales deberán estar autorizados o permitidos por los instrumentos de ordenación de los recursos naturales o de ordenación del ámbito en el que pretendan desarrollarse, y someterse a las condiciones establecidas en los mismos y en la legislación ambiental, urbanística y sectorial de aplicación.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. Ordenanzas de Edificación y Urbanización

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General se deberán formular y tramitar las Ordenanzas de Edificación y Urbanización para abordar todos los aspectos señalados en el artículo 40 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Además, las Ordenanzas municipales de Edificación establecerán condiciones de calidad ambiental y arquitectónica para la nueva edificación y rehabilitación de la edificación existente, considerando las diferentes áreas como conjuntos que requieren de una especial calidad arquitectónica y fijando, en función de las diferentes características, determinaciones concretas en las siguientes materias:

- a) Dotación de instalaciones de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos, fomentando el uso eficiente de las energías implantadas mediante cogeneración u otras, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de instalaciones domóticas.

b) Calidad de diseño arquitectónico en sus aspectos compositivos y en la calidad y durabilidad de los materiales empleados, procurando que los nuevos edificios sirvan como referentes por su grado de inserción en el paisaje urbano y su calidad arquitectónica y ambiental.

c) Sostenibilidad del diseño y la construcción, propiciando el desarrollo de proyectos innovadores desde el punto de vista de la utilización de materiales y soluciones arquitectónicas bioclimáticas que minimicen el consumo energético.

d) En relación con las medidas ambientales establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, se deberán contemplar las medidas correctoras sobre los efectos ambientales de la ejecución así como las medidas de seguimiento incluidas en el mismo.

SEGUNDA. Ordenanza de Actividades y Espectáculos Públicos

El plazo para la aprobación de la Ordenanza para la adecuación a las determinaciones de este Plan General de las Actividades y Espectáculos Públicos será de un año desde su entrada en vigor.

TERCERA. Servidumbres Aeronáuticas

Cualquier emisor radioeléctrico u otro dispositivo que pudiera dar lugar a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

La ejecución en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas señaladas en los planos de Clasificación y Categorización del Suelo de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, etc), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al Capítulo V del Decreto 584/72 en su actual redacción.

CUARTA. Modificación de la legislación sectorial

Las definiciones y parámetros numéricos recogidos en estas Normas, que son reproducción de lo dispuesto en la legislación sectorial, en el supuesto de modificación de la misma, se considerarán sustituidos por las nuevas determinaciones de dicha legislación y reglamentación sectorial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Régimen Transitorio de las Ordenanzas de la Edificación

Hasta tanto se aprueben las Ordenanzas de edificación, serán de aplicación las siguientes determinaciones:

1. Cerramientos:

Los cerramientos de parcela respecto al espacio público se resolverá con elementos transparentes, preferentemente vegetales. En su caso, las vallas de cerramiento no tendrán una altura superior a 2,00 metros medidos en la rasante de la acera, pudiéndose resolver con elementos ciegos hasta 1,00 metro, complementándose el resto con protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar. Cuando en las alineaciones exteriores y linderos se dispusieran muros de contención, sólo se admitirán protecciones diáfanas que podrán alcanzar 1,50 metros sobre su coronación.

En los linderos que no den a espacio a espacio público y en los que no se dispongan muros de contención, los cerramientos podrán resolverse con elementos ciegos hasta 2,00 metros medidos desde el terreno urbanizado o cota de suelo.

2. Superficies ajardinadas

Para que pueda considerarse una superficie como ajardinada tendrá que tener una capa de tierra vegetal de altura no inferior a 0,35 metros. Cuando se exija arbolado esta dimensión será superior a 0,80 metros y el ancho del alcorque será superior a 1,50 metros.

En el proyecto de ajardinamiento del espacio libre de la parcela, aun cuando el solar sea sensiblemente horizontal, se detallarán, en su caso, los abanalamientos y las especies a plantar.

3. Talleres Industriales.

Hasta tanto se desarrolle la ordenanza prevista en

el artículo 5.2.5.6, en aquellas parcelas con uso residencial rural, se podrá desarrollar el uso de taller industrial, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Superficie útil: menor a 350 m².
- Altura libre mínima: 3,00 metros en suelo urbano
- No se permitirá la utilización del espacio libre público.
- Evacuación de humos por conducto independiente mínimo: Ø 300 mm

4. Serán de aplicación las “Medidas correctoras sobre las obras de urbanización y edificación” y las “Medidas de seguimiento” del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

5. De carácter estético:

a) Fachadas y cerramientos: Serán de piedra natural y/o enfoscadas pintadas de blanco. No se pintará nunca sobre la piedra natural. Se prohíben las balaustradas, frontones, combinados de enfoscados y piedras con distribución aleatoria.

b) Medianerías: Los materiales empleados serán de la misma calidad que los empleados en las fachadas.

c) Cuerpos y elementos salientes: Serán balcones o miradores siguiendo el tipo y construcción tradicional. Salvo en las instalaciones turísticas, se prohíben las terrazas salientes tipo bañera, limitándose en la edificación aislada o abierta la dimensión longitudinal máxima al 30% de la dimensión de la fachada.

d) Carpintería: Será de madera barnizada o pintada de color verde, autorizándose el azul y el blanco en las zonas costeras. También se admite la carpintería en otros materiales, en los colores especificados anteriormente.

e) Cubiertas: Serán planas o inclinadas a dos o cuatro aguas, con pendientes inferiores al 60% y pintadas en blanco. No se utilizarán materiales en cubierta como teja, pizarra, etc. La cubierta nunca se rematará en alero. La cumbrera de la cubierta en ningún caso superará la altura de 3,00 metros medida desde el arranque de la misma.

f) Construcciones sobre la cubierta: Las construcciones e instalaciones permitidas en la cubierta, de acuerdo a lo establecido en el artículo 4.3.6., deberán tratarse con el conjunto del edificio y armonizar con él.

SEGUNDA. Régimen de los elementos arquitectónicos inventariados

1. En los elementos arquitectónicos inventariados que se determinan en los planos de ordenación pormenorizada, hasta tanto se concrete y defina su régimen por el Catálogo de Protección, se permiten de manera transitoria la ejecución exclusivamente de obras de conservación, restauración y consolidación.

2. Dichas obras respetarán en todo caso las dimensiones, morfología y ubicación de los elementos constructivos que definen el elemento arquitectónico inventariado.

3. Las de ampliación de los edificios se ajustarán a lo establecido en el artículo 3.2.9 de estas Normas.

TERCERA. Régimen de los establecimientos turísticos existentes

1. A los establecimientos turísticos existentes, conforme a las determinaciones del Reglamento de la actividad turística de alojamiento, no les será de aplicación las previsiones contenidas en los artículos 13.2 y 14.3 y 4 del mismo.

2. A los hoteles y casas rurales existentes autorizadas conforme a la normativa en su momento vigente, no se requerirá que la edificación esté incluida en el Catálogo de Protección.

3. Hasta tanto se desarrolle el Catálogo de Protección Arquitectónico, las consideraciones de interés patrimonial de los hoteles y casas emblemáticas, así como los hoteles y casas rurales, habrán de ser informados favorablemente por el Cabildo Insular.

4. Las pensiones existentes mantendrán la clasificación que ostenten, cumpliendo los requisitos de la legislación sectorial.

5. Los apartamentos con clasificación vigente en las categorías de 1 y 2 llaves cumplirán con los requisitos mínimos previstos en los Anexos 1 y 2 del Decreto 23/1989.

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE YAIZA

PLAN SUPLETORIO

FICHERO DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Normas Urbanísticas Generales

ÁREAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

- YAIZA
- UGA
- CASCO DE PLAYA BLANCA
- MONTAÑA ROJA – R1
- MONTAÑA ROJA – R2
- MONTAÑA ROJA – T1
- MONTAÑA ROJA – T2
- COSTA PAPAGAYO
- CASTILLO DEL ÁGUILA
- PUERTO DEPORTIVO – MARINA RUBICÓN
- SAN MARCIAL DEL RUBICÓN
- LAS COLORADAS
- CORTIJO VIEJO
- PUERTO CALERO
- PUERTO DEPORTIVO – PUERTO CALERO

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	YAIZA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A YAIZA 1 U.A YAIZA 2 U.A YAIZA 3 U.A YAIZA 4 U.A YAIZA 5 U.A. YAIZA 6

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todas las unidades de actuación se consideran suelo urbano no consolidado. El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado.
- Las determinaciones para las unidades de actuación se establecen en las fichas anexas.
- En las unidades de actuación serán de aplicación las determinaciones contempladas en el artículo 2.1.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.
- Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 2.1.11 y 2.2.4.1 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada y Normas Urbanísticas Generales respectivamente.
- Los parámetros y condiciones singulares de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General.
- El uso específico de las edificaciones industriales reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada será el actualmente existente.
- En aquellas parcelas que tienen como único frente alguna de las calles por las que discurre el cauce del barranco indicado en el plano de ordenación pormenorizada, no se podrá conceder licencia de edificación hasta tanto se produzca la adecuada canalización del mismo, que permita el acceso y salida a dichas parcelas, de acuerdo a las determinaciones que establezca el Consejo Insular de Aguas, garantizando con ello la seguridad ante riesgos por avenidas.
- En aquellas parcelas en las que parte de su superficie o su acceso se encuentran afectados por el instrumento de ordenación del espacio natural protegido habrán de cumplir con las determinaciones del mismo y de este Plan General.
- En las Unidades de Actuación nº 1, nº 3, nº 4 y nº 5, la realización de las intervenciones previstas (remoción de la vegetación, aportes de tierra, explanación y extracción) durante la fase de construcción, supondrá la pérdida de suelos con capacidad agrícola, por lo que deberán ser extraídos y reutilizados en las zonas verdes o áreas ajardinadas previstas. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que, durante el tiempo que dure su traslado, éstos no pierdan sus propiedades. Asimismo y siempre cuando sea técnicamente viable, deberán separarse los horizontes no fértiles retirados. Se aportarán enmiendas orgánicas a los acopios de tierra vegetal y se prevendrá la erosión del suelo. Se evitará la compactación del suelo seleccionando en lo posible, el empleo de maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamientos de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.
- Se deberán recuperar las piedras de los muros de cantería que separan varias de las parcelas agrícolas sobre las

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

que se interviene, reutilizándolas en las futuras zonas verdes y espacios libres.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP-1.2

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USÓ	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
CJ1/Res.Rural	7.453,00	51,67%			3.353,85	1,850			6.204,62
CJ3/Vivienda Prot.	1.868,00	12,95%			1.494,40	1,040			1.554,18
SUBTOTAL PRIVADO	9.321,00	64,63%			4.848,25				7.758,80
Equipamiento Otros	1.202,00	8,33%							
Plaza	1.021,00	7,08%							
Viano	2.879,00	19,96%							
SUBTOTAL PÚBLICO	5.102,00	35,37%							
TOTAL	14.423,00	100%			4.848,25				7.758,80
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,336 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,538 uda/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN									PRIVADA
PLAZOS									Segun el artículo 2.19 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.
OBSERVACIONES:									Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP-1.2
									U.A. YAIZA 1

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USÓ	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
CJ1/Res.Rural	7.108,00	40,54%			3.198,80	1,850			5.917,41
CJ3/Vivienda Prot.	1.799,00	12,54%			1.439,20	1,040			1.496,77
SUBTOTAL PRIVADO	8.907,00	62,08%			4.637,80				7.414,18
Plaza	793,00	5,53%							
Área Ajardinada	495,00	3,45%							
Equipamiento Otros	582,00	4,06%							
Vialio	3.571,00	24,89%							
SUBTOTAL PUBLICO	5.441,00	37,92%							
TOTAL	14.348,00	100%			4.637,80				7.414,18
GOEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,323 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,517 uda/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN									PRIVADA
PLAZOS									Según el artículo 2.1.9 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.
OBSERVACIONES:									Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP-1.2
									U.A. YAIZA 2

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USÓ	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
CJ1/Res.Rural	7.612,00	43,07%			3.425,40	1,850			6.336,90
CJ2/Res.Rural	1.036,00	5,86%			310,80	2,200			683,76
CJ3/Vivienda Prot.	2.540,00	14,37%			2.032,00	1,040			2.113,28
SUBTOTAL PRIVADO	11.188,00	63,31%			5.768,20				9.134,03
Plaza	1.276,00	7,22%							
Equipamiento Otros	1.300,00	7,36%							
Vialio	3.908,00	22,11%							
SUBTOTAL PUBLICO	6.484,00	36,69%							
TOTAL	17.672,00	100%			5.768,20				9.134,03
GOEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,326 m ² /m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,517 uda/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN		PRIVADA							
PLAZOS		Según el artículo 2.1.9 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.							
OBSERVACIONES:		Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1,1 y OP-1.2							
									U.A. YAIZA 3

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USÓ	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
CJ1/Res.Rural	6.128,00	35,41%			2.757,60	1,850			5.101,56
CJ2/Res.Rural	2.742,00	15,84%			822,60	2,200			1.809,72
CJ3/Vivienda Prot.	2.067,00	11,94%			1.653,60	1,040			1.719,74
SUBTOTAL PRIVADO	10.937,00	63,20%			5.233,80				8.631,02
Plaza	1.060,00	6,13%							
Equipamiento Otros	1.150,00	6,65%							
Vialio	4.159,00	24,03%							
SUBTOTAL PUBLICO	6.369,00	36,80%							
TOTAL	17.306,00	100%			5.233,80				8.631,02
GOEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,302 m ² /m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,499 uda/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN		PRIVADA							
PLAZOS		Según el artículo 2.1.9 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.							
OBSERVACIONES:		Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1,1 y OP-1.2							
U.A. YAIZA 4									

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USÓ	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
CJ1/Res.Rural	9.135,00	27,59%			4.110,75	1,850			7.604,89
CJ2/Res.Rural	8.150,00	24,62%			2.445,00	2,200			5.379,00
CJ3/Vivienda Prot.	4.884,00	14,75%			3.807,20	1,040			4.063,48
SUBTOTAL PRIVADO	22.169,00	66,96%			10.462,95				17.047,38
Plaza	1.805,00	5,45%							
Área Ajardinada	1.179,00	3,56%							
Equipamiento Otros	1.445,00	4,36%							
Viano	6.508,00	19,66%							
SUBTOTAL PUBLICO	10.937,00	33,04%							
TOTAL	33.106,00	100%			10.462,95				17.047,38
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,316 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,515 udA/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN									PRIVADA
PLAZOS									Según el artículo 2.1.9 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.
OBSERVACIONES:									Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP-1.2
								U.A. YAIZA 5	

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USÓ	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
CJ1/Res.Rural	2.388,00	58,30%			1.074,60	1,850			1.988,01
SUBTOTAL PRIVADO	2.388,00	58,30%			1.074,60				1.988,01
Plaza	459,00	11,21%							
Viano	1.249,00	30,49%							
SUBTOTAL PUBLICO	1.708,00	41,70%							
TOTAL	4.096,00	100%			1.074,60				1.988,01
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,262 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,485 udA/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN									PRIVADA
PLAZOS									Según el artículo 2.1.9 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada
OBSERVACIONES:									Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP-1.2
								U.A. YAIZA 6	

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
 YAIZA, 2014

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

YAIZA

Código	Tipología	Parcela mínima Sup Fachada m ²	Parcela mínima Fachada m	Ocupación %	Retranqueos calle m	Retranqueos lindas m	Retranqueos edifi m	Superficie Edificable m ² ó m ² /m ² s	Altura m n ^o p.	Usos Específicos	Viviendas N ^o	OBSERVACIONES
CJ3A*	C.J. Agrupada	s/plano	s/plano	35	s/plano	-	-	0,35	6,80	2 R. Agrupada	31	
CJ3B*	C.J. Agrupada	s/plano	s/plano	60	s/plano	-	-	0,70	6,80	2 R. Agrupada	1/200 m ² s	
CJ3C*	C.J. Agrupada	s/plano	s/plano	30	s/plano	-	-	0,30	6,80	2 R. Agrupada	5	
OTRAS CONDICIONES:												
												YAIZA

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	UGA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. UGA 1 U.A. UGA 2 U.A. UGA 3

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todas las unidades de actuación se consideran suelo urbano no consolidado. El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado.
- Las determinaciones para las unidades de actuación se establecen en las fichas anexas.
- En las unidades de actuación serán de aplicación las determinaciones contempladas en el artículo 2.1.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.
- Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 2.1.11 y 2.2.4.1 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada y Normas Urbanísticas Generales respectivamente.
- Los parámetros y condiciones singulares de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General.
- En aquellas parcelas en las que parte de su superficie o su acceso se encuentran afectados por el instrumento de ordenación del espacio natural protegido habrán de cumplir con las determinaciones del mismo y de este Plan General.
- En las Unidades de Actuación la realización de las intervenciones previstas (remoción de la vegetación, aportes de tierra, explanación y extracción) durante la fase de construcción, supondrá la pérdida de suelos con capacidad agrícola, por lo que deberán ser extraídos y reutilizados en las zonas verdes o áreas ajardinadas previstas. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que, durante el tiempo que dure su traslado, éstos no pierdan sus propiedades. Asimismo y siempre cuando sea técnicamente viable, deberán separarse los horizontes no fértiles retirados. Se aportarán enmiendas orgánicas a los acopios de tierra vegetal y se prevendrá la erosión del suelo. Se evitará la compactación del suelo seleccionando en lo posible, el empleo de maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamientos de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.
- Se deberán recuperar las piedras de los muros de cantería que separan varias de las parcelas agrícolas sobre las que se interviene, reutilizándolas en las futuras zonas verdes y espacios libres.
- Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a la servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-2.1 y OP-2.2

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USÓ	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV	
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA	
CJ1/Res.Rural	5.800,00	39,18%			2.610,00	1,85			4.828,50	
CJ2/Res.Rural	1.803,00	12,18%			540,90	2,20			1.189,98	
CJ3/Vivienda Prot.	1.800,00	12,16%			1.440,00	1,04			1.497,60	
SUBTOTAL PRIVADO	9.403,00	63,52%			4.590,90				7.516,08	
Plaza	1.026,00	6,93%								
Equipamiento	666,00	5,98%								
Vialio	3.489,00	23,57%								
SUBTOTAL PUBLICO	5.401,00	36,48%								
TOTAL	14.804,00	100%			4.590,90				7.516,08	
GOEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,310	m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,508	uda/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN									PRIVADA	
PLAZOS									Según el artículo 2.1.9 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.	
OBSERVACIONES:									Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-2.1 y OP-2.2	
									U.A. UGA 1	

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USÓ	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
CJ1/Res.Rural	7.571,00	47,32%			3.408,95	1,85			6.302,86
CJ3/Vivienda Prot.	2.541,00	15,88%			2.032,80	1,040			2.114,11
SUBTOTAL PRIVADO	10.112,00	63,20%			5.439,75				8.416,97
Plaza	1.500,00	9,38%							
Equipamiento	879,00	5,49%							
Viano	3.508,00	21,93%							
SUBTOTAL PÚBLICO	5.887,00	36,80%							
TOTAL	15.999,00	100%			5.439,75				8.416,97
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,340 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,526 udA/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN									PRIVADA
PLAZOS									Segun el artículo 2.1.9 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.
OBSERVACIONES:									Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-2.1 y OP-2.2
									U.A. UGA 2

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USÓ	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
CJ1/Res.Rural	6.110,00	52,22%			2.748,50	1,85			5.086,58
CJ3/Vivienda Prot.	1.660,00	14,19%			1.328,00	1,040			1.381,12
SUBTOTAL PRIVADO	7.770,00	66,41%			4.077,50				6.467,70
Plaza	1.111,00	9,50%							
Área Ajardinada	287,00	2,45%							
Equipamiento Otros	723,00	6,18%							
Vialio	1.809,00	15,46%							
SUBTOTAL PUBLICO	3.930,00	33,59%							
TOTAL	11.700,00	100%			4.077,50				6.467,70
GOEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,349 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,553 uda/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN									PRIVADA
PLAZOS									Según el artículo 2.1.9 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.
OBSERVACIONES:									Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-2.1 y OP-2.2
									U.A. UGA 3

UGA

Código	Tipología	Parcela mínima Sup Fachada m ²	Parcela mínima m	Ocupación %	Retranquos calle m	Retranquos lindes m	Superficie edificable m ² ó m ² /m ²	Altura m	Usos Específicos	Viviendas N ^o	OBSERVACIONES
CJ3A*	C.J. Agrupada	s/plano	s/plano	45	s/plano	3	0,45	6,80	R. Agrupada	1/250 m ² s	
CJ3B*	C.J. Agrupada	s/plano	s/plano	45	s/plano	3	0,75	6,80	R. Colectivo	1/125 m ² s	
CJ3C*	C.J. Agrupada	s/plano	s/plano	30	s/plano	-	0,35	6,80	R. Agrupada	8	

OTRAS CONDICIONES:

UGA

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	CASCO DE PLAYA BLANCA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. Casco Playa Blanca

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- La unidad de actuación se considera suelo urbano no consolidado. El resto del área no incluido en la unidad de actuación es suelo urbano consolidado.
- Las determinaciones para la unidad de actuación se establecen en la ficha anexa.
- En la unidad de actuación será de aplicación las determinaciones contempladas en el artículo 2.1.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.
- Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 2.1.11 y 2.2.4.1 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada y Normas Urbanísticas Generales respectivamente.
- Durante la ejecución de las obras se deberán observar aquellas medidas correctoras tales como eliminación de partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra y correcta gestión de los residuos generados según la legislación sectorial aplicable.
- Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a la servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.
- En los planos de ordenación se refleja la adecuación de la línea de edificación correspondiente al último tramo de la carretera de interés regional LZ-2 a su paso por el núcleo de Playa Blanca, entre las gloriets de acceso al centro del pueblo y la de acceso al Puerto de Playa Blanca.

Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en las servidumbres de protección, de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.
- La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.
- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.
- Las determinaciones establecidas por este Plan General que afectan a la servidumbre de protección están condicionadas a lo contemplado en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, tanto para las existentes como para la autorización de nuevos usos y construcciones.
- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-6.1 y OP-6.2

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USÓ	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV
	m ² S	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
Aj(2p)/Res.Mixta	1.837,00	41,56%	1.837,00	1.837,00	3.674,00		1,100	1,100	4.041,40
SUBTOTAL PRIVADO	1.837,00	41,56%			3.674,00				4.041,40
Plaza	770,00	17,42%							
Parque Urbano	803,00	18,17%							
Viaño	1.010,00	22,85%							
SUBTOTAL PUBLICO	2.583,00	58,44%							
TOTAL	4.420,00	100%			3.674,00				4.041,40
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,831 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,914 udA/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN									PRIVADO
PLAZOS									Según el artículo 2.1.9 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.
OBSERVACIONES:									Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-6.1 y OP-6.2
									CASCO PLAYA BLANCA

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	MONTAÑA ROJA R1
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Régimen Transitorio

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todo el área es suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se finalice la urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en esta ficha y en la legislación urbanística. Dada la dimensión del ámbito, la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento se puede establecer por fases homogéneas y coherentes, siempre que se encuentre garantizada la conexión a los sistemas generales (vianos y de infraestructuras).
- Los parámetros y condiciones singulares de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General.
- Se prohíbe el acceso directo a las parcelas desde el viario estructural, Avenida Faro de Pechiguera, salvo que no exista una alternativa de acceso viario según la ordenación establecida en este Plan General.
- En el ámbito objeto del convenio desarrollado con la entidad Club Lanzarote SL, que forma parte del Anexo de Convenios Urbanísticos de este Plan General, serán de aplicación los compromisos establecidos en el mismo.
- Se consideran vigentes el Proyecto de Compensación y el Plan Parcial en relación a las obras de urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General.
- Los viarios ordenados por este Plan General, no contemplados en el planeamiento parcial previo, que configuran unas nuevas parcelas resultantes habrán de ser cedidos de forma gratuita y previamente, así como urbanizados para que las parcelas puedan adquirir la condición de solar, siempre que se garantice la conexión a las redes generales.
- Los viarios, infraestructuras y espacios libres de nueva creación o reajuste de los existentes que supongan un incremento de los costos de urbanización serán de cuenta de las parcelas privadas resultantes vinculadas al reajuste.
- En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General habrá de presentarse a trámite un Proyecto de Urbanización que contemple las determinaciones aquí especificadas:
 - a) Las nuevas áreas cuya ordenación difiere de la contemplada en el plan parcial original. El proyecto de urbanización de la ampliación de la zona industrial deberá contemplar el proyecto y la ejecución de la rotonda de acceso al sector, dados los usos comerciales (grandes establecimientos comerciales) permitidos en la zona, que generará un tráfico que demanda tal solución. El proyecto de rotonda deberá ser informado por el servicio de carreteras competente.
 - b) La urbanización y tratamiento de los espacios libres.
 - c) Recuperación del espacio de dominio público reflejado en los planos de ordenación pormenorizada que se encuentran ocupados por edificaciones e instalaciones que no cuentan con título administrativo.
 - d) Justificación de las obras de canalización de aguas pluviales, que eviten los riesgos por avenidas, ejecutadas tanto en parcelas públicas como en parcelas privadas, y pendientes de ejecutar en su caso, conforme a los criterios establecidos en el artículo 1.2.2 de las normas de ordenación pormenorizada. Si la canalización de aguas se ha desarrollado por medio de parcelas privadas cualquier proceso de renovación edificatoria habrá de garantizar la continuidad de la evacuación de aguas pluviales. Si la canalización de pluviales conllevara la

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

necesidad de alterar las alineaciones de las parcelas, esta alteración se podrá desarrollar mediante Estudio de Detalle sin que ello implique la reducción de la superficie edificable contemplada.

E) Otras obras, en su caso, para la finalización de la urbanización.

- Los propietarios del ámbito deberán constituir una entidad urbanística de conservación mediante el procedimiento legalmente establecido a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.
- Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a la servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.
- En el área de interés geomorfológico (parcelas situadas en las laderas del volcán) se deberá prestar especial atención a la integración paisajística de la edificación en cuanto a su adaptación topográfica y muros de contención, en aplicación del artículo 4.5.5 de las normas de ordenación pormenorizada.
- Deberá evitarse la emisión de partículas en suspensión durante las labores de construcción mediante el riego de las zonas de acopio, aumentando la frecuencia de los riegos del terreno, en la zona próxima a la población que se vea afectada. Se procurará limitar el paso de maquinaria pesada, sólo a lo estrictamente necesario, prestando atención a criterios de eficiencia y ahorro, y se deberán gestionar los residuos generados de manera adecuada según la legislación sectorial aplicable.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-4.1, OP-4.2, OP-5.1 y OP-5.2

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

MONTAÑA ROJA RESIDENCIAL R1

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Código	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación %	Retenciones		Superficie Edificable		Almna	Uso Especifico	Viv	S/E
			Superficie m ² s	Circulo m		Vías E.Lib. m	Indice m	m ² /m ² s	m ² s				
Residencial													
CJ2A (1)	55	C.J.Asistida (2)	s/plano (7)		15,20	4	3	0,152		1	3,70	R. Unifamiliar	1/parcela
CJ2B (1)	63	C.J.Asistida (2)	s/plano (7)		15,20	4	3	0,152		1	3,70	R. Unifamiliar	1/parcela
CJ2C (1)	70	C.J.Asistida (2)	s/plano (7)		12,90	34(6)	3	0,129		2	6,80	R. Unifamiliar	1/parcela (15)
CJ2D (1)	75	C.J.Asistida (2)	s/plano (5)		12,60	4	3	0,126		2	6,80	R. Unifamiliar	1/parcela
CJ2E (1)	82	C.J.Asistida (2)	s/plano (7)		12,50	4	3	0,125		1	3,70	R. Unifamiliar	1/parcela (16)
CJ2F (1)	88	C.J.Asistida (2)	s/plano (7)		12,30	4	3	0,123		1	3,70	R. Unifamiliar	1/parcela (16)
CJ3A	34	C.J.Agrupada (2)	s/plano		13,00	4	3		5,150	2	6,80	R. Agrupada	49
CJ3B	64	C.J.Agrupada (2)	s/plano		12,90	4	3		2,067	2	6,80	R. Agrupada	26
CJ3C	65	C.J.Agrupada (2)	s/plano		13,10	4			6,492	2	6,80	R. Agrupada	82
CJ3D	66	C.J.Agrupada (2)	s/plano		13,10	4	3		5,038	1	3,70	R. Agrupada	64
CJ3E	67	C.J.Agrupada (2)	s/plano		13,10	4			4,544	2	6,80	R. Agrupada	59
CJ3F	68	C.J.Agrupada (2)	s/plano		13,00	4			6,606	2	6,80	R. Agrupada	66
CJ3G	72	C.J.Agrupada (2)	s/plano		13,60	4			11,423	2	6,80	R. Agrupada	148
CJ3H	73	C.J.Agrupada (2)	s/plano		12,90	4			5,028	1	3,70	R. Agrupada	64
CJ3I	74	C.J.Agrupada (2)	s/plano		12,80	4			4,025	2	6,80	R. Agrupada	40
CJ3J	80	C.J.Agrupada (4)	s/plano		30,00	4			12,676	2	6,80	R. Agrupada	126
CJ3K	81	C.J.Agrupada(2,4)	s/plano		13,00	4	3		6,446	2	6,80	R. Agrupada	64
CJ3L	84	C.J.Agrupada (3)	s/plano		13,00	4			5,164	2	6,80	R. Agrupada	48
CJ3M	85	C.J.Agrupada (3)	s/plano		12,70	4			14,843	2	6,80	R. Agrupada	158
CJ3N	86	C.J.Agrupada	s/plano		35,00	4	3		35,658	2	6,80	R. Mixto (6)	333
AB1	71	Abierta	s/plano		30,00	4	3		29,319	2	6,80	R. Mixto (9)	336
AB2	89	Abierta	s/plano		30,00	4	3		10,775	2	6,80	R. Mixto (10)	95
AB3	90	Abierta	s/plano		30,00	4			17,000	2	6,80	R. Mixto (11)	160
AB4	236	Abierta	s/plano		30,00	4	3		23,163	2	6,80	Viv. Protegida	231
AB5	237	Abierta	s/plano		35,00	4			25,469	2	6,80	Viv. Protegida	254
Tercario													
AB6	88	Abierta	s/plano		30,00	4			22,433	2	7,60	Comercial	

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yatza, 2014

MONTAÑA ROJA RESIDENCIAL R1

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

Código	Parcela P ¹	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación %	Retranqueos		Superficie Edificable		Área	Uso Específico	Viv	SIZ
			Superficie m ² s	Circulo m		Fronte m	Vías E.Lib. m	Indice m	m ² m ² s				
Industrial													
ID1	91	Naves Ind.2	≥ 200	≥6	≥6	s/plano		2.540	1	9,00	Industrial (12)		
ID2(1)	92-92b	Naves Ind.2	≥ 200	≥6	≥6	s/plano		22.350	1	9,00	Industrial (12)		
ID3(1)	93-94	Naves Ind.2	≥ 200	≥6	≥6	s/plano		24.445	1	9,00	Industrial (12)		
ID4	95-96	Naves Ind.1	≥ 500	≥10	≥10	s/plano		27.053	1	9,00	Industrial (13)		
ID5	97	Naves Ind.1	≥ 500	≥10	≥10	s/plano		3.103	1	9,00	Industrial (13)		
ID6	96	Naves Ind.2	≤ 300	≥6	≥6	s/plano		8.780	1	9,00	Industrial (14)		
Dominio Público													
E1	/63	E. Público									E. Otros		
E2	/69	E. Público									E. Docente		
E3	/69	E. Público									E. Docente		
E4	/69	E. Público									E. Docente		
E5	/69	E. Público									E. Otros		
E6	/69	E. Público									E. Deportivo		
E7	/96	E. Público									E. Defensa		
E8	/96	E. Público									E. Adm.Pub.		
PZ	87	Espacio libre									Plaza		
AJ		Espacio libre									Área Ajardinada		
PU		Espacio libre									Parque Urbano		
IF		Infraestructura									Infraestructura		

OTRAS CONDICIONES:

- (1) Para que se puedan conceder licencias tendrán que tener la condición de solar (frente a vía de dominio público). Por lo tanto, habrá de rediseñarse previamente el viario urbanizado.
- (2) Con destino a construcciones auxiliares cerradas y cubiertas, así como a terrazas y porches cubiertos y abiertos, se podrá aumentar la superficie edificable y ocupación establecida. La superficie ocupable por todas ellas no podrá exceder del 12% de la superficie de la parcela, sin que las construcciones cerradas puedan superar una ocupación del 6%.
- (3) Se podrá aumentar la superficie edificable establecida en 25 m² por vivienda destinada a garajes. Se permite aumentar la ocupación establecida para el desarrollo de tales construcciones.
- (4) Mediante Modificación se podrá desarrollar en base a la tipología de Ciudad Jardín 2 con parcela mínima de 1.000 m² y una vivienda por parcela.
- (5) Se podrá reajustar el parcelario reflejado en los planos de ordenación sin que en ningún caso se genere un número de parcelas superior y ninguna de ellas tenga una dimensión inferior a 1.000 m².
- (6) El retranqueo de 4 m, será con respecto al vial exterior.
- (7) El parcelario reflejado en los planos es vinculante.

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yatza, 2014

MONTAÑA ROJA RESIDENCIAL R1

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

Código	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Compatibilidad	Retenciones		Superficie Edificable		Almna	Viv	SFE
			Superficie m ² s	Circulo m		Vías E.Lib. m	lindes m	m ² m ² s	m ² s			
<p>(8) Se consideran compatibles los usos de equipamientos privados en una superficie edificable máxima de 3.606 m². De esta superficie se podrán destinar 495 y 207 m² a los usos comercial y de restauración respectivamente.</p> <p>(9) Se consideran compatibles los usos terciarios y de equipamientos privados en una superficie edificable máxima de 1.500 m².</p> <p>(10) Se consideran compatibles los usos de equipamientos privados en una superficie edificable máxima de 1.656 m².</p> <p>(11) Se consideran compatibles los usos terciarios y de equipamientos privados en una superficie edificable máxima de 429 m².</p> <p>(12) Los usos pormenorizados permitidos de carácter industrial son: Industrias ligeras, Talleres industriales, Almacenes y Comercio mayorista. Se considera compatible el uso comercial en todas sus categorías con las condiciones y limitaciones que establece la legislación sectorial y el planeamiento territorial.</p> <p>(13) Los usos pormenorizados permitidos de carácter industrial son: Industrias ligeras, Talleres industriales, Almacenes y Comercio mayorista. Las industrias ligeras y talleres industriales no podrán dar frente a la Carretera Insular. Se considera compatible el uso comercial en todas sus categorías con las condiciones y limitaciones que establece la legislación sectorial y el planeamiento territorial.</p> <p>(14) Los usos pormenorizados permitidos son: Industrias ligeras y Talleres industriales, Almacenes y Comercio mayorista.</p> <p>(15) En aquellas parcelas edificadas en las que se hayan desarrollado dos viviendas por parcela, se admiten ambas siempre que la misma tenga una dimensión ≥ 1.000 m²s.</p> <p>(16) Se admite desarrollar dos viviendas por parcela, siempre que la parcela tenga una dimensión ≥ 1.000 m²s.</p>												
MONTAÑA ROJA RESIDENCIAL R1												

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	MONTAÑA ROJA R2
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Régimen Transitorio

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todo el área es suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se finalice la urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en esta ficha y en la legislación urbanística.
 - Los parámetros y condiciones singulares de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
 - El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General.
 - Se prohíbe el acceso directo a las parcelas desde el viario estructural, Avenida Faro de Pechiguera.
 - En el ámbito objeto del convenio desarrollado con la entidad Club Lanzarote SL, que forma parte del Anexo de Convenios Urbanísticos de este Plan General, serán de aplicación los compromisos establecidos en el mismo.
 - Se consideran vigentes el Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General.
 - En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General habrá de presentarse a trámite un Proyecto complementario de Urbanización que contemple las determinaciones aquí especificadas:
 - a) La urbanización y tratamiento de los espacios libres.
 - b) Otras obras, en su caso, para la finalización de la urbanización.
 - Los propietarios del ámbito deberán constituir una entidad urbanística de conservación mediante el procedimiento legalmente establecido a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-3.1 y OP-3.2

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

MONTAÑA ROJA RESIDENCIAL R2

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

Codigo	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación	Retranqueos		Superficie Edificable		Altura	Usos Específicos	Viv. nº	Plz. nº
			Superficie m ² s	Círculo m		Fronte m	Vías E.Lib. m	lindes m	m ² /m ² s				
Residencial													
CJ3A	151	C.J.Agrupada (1)	s/plano		13,00	4	4		6.015	1	3.70	R. Agrupada	60
CJ3B	152	C.J.Agrupada(1,3)	s/plano		13,00	4	4		5.981	2	6.80	R. Agrupada	59
CJ3C	153	C.J.Agrupada (3)	s/plano		20,00	4	4		10.582	2	6.80	R. Agrupada	42
CJ3D	154	C.J.Agrupada (2)	s/plano		13,00	4	4		8.424	1	3.70	R. Agrupada	137
CJ3E	155	C.J.Agrupada (1)	s/plano		12,90	4	4		8.106	2	6.80	R. Agrupada	78
CJ3F	168	C.J.Agrupada (1)	s/plano		12,90	4	4		10.875	2	6.80	R. Agrupada	107
Dominio Público													
AJ		Espacio libre										Área Ajardinada	
		Infraestructura										Vialito	
OTRAS CONDICIONES:													
(1) Con destino a construcciones auxiliares cerradas y cubiertas, así como a terrazas y porches cubiertos y abiertos, se podrá aumentar la superficie edificable y ocupación establecida. La superficie ocupable por todas ellas no podrá exceder del 12% de la superficie de la parcela, sin que las construcciones cerradas puedan superar una ocupación del 6%.													
(2) Se podrá aumentar la superficie edificable establecida en 25 m ² c por vivienda destinada a garajes. Se permite aumentar la ocupación establecida para el desarrollo de tales construcciones.													
(3) Mediante Modificación de Plan General se podrá desarrollar en base a la tipología de Ciudad Jardín 2 con parcela mínima de 1.000 m ² s y una vivienda por parcela.													
												MONTAÑA ROJA RESIDENCIAL R2	

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	MONTAÑA ROJA T1
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Régimen Transitorio

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todo el área es suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se finalice la urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en esta ficha y en la legislación urbanística. Dada la dimensión del ámbito la recepción de la urbanización se puede establecer por fases homogéneas y coherentes, siempre que se encuentre garantizada la conexión a los sistemas generales (vianos y de infraestructuras).
- Los parámetros y condiciones singulares de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General.
- Se prohíbe el acceso directo a las parcelas desde el viario estructural, Avenida Faro de Pechiguera, salvo que no exista una alternativa de acceso viario rodado según la ordenación establecida en este Plan General.
- En el ámbito objeto del convenio desarrollado con la entidad Club Lanzarote SL, que forma parte del Anexo de Convenios Urbanísticos de este Plan General, serán de aplicación los compromisos establecidos en el mismo.
- Se consideran vigentes el Proyecto de Compensación y el Plan Parcial en relación a las obras de urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General.
- Los viarios ordenados por este Plan General, no contemplados en el planeamiento parcial previo, que configuran unas nuevas parcelas resultantes habrán de ser cedidos de forma gratuita y previamente, así como urbanizados para que las parcelas puedan adquirir la condición de solar.
- En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General habrá de presentarse a trámite un Proyecto de Urbanización que contemple las determinaciones aquí especificadas:
 - a) La urbanización y tratamiento de los espacios libres.
 - b) Recuperación del espacio de dominio público reflejado en los planos de ordenación pormenorizada que se encuentran ocupados por edificaciones e instalaciones que no cuentan con título administrativo.
 - c) Justificación de las obras de canalización de aguas pluviales, que eviten los riesgos por avenidas, ejecutadas, tanto en parcelas públicas como en parcelas privadas, y pendientes de ejecutar en su caso, conforme a los criterios establecidos en el artículo 1.2.2 de las normas de ordenación pormenorizada. Si la canalización de aguas se ha desarrollado por medio de parcelas privadas cualquier proceso de renovación edificatoria habrá de garantizar la continuidad de la evacuación de aguas pluviales. Si la canalización de pluviales conllevara la necesidad de alterar las alineaciones de las parcelas, esta alteración se podrá desarrollar mediante Estudio de Detalle sin que ello implique la reducción de la superficie edificable contemplada.
 - d) Otras obras, en su caso, para la finalización de la urbanización.
- Los viarios, infraestructuras y espacios libres de nueva creación o reajuste de los existentes que supongan un incremento de los costos de urbanización serán de cuenta de las parcelas resultantes vinculadas al reajuste.
- Los propietarios del ámbito deberán constituir una entidad urbanística de conservación mediante el procedimiento legalmente establecido a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.
- Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a la servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

- En los planos de ordenación se refleja la adecuación de la línea de edificación correspondiente al último tramo de la carretera de interés regional LZ-2 a su paso por el núcleo de Playa Blanca, entre las glorietas de acceso al centro del pueblo y la de acceso al Puerto de Playa Blanca.

- En el área de interés geomorfológico (parcelas situadas en las laderas del volcán) se deberá prestar especial atención a la integración paisajística de la edificación en cuanto a su adaptación topográfica y muros de contención, en aplicación del artículo 4.5.5 de las normas de ordenación pormenorizada.

- La parte de los BIC del Faro de Pechiguera y del Y.A. de La Campana la Z.A. y de sus entornos de protección calificada como espacio libre de protección deberá mantenerse en su estado natural en aplicación de tal calificación, extremando las actuaciones previstas en sus inmediaciones para evitar la afección por vía directa o indirecta a los valores patrimoniales. En el resto de parcelas afectadas, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio histórico de Canarias.

Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en las servidumbres de protección, de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.

- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.

- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.

- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.

- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-4.1, OP-4.2, OP-5.1 y OP-5.2

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
 Yaiza, 2014

MONTAÑA ROJA TURISTICO T1

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

Código	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Capearín %	Relanquicos		Superficie Edificable		Altura		Usos Específicos	Viv. nº	Plz. nº
			Superficie m ²	Circulo m		Frenta m	Vías E.Lib. m	Indas m	m ²	m ²	m ²			
Residencial														
2p*	/10/11	Alisada (3)	90	6	5	s/plano	s/plano	4.100	2	7.10	R. Mixto	s/Normas		
CJ1A (1)	/19	C.J.A. Islada (4)	s/plano (6)			14.30	3	0.143	1	3.70	R. Unifamiliar	1/parcela		
CJ2A (1)	/3, 5, 6	C.J.A. Islada (5)	s/plano (6)			14.00	3	0.140	1	3.70	R. Unifamiliar(12)	1/parcela (20)		
CJ2A2 (1)	/3	C.J.A. Islada (5)	s/plano (7)			14.00	3	0.140	1	3.70	R. Unifamiliar(12)	1/parcela		
CJ2B (1)	/16	C.J.A. Islada (5)	s/plano (6)			14.60	3	0.146	1	3.70	R. Unifamiliar(12)	1/parcela (20)		
CJ2C (1)	/19	C.J.A. Islada (4)	s/plano (6)			14.30	3	0.143	1	3.70	R. Unifamiliar	1/parcela (21)		
CJ2C2 (1)	/19	C.J.A. Islada (4)	s/plano (7)			14.30	3	0.143	1	3.70	R. Unifamiliar	1/parcela (21)		
CJ2D (1)	/25	C.J.A. Islada (5)	s/plano (6)			20.00	4 (8)	0.145	1	3.70	R. Unifamiliar	1/parcela (21)		
CJ2D2 (1)	/25	C.J.A. Islada (5)	1.000	16	4	20.00	4 (8)	0.145	1	3.70	R. Unifamiliar	1/parcela (21)		
CJ2E (1)	/32	C.J.A. Islada (5)	s/plano (6)			15.80	3	0.158	1	3.70	R. Unifamiliar(12)	1/parcela (20)		
CJ2F (1)	/36	C.J.A. Islada (5)	s/plano (7)			15.30	3	0.153	2	6.80	R. Unifamiliar(12)	1/parcela (20)		
CJ2F2 (1)	/36	C.J.A. Islada (5)	s/plano			15.30	3	0.153	2	6.80	R. Unifamiliar(12)	1/parcela		
CJ2G (1)	/37	C.J.A. Islada (5)	s/plano (7)			12.60	3	0.126	2	6.80	R. Unifamiliar(12)	1/parcela		
CJ2G2 (1)	/37	C.J.A. Islada (5)	s/plano			12.60	3	0.126	2	6.80	R. Unifamiliar(12)	1/parcela		
CJ2H (1)	/39	C.J.A. Islada (5)	s/plano (7)			14.10	4	0.141	2	6.80	R. Unifamiliar(12)	1/parcela		
CJ2I (1)	/47	C.J.A. Islada	s/plano			10.00	4	0.100	1	3.70	R. Unifamiliar(12)	1		
CJ2J (1)	/48	C.J.A. Islada (4)	s/plano (7)			13.30	4(9)	0.133	1	3.70	R. Unifamiliar(12)	1/parcela (20)		
CJ2K (1)	/50	C.J.A. Islada (4)	s/plano (6)			15.00	4(9)	0.150	1	3.70	R. Unifamiliar(12)	1/parcela		
CJ2K2 (1)	/50	C.J.A. Islada (4)	s/plano (6)			15.00	4(9)	0.150	1	3.70	R. Unifamiliar(12)	1/parcela		
CJ2L (1)	/50	C.J.A. Islada (4)	s/plano (6)			17.00	4(9)	0.170	1	3.70	R. Unifamiliar(12)	1/parcela		
CJ2L2 (1)	/50	C.J.A. Islada (4)	s/plano (6)			17.00	4(9)	0.170	1	3.70	R. Unifamiliar(12)	1/parcela		
CJ2M(1)	52	C.J.A. Islada (4)	s/plano (7)			17.50	4(9)	0.175	2	6.80	R. Unifamiliar(12)	1/parcela		
CJ3A	13	C.J.Agrupada	s/plano			36.60	4		2	6.80	R. Unifamiliar(12)	1/parcela		
CJ3B (1)	/19	C.J.Agrupada(4)	s/plano (6)			14.30	3	0.143	1	3.70	R. Agrupada (13)	57		
CJ3C (2)	38	C.J.Agrupada (5)	s/plano			12.40	4		1	3.70	R. Agrupada	94		
CJ3D (2)	41	C.J.Agrupada(5)	s/plano			12.50	4		2	6.80	R. Agrupada (14)	19		

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

MONTAÑA ROJA TURISTICO T1

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio.
Yaiza, 2014

Dedigo	Parcela P.º	Tipología	Pantalla Mínima		Covrecubrimiento %	Relaciones		Superficie Edificable		Altura		Uso Específico	Viv.	Plz.
			Superficie m²	Circulo m		Vías E.Lib. m	líneas m	m²	m²	m	m			
CJ3E	44	C.J.Agrupada(4)	s/plano		12,90	4		3.032		1	3,70	R. Agrupada	30	
CJ3F	57	C.J.Agrupada(4)	s/plano		12,80	4		3.580		2	6,80	R. Agrupada (15)	42	
CJ3G	59	C.J.Agrupada(5)	s/plano		13,10	4		6.016		2	6,80	R. Agrupada	87	
CJ3H	61	C.J.Agrupada(4)	s/plano		12,80	4		4.671		1	3,70	R. Agrupada	70	
Turístico														
AB1	24	Abierta (5)	s/plano		12,90	4		10.249		2	7,60	T.Hotelero ≥ 4*		396
AB2	27, 28	Abierta	s/plano		35,00	8(10)		20.057		4	14,40	T.Hotelero ≥ 4*		398
AB3	33	Abierta	s/plano		30,00	4		18.137		2	7,60	T.Hotelero ≥ 4*		605
AB4	45,46	Abierta	s/plano		35,00	4(10)		23.393		5	17,80	T.Hotelero ≥ 4*		466
AB5	56	Abierta	s/plano		12,90	4		6.632		2	7,60	T.Hotelero ≥ 4*		221
AB6	14, 15	Abierta (5)	s/plano		13,00	4		12.877		2	7,60	T.Hotelero ≥ 3*		720
AB7	21	Abierta	s/plano		35,00	8(10)		29.355		4	14,40	T.Hotelero ≥ 3*		666
AB8	60	Abierta	s/plano		35,00	4		19.167		2	7,60	T.Hotelero ≥ 3*		604
AB9	53	Abierta	s/plano		12,60	4		2.447		2	7,60	T.Apartam. ≥ 4*(16)		82
AB10	58	Abierta	s/plano		30,00	4		19.863		2	7,60	T.Apartam. ≥ 4*		662
AB11	7	Abierta	s/plano		25,00	3		23.434		2	7,60	T.Apartam. ≥ 3*		781
AB12	8	Abierta	s/plano		25,00	3		7.724		2	7,60	T.Apartam. ≥ 3*		257
AB13	12,17	Abierta	s/plano		25,00	3		21.392		2	7,60	T.Apartam. ≥ 3*		611
AB14	20a	Abierta	s/plano		31,50	4-0(10,11)		2.610		2	7,60	T.Apartam. ≥ 3*		104
AB15	22	Abierta	s/plano		35,00	3(10)		21.398		2	7,60	T.Apartam. ≥ 3*		703
AB16	23	Abierta	s/plano		13,20	4		3.147		2	7,60	T.Apartam. ≥ 3*		152
AB17	26	Abierta (5)	s/plano		13,10	4		8.872		2	7,60	T.Apartam. ≥ 3*		456
AB18	31	Abierta (5)	s/plano		13,00	4		4.488		2	7,60	T.Apartam. ≥ 4*		234
AB19	35	Abierta	s/plano		13,00	4		4.290		2	7,60	T.Apartam. ≥ 3*		172
AB20	40	Abierta	s/plano		13,00	4		4.883		2	7,60	T.Apartam. ≥ 3*		195
AB21	42	Abierta	s/plano		13,00	4		4.125		2	7,60	T.Apartam. ≥ 3*		224

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

MONTAÑA ROJA TURÍSTICO T1

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio.
Yaiza, 2014

Denominación	Parcela P.U.	Tipología	Parcela Mínima		Dispersión	Relanquiosos		Superficie Edificable		Altura		Usos Específicos	Viv.	Plz.
			Superficie m ²	Circulo m		Frente m	Vías E.Lib. m	Indas m	m ²	m ²	m ²			
AB22 (2)	48	Abierta	s/plano		10,90 %	4		2.851	2	7,80		T. Apartam. ≥ 3'(17)		100
Terciario														
1ª	/2	Alineada	s/plano		s/plano	s/plano		405	2	7,80		Hostelería		
AB23	18	Abierta	s/plano		50,00	5		21.856	2	7,80		Comercial		
AB24	20b	Abierta	s/plano		77,40			3.280	2	7,80		Comercial		
AB25	62	Abierta	s/plano		50,00	5		14.521	2	7,80		Comercial		
IF1	1	IF. Privada	s/plano		45,00	4		2.000	1	4		E. Servicio (18)		
Equipamiento Privado														
E1(Pr)	4	E. Privado	s/plano		1,10	3	3	94	1	4,00		E. Recreativo		
E2(Pr)	/17	E. Privado	s/plano		1,00	3	3	73	1	4,00		E. Recreativo		
E3(Pr)	29	E. Privado	s/plano		25,00	3	0	15.197	2	7,80		E. Recreativo		
E4(Pr)	30	E. Privado	s/plano		1,70	3	3	88	1	4,00		E. Recreativo		
E5(Pr)	/22	E. Privado	s/plano		1,00	3	3	32	1	4,00		E. Recreativo		
E6(Pr)	/36	E. Privado	s/plano		2,20	3	3	33	1	4,00		E. Recreativo		
E7(Pr)	/47	E. Privado	s/plano		1,00	3	3	182	1	4,00		E. Recreativo		
E8(Pr)	/49	E. Privado	s/plano		1,00	3	3	27	1	4,00		E. Recreativo		
E9(Pr)	54	E. Privado	s/plano		18,20	3(10)	3	812	2	7,80		E. Recreativo (19)		
Dominio Público														
E9	/2	E. Público	s/plano									E. Sanitario		
E10	2	E. Público	s/plano									E. Otros		
E11	Z.V	E. Público	s/plano									E. Recreativo		
E12	Z.V	E. Público	s/plano									E. Deportivo		
E13	Z.V	E. Público	s/plano									E. Deportivo		
IF	/2	Infraestructura	s/plano									I. Transporte		
IF	43, 72, V.	Infraestructura	s/plano									I. Hidráulica		
IF		Infraestructura	s/plano									I. Aparcamiento		

Denominación	Plazuela P.U.	Tipología	Parcela Mínima		Cimentación	Retanqueos		Superficie Edificable		Altura	Usos Específicos	Viv.	P.E.
			Superficie m ²	Circulo m		Frente m	Vías E.Lib. m	Indas m	m ²				
IF		Infraestructura									L.Canal, Barranco		
PZ	/10/11	Espacio Libre				(10)					Plaza		
PU		Espacio Libre									Parque Urbano		
AJ		Espacio Libre									Area Ajardinada		
PZ		Espacio Libre									Peatonal Costero		
LP		Espacio Libre									E. Libre Protec.		
0		Infraestructura									Viarío		

OTRAS CONDICIONES:

- (1) Para que se puedan conceder licencias tendrán que tener la condición de solar (frente a vía de dominio público). Por lo tanto, habrá de cederse previamente el viario urbanizado.
- (2) Con carácter previo a la concesión de nuevas licencias de edificación se habrá de completar la red de canalización de aguas pluviales que se encuentra ejecutada en parte en algunas parcelas.
- (3) Con carácter previo al desarrollo de la urbanización y edificación se deberá tramitar y aprobar un Estudio de Detalle que establezca las rasantes de la plaza en su encuentro con la edificación y con el Puerto.
- (4) Se podrá aumentar la superficie edificable establecida en 25 m² por vivienda destinada a garajes. Se permite aumentar la ocupación establecida para el desarrollo de tales construcciones.
- (5) Con destino a construcciones auxiliares cerradas y cubiertas, así como a terrazas y porches cubiertos y abiertos, se podrá aumentar la superficie edificable y ocupación establecida. La superficie ocupable por todas ellas no podrá exceder del 12% de la superficie de la parcela, sin que las construcciones cerradas puedan superar una ocupación del 5%.
- (6) El parcelero reflejado en los planos es vinculante.
- (7) Se podrá reajustar el parcelario reflejado en los planos de ordenación sin que en ningún caso se genere un número de parcelas superior y ninguna de ellas tenga una dimensión inferior a 1.000 m².
- (8) El retanqueo a los viales interiores a la manzana original será de 3 metros.
- (9) El retanqueo de 4 m. será con respecto al vial exterior.
- (10) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.
- (11) El retanqueo a la zona de aparcamiento y área ajardinada será de 0 metros.
- (12) Se considera compatible el uso turístico en la modalidad extrahotelera de villa.
- (13) Se considera compatible el uso turístico en la categoría de Apartamentos u hotelero >4* con un número de plazas <=385. La altura de la 2ª planta en metros podrá ser de 7,60.
- (14) Se considera compatible el uso turístico en la categoría de Apartamentos u hotelero >4* con un número de plazas <=279. La altura de la 2ª planta en metros podrá ser de 7,60.
- (15) Se considera compatible el uso turístico en la categoría de Apartamentos u hotelero >4* con un número de plazas <=118. La altura de la 2ª planta en metros podrá ser de 7,60.
- (16) Se considera compatible el uso residencial (Unifamiliar agrupada). El número máximo de viviendas será de 24. Esta compatibilidad se extinguirá una vez transcurridos ocho años desde la entrada en vigor de este Plan General.
- (17) Se considera compatible el uso terciario existente.
- (18) Los usos o servicios complementarios contemplados en la normativa podrán superar la ocupación y superficie edificable que se destina a estación de servicio hasta la máxima permitida.

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

MONTAÑA ROJA TURÍSTICO T1

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

Código	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Cobertura %	Relanquios		Superficie Edificable		Altura m ^{pl} m	Usos Específicos	Viv. n ^{pl}	Plz. n ^{pl}
			Superficie m ²	Circulo m		Frenta m	Vías E.Lib. m	Ándas m	m ²				
<p>(19) Se consideran compatibles los usos comerciales y de hostelería/restauración en el 100% de la superficie edificable.</p> <p>(20) En aquellas parcelas edificadas en las que se hayan desarrollado dos viviendas por parcela, se admiten ambas siempre que la parcela tenga una dimensión $\geq 1.000 \text{ m}^2$.</p> <p>(21) Se admite desarrollar dos viviendas por parcela, siempre que la misma tenga una dimensión $\geq 950 \text{ m}^2$.</p>													
													MONTAÑA ROJA TURÍSTICO T1

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	MONTAÑA ROJA T2
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Régimen Transitorio

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todo el área es suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se finalice la urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en esta ficha y en la legislación urbanística. Dada la dimensión del ámbito la recepción de la urbanización se puede establecer por fases homogéneas y coherentes, siempre que se encuentre garantizada la conexión a los sistemas generales (vianos y de infraestructuras).
- Los parámetros y condiciones singulares de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General.
- Se prohíbe el acceso directo a las parcelas desde el viario estructural, Avenida Faro de Pechiguera, salvo que no exista una alternativa de acceso viario según la ordenación establecida en este Plan General.
- En el ámbito objeto del convenio desarrollado con la entidad Club Lanzarote SL, que forma parte del Anexo de Convenios Urbanísticos de este Plan General, serán de aplicación los compromisos establecidos en el mismo.
- Se consideran vigentes el Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General.
- En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General habrá de presentarse a trámite un Proyecto complementario de Urbanización que contemple las determinaciones aquí especificadas:
 - a) La urbanización y tratamiento de los espacios libres.
 - b) Recuperación del espacio de dominio público reflejado en los planos de ordenación pormenorizada que se encuentran ocupados por edificaciones e instalaciones que no cuentan con título administrativo.
 - c) Justificación de las obras de canalización de aguas pluviales, que eviten los riesgos por avenidas, ejecutadas, tanto en parcelas públicas como en parcelas privadas, y pendientes de ejecutar en su caso, conforme a los criterios establecidos en el artículo 1.2.2 de las normas de ordenación pormenorizada. Si la canalización de aguas se ha desarrollado por medio de parcelas privadas cualquier proceso de renovación edificatoria habrá de garantizar la continuidad de la evacuación de aguas pluviales. Si la canalización de pluviales conlleva la necesidad de alterar las alineaciones de las parcelas, esta alteración se podrá desarrollar mediante Estudio de Detalle sin que ello implique la reducción de la superficie edificable contemplada.
 - d) Otras obras, en su caso, para la finalización de la urbanización.
- Los viarios, infraestructuras y espacios libres de nueva creación o reajuste de los existentes que supongan un incremento de los costos de urbanización serán de cuenta de las parcelas resultantes vinculadas al reajuste.
- Los viarios ordenados por este Plan General, no contemplados en el planeamiento parcial previo, que configuran unas nuevas parcelas resultantes habrán de ser cedidos de forma gratuita y previamente, así como urbanizados para que las parcelas puedan adquirir la condición de solar.
- Los propietarios del ámbito deberán constituir una entidad urbanística de conservación mediante el procedimiento legalmente establecido a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.
- Las especies vegetales existentes protegidas (incluidas dentro del Catálogo Español de Especies Amenazadas, el Catálogo Canario de Especies Protegidas o la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

flora vascular silvestre de Canarias) que puedan verse afectadas por la ordenación, deberá preverse su conservación y traslado a los espacios libres públicos resultantes de la ordenación. En lo que respecta a los restos del hábitat del tabaibal, esta determinación tiene además el carácter de medida compensatoria a los efectos previstos en los Art. 3.24 y 45.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- En el área de interés geomorfológico (parcelas situadas en las laderas del volcán) se deberá prestar especial atención a la integración paisajística de la edificación en cuanto a su adaptación topográfica y muros de contención, en aplicación del artículo 4.5.5 de las normas de ordenación pormenorizada.

- Deberá evitarse la emisión de partículas en suspensión que puedan afectar a las diferentes especies vegetales durante las labores de construcción mediante el riego de las zonas de acopio, aumentando la frecuencia de los riegos del terreno, en la zona próxima a las formaciones vegetales y/o la población que se vea afectada. Se procurará limitar el paso de maquinaria pesada, sólo a lo estrictamente necesario, prestando atención a criterios de eficiencia y ahorro, y se deberán gestionar los residuos generados de manera adecuada según la legislación sectorial aplicable.

Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en las servidumbres de protección, de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.

- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.

- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.

- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.

- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-3.1, OP-3.2, OP-4.1 y OP-4.2-

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

**MONTAÑA ROJA
TURÍSTICO T2**

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Codigo	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación %	Requisitos		Superficie Edificable m ² m ²	Altura m	Usos Específicos	V/v nº	Plz nº
			Superficie m ²	Fronte m		Vías E.Lub	Indes m					
Residencial												
CJA (1)	/101	C.J.Aislada (2)	s/plano (6)		13,80	4	3	0,138	2	R. Unifamiliar (13)	1/parcela	
CJA2 (1)	/101	C.J.Aislada (2)	s/plano (6,7)		13,80	4	3	0,138	2	R. Unifamiliar (13)	1/parcela	
CJB (1)	/125	C.J.Aislada (3)	s/plano (6)		14,00	3	3	0,140	2	R. Unifamiliar (13)	1/parcela	
CJB2 (1)	/125	C.J.Aislada (3)	s/plano (7)		14,00	3	3	0,140	2	R. Unifamiliar (13)	1/parcela	
CJC (1)	127	C.J.Aislada (2)	s/plano (6)		13,10	3	3	0,144	1	R. Unifamiliar (13)	1/parcela	
CJD (1)	129	C.J.Aislada (2)	s/plano (6)		13,50	4(3/9)	3	0,135	2	R. Unifamiliar	1/parcela (16)	
CJE (1)	132	C.J.Aislada (2)	s/plano (6)		14,80	4(3/9)	3	0,148	2	R. Unifamiliar	1/parcela (16)	
CJF (1)	/134	C.J.Aislada (2)	s/plano (6)		16,20	4(3/9)	3	0,162	2	R. Unifamiliar	1/parcela (16)	
CJF2 (1)	/134	C.J.Aislada (2)	s/plano (6)		8,80	4(3/9)	3	0,088	2	R. Unifamiliar	1/parcela	
CJG (1)	/143	C.J.Aislada (3)	s/plano (7)		12,10	4(3/10)	3	0,121	1	R. Unifamiliar (13)	1/parcela	
CJH (1)	174	C.J.Aislada (2)	s/plano (6)		13,90	3(11)	3	0,139	1	R. Unifamiliar (13)	1/parcela	
CJH (1)	178	C.J.Aislada (2)	s/plano (7)		14,20	4(3/10)	3	0,142	1	R. Unifamiliar (13)	1/parcela	
CJA	135	C.J.Agrupada(2)	s/plano		12,70	4(3/10)		5,946	2	R. Agrupada	59	
CJB	146	C.J.Agrupada(3,5)	s/plano		13,00(8)	4		8,759	2	R. Agrupada	100	
CJC	148	C.J.Agrupada(2)	s/plano		12,20	4		3,256	2	R. Agrupada	32	
CJD	149	C.J.Agrupada(3)	s/plano		13,00	4		4,335	2	R. Agrupada	43	
CJE	150	C.J.Agrupada	s/plano (8)		25,00	4		9,630	2	R. Agrupada	38	
CJF	169	C.J.Agrupada(3)	s/plano		12,60	4		4,410	2	R. Agrupada	40	
CJG	/170	C.J.Agrupada	s/plano		35,00	4	3	19,282	2	R. Agrupada	214	
CJH	171	C.J.Agrupada(2)	s/plano		12,60	4		4,499	2	R. Agrupada	46	
CJI	179	C.J.Agrupada(3)	s/plano		12,90	4		4,989	2	R. Agrupada	47	
CJJ	180	C.J.Agrupada(3)	s/plano		12,50	4		4,806	2	R. Agrupada	57	
CJK	187	C.J.Agrupada(3)	s/plano		12,50	4(11,12)		3,849	2	R. Agrupada	45	
CJL	198	C.J.Agrupada(3)	s/plano		12,20	4(11)		2,856	2	R. Agrupada	21	

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

**MONTAÑA ROJA
TURISTICO T2**

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Codigo	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación %	Revanco (m)		Superficie Edificable		Altura m	Líneas Específicas	Vw m ²	PLC m ²
			Superficie m ²	Costado m		Fronte m	Vías E.Lib m	Indes m	m ² /m ²				
Turístico													
AB1	100	Abierta	s/plano		30,00	5(11)	5	70.000	5	17,80	T. Hotelero ≥ 4*		1.168
AB2	/131	Abierta	s/plano		30,00	5(11)	5	15.283	4	14,40	T. Hotelero ≥ 4*		364
AB3	138,140,141	Abierta (4)	s/plano		30,00	5(11)		27.068	4	14,40	T. Hotelero ≥ 4*		902
AB4	142,143	Abierta (5)	s/plano		25,00	4(3/10)		13.210	2	7,60	T. Hotelero ≥ 4*		440
AB5	147	Abierta	s/plano		20,00	4		5.153	2	7,60	T. Hotelero ≥ 4*		171
AB6	172	Abierta	s/plano		13,00	4	3	4.204	3	11,00	T. Hotelero ≥ 4* (14)		140
AB7	/131	Abierta	s/plano		30,00	5(10)	5	16.668	4	14,40	T. Hotelero ≥ 3*		440
AB8	123	Abierta	s/plano		13,10	4		7.814	2	6,80	T. Apartam. ≥ 4*		260
AB9	126	Abierta (2)	s/plano		13,80	4(3/9)		2.304	2	6,80	T. Apartam. ≥ 4*		77
AB10	128	Abierta	s/plano		16,10	4		4.730	2	6,80	T. Apartam. ≥ 4*		157
AB11	133	Abierta	s/plano		13,00	4		4.898	2	6,80	T. Apartam. ≥ 4*(15)		163
AB12	136	Abierta (2)	s/plano		11,90	4(3/10,11)		2.497	2	7,60	T. Apartam. ≥ 4*		108
AB13	177	Abierta (2)	s/plano		13,00	4(11)		4.025	2	7,60	T. Apartam. ≥ 3*		148
Terciario													
AB14	/138	Abierta	s/plano		49,30	4	3	3.000	1	4,00	Comercial		
AB15	/170	Abierta	s/plano		37,70	4	3	2.107	1	4,00	Comercial		
Equipamiento Privado													
E1(Pr)	130	E Privado	s/plano		19,60	3(11)		1.637	1	4,00	E. Recreativo		
E2(Pr)	137	E Privado (4)	s/plano		7,30	3(11)	3	1.589	1	4,00	E. Deportivo		
E3(Pr)	144	E Privado	s/plano		18,20	3		1.800	1(5)	4,00	E. Recreativo		
E4(Pr)	173	E Privado	s/plano		1,00	3		146	1	4,00	E. Recreativo		
Dominio Público													
PU	Espacio Libre										Parque Urbano		

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

**MONTAÑA ROJA
TURISTICO T2**

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

Codigo	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación	Retranqueo		Superficie Edificable	Altura	Usos Específicos	Vw	Plc
			Superficie m ² s	Fronte m		Vías E.Lub	Indes m					
AJ	E. Libre (4)	E. Libre (4)								Area Ajardinada		
PZ	Espacio Libre									Peatonal Costero		
LP	Espacio Libre									E.L. Protegido Costero		
IF	Infraestructura									Infraestructura		
IF	Infraestructura									I.Canali. Barranco		
	Infraestructura									V.Iario		

OTRAS CONDICIONES:

- (1) Para que se puedan conceder licencias tendrán que tener la condición de solar (frente a vía de dominio público). Por lo tanto, habrá de cederse previamente el visado urbanizado.
- (2) Con destino a construcciones auxiliares cerradas y cubiertas, así como a terrazas y porches cubiertos y abiertos, se podrá aumentar la superficie edificable y ocupación establecida. La superficie ocupable por todas ellas no podrá exceder del 12% de la superficie de la parcela, sin que las construcciones cerradas puedan superar una ocupación del 8%.
- (3) Se podrá aumentar la superficie edificable establecida en 25 m² por vivienda destinada a garajes. Se permite aumentar la ocupación establecida para el desarrollo de tales construcciones.
- (4) Parte de la parcela está afectada por el entorno de protección del BIC incoado de La Campana. Se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
- (5) Parte de la parcela está afectada por el entorno de protección del BIC del Faro de Pechiguera. Se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
- (6) El parcelario reflejado en los planos es vinculante
- (7) Se podrá reajustar el parcelario reflejado en los planos de ordenación sin que en ningún caso se genere un número de parcelas superior y ninguna de ellas tenga una dimensión inferior a 1.000 m²s.
- (8) Mediante Modificación se podrá desarrollar en base a la tipología de Ciudad Jardín 2 con parcela mínima de 1.000 m²s y una vivienda por parcela
- (9) El retranqueo con respecto a la vía Faro de Pechiguera será de 4 metros. El resto de retranqueos a espacios públicos será de 3 metros
- (10) El retranqueo con respecto al visado público será de 4 metros. El resto de retranqueos a espacios públicos será de 3 metros
- (11) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.
- (12) Parte de esta parcela se encuentra afectada por la ZEPA Llanos de La Maneta y Cantil del Rubicon.
- (13) Se considera compatible el uso turístico en la modalidad extrahotelera de villa.
- (14) Se considera compatible el uso residencial (Unifamiliar agrupada). El número máximo de viviendas será de 42. Esta compatibilidad se extinguirá una vez transcurridos ocho años desde la entrada en vigor de este Plan General.
- (15) Se considera compatible el uso residencial (Unifamiliar agrupada). El número máximo de viviendas será de 48. Esta compatibilidad se extinguirá una vez transcurridos ocho años desde la entrada en vigor de este Plan General. Mediante Modificación de Plan General se podrá desarrollar en base a la tipología de Ciudad Jardín 2 con parcela mínima de 1.000 m²s y una vivienda por parcela.
- (16) Se admite desarrollar dos viviendas por parcela, siempre que la misma tenga una dimensión ≥ 1000 m²s.

MONTAÑA ROJA TURISTICO T2

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	COSTA PAPAGAYO
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Régimen Transitorio

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todo el área es suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se finalice la urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en esta ficha y en la legislación urbanística. Dada la dimensión del ámbito la recepción de la urbanización se puede establecer por fases homogéneas y coherentes, siempre que se encuentre garantizada la conexión a los sistemas generales (vianos y de infraestructuras).
- Los parámetros y condiciones singulares de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General.
- Se consideran vigentes los compromisos de gestión establecidos en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y las empresas Lanzarote Sur, S.A. y Lanzasur, S.A. de 27 de abril de 1989 y el Proyecto de Urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General.
- En las parcelas que en el plan parcial se destinaban a espacios libres, inscritas en el Registro de la Propiedad como de uso público deportivo y sobre las que pesa una carga de derecho de uso a favor de particulares para el desarrollo de equipamientos deportivos y/o recreativos y aquellas otras instalaciones no amparadas por concesión o cualquier otro título se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales sobre la utilización de los bienes de dominio público.
- En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General habrá de presentarse a trámite un Proyecto complementario de Urbanización que contemple las determinaciones aquí especificadas:
 - a) La urbanización y tratamiento de los espacios libres.
 - b) Otras obras, en su caso, para la finalización de la urbanización.
- El viario, infraestructuras y espacios libres de nueva creación o reajuste de los existentes que supongan un incremento de los costos de urbanización serán de cuenta de las parcelas resultantes vinculadas al reajuste.
- La entidad urbanística de conservación se deberá mantener a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en las servidumbres de protección de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.
- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.
- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.
- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones;

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-6.1 y OP-6.2

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

COSTA PAPAGAYO

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Código	Parcela P.F.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación %	Retenqueros		Superficie Edificable (7)		Altura m.	Usos Específicos	Vivi. nº	Plz. nº
			Superficie m ² s	Círculo m		Vías E/Lib	líndes m	m ² cm ² s	m ²				
Residencial													
C-12A	1-25, 27-50, 64-73, 77-85, 93-104, 109- 120, 122-153, 157- 161, 165-239	C..J.Asistada	s/plano (1)		26,00	3	3 (5)	0,171	2	6,80	R. Unifamiliar	1/parcela (10)	
C-12A2	61-63, 74-76, 87-92, 105-108, 121, 154- 156, 162-164	C..J.Asistada	s/plano (2)		26,00	3	3 (5)	0,171	2	6,80	R. Unifamiliar	1/parcela (10)	
C-13A	CH1	C..J.Agrupada	s/plano		36,00	3	2	2,654	2	6,80	R. Agrupada	24	
C-13B	CH2	C..J.Agrupada	s/plano		40,00	3	3	5,013	2	6,80	R. Agrupada	48	
AB11	M	Abierta	s/plano		100,00			844	2(9)	6,80	R. Colectiva	8	
AB12	N	Abierta	s/plano		100,00			1,298	2(9)	6,80	R. Colectiva	13	
AB13	Ñ	Abierta	s/plano		100,00			1,160	2(9)	6,80	R. Colectiva	12	
AB14	O	Abierta	s/plano		100,00			1,339	2(9)	6,80	R. Colectiva	13	
AB15	P	Abierta	s/plano		100,00			1,339	2(9)	6,80	R. Colectiva	13	
AB16	Q	Abierta	s/plano		100,00			1,839	2(9)	6,80	R. Colectiva	18	
AB17	R	Abierta	s/plano		100,00			907	2(9)	6,80	R. Colectiva	9	
AB18	S	Abierta	s/plano		100,00			1,089	2(9)	6,80	R. Colectiva	11	
AB19	V	Abierta	s/plano		100,00	(4)		2,243	2(9)	6,80	R. Mixto	11	
AB20	W	Abierta	s/plano		100,00	(4)		1,354	2(9)	6,80	R. Mixto	7	
AB21	X	Abierta	s/plano		100,00	(4)		1,373	2(9)	6,80	R. Mixto	7	
AB22	Y	Abierta	s/plano		100,00			995	2(9)	6,80	R. Mixto	5	
AB23	H	Abierta	s/plano		40,00	3		9,333	2	6,80	R. Colectiva	160	
Turístico													
AB1	A	Abierta	s/plano		40,00	h3	(6)	5,953	4	14,40	T. Hotelero ≥ 4*		190
AB2	B	Abierta	s/plano		40,00	h3	(6)	24,667	4	14,40	T. Hotelero ≥ 4*		660
AB3	C	Abierta	s/plano		40,00	h3		30,667	4	14,40	T. Hotelero ≥ 4*		832
AB4	E	Abierta	s/plano		35,00	h3		3,333	4	14,40	T. Hotelero ≥ 4*		111

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio

Yaiza, 2014

COSTA PAPAGAYO

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

Código	Parcela P.F.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación %	Retenqueros		Superficie Edificable (1)		Altura m.	Usos Específicos	Vivi. nº	Plz. nº
			Superficie m ²	Círculo		Frante m	Vías E/L/b	líndes	m ²				
AB5	J	Abierta	s/plano	35,00	h/3	3	11,00	7.667	3	11,00	T.Hotelero ≥ 3*	400	400
AB6	L	Abierta	s/plano	35,00	h/3	5	14,40	18.333	4	14,40	T.Hotelero ≥ 4*	794	794
AB7	240-247	Abierta	s/plano	35,00	h/3	5	20,000	20.000	2	7,60	T.Hotelero ≥ 4*	798	798
AB8	G	Abierta	s/plano	35,00	h/3	3	11,00	8.833	3	11,00	T.Hotelero ≥ 3*	318	318
AB9	K	Abierta	s/plano	35,00	h/3	3	11,00	7.000	3	11,00	T.Hotelero ≥ 3*	318	318
AB10	F	Abierta	s/plano	40,00	h/3	3	11,00	8.000	3	11,00	T.Apptam. ≥ 3*	400	400

Terciano

AB24	A'	Abierta	s/plano	50,00				3.000	2	7,60	Comercial		
AB25	U	Abierta	s/plano	79,00				1.239	2	7,60	Comercial		
AB26	Z	Abierta	s/plano	79,00	(4)			1.962	2	7,60	Comercial		
AB27	II	Abierta	s/plano	9,00 (3)	3	3		1.043	2	7,60	Com.-Recreativo		
AB28	II	Abierta	s/plano	9,00 (3)	3	3		956	2	7,60	Com.-Recreativo		

Equipamiento Privado

E1(P1)	D	E. Privado	s/plano	32,00	3			1.000	2	10,00	E. Deportivo		
E2(P1)	LL	E. Privado	s/plano	39,00	3			2.000	2	7,60	E. Sanitario		
E3(P1)	T	E. Privado	s/plano	40,00	3			900	2	7,60	E. Docente		
E4(P1)	26	E. Privado	s/plano	26,00	3			237	2	7,60	E. Docente		

Dominio Público

E5		Equip. Público						35 (8)			E. Deportivo		
E6		Equip. Público						27 (8)			E. Deportivo		
E7		Equip. Público						43 (8)			E.Recreativo		
E8		Equip. Público						182 (8)			E.Recreativo		
E9		Equip. Público									E. Deportivo		
E10		Equip. Público									E. Deportivo		
PU		Espacio libre									Parque Urbano		
PU		Espacio libre									Parque Urbano		

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

COSTA PAPAGAYO

Plan General de Ordenación: Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Código	Parcela P.F.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación %	Retenqueros		Superficie Edificable (7)		Altura	Usos Específicos	Vivi. nº	Plz. nº
			Superficie m ² s	Círculo m		Frante m	Vías E.Lib. m	lindes m	m ² úm ² s				
PU		Espacio libre									Parque Urbano		
AJ		Espacio libre									Área Ajardinada		
AJ		Espacio libre									Área Aj. Costera		
PZ		Espacio libre									Peatonal y Plaza Costero		
H		Hostelería									Hostelería		
IF		Infraestructura									Infraestructura		
LP		Espacio libre									E.L. Prot. Costero		
	Plaza y vial Poblado	Espacio libre									Plaza y Vial		
		Infraestructura									Vario		

OTRAS CONDICIONES:

- (1) El parcelario reflejado en los planos es vinculante.
- (2) Se podrá reajustar el parcelario reflejado en los planos de ordenación sin que en ningún caso se genere un número de parcelas superior y ninguna de ellas tenga una dimensión inferior a 950 m².
- (3) En sótano se permite una ocupación del 33%.
- (4) En planta baja se dispondrá un retanqueo con respecto a la plaza 2 3 m.
- (5) Se permite adosar dos viviendas cumpliendo las determinaciones del artículo 4.6.1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.
- (6) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.
- (7) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartado 7, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, no computarán las terrazas y porches cubiertos y abiertos, al aplicar los criterios de cómputo de superficie edificable del primitivo Plan Parcelar. No podrán superar una ocupación del 10% de la superficie de la parcela en planta baja. Si computarán a efectos de ocupación.
- (8) Esta superficie edificable será de aplicación hasta tanto se resuelva la actual concesión. Una vez se extingan las actuales concesiones será de plena aplicación lo contemplado en el art. 4.3.8. de las Normas Pormenorizadas.
- (9) No se permite por encima de la altura máxima los remates de las cajas de escaleras y cuartos de ascensores.
- (10) Se admite desarrollar dos viviendas por parcela, siempre que la misma tenga una dimensión \geq 900 m².

COSTA PAPAGAYO

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	CASTILLO DEL ÁGUILA
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Régimen Transitorio

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todo el área es suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se finalice la urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en esta ficha y en la legislación urbanística. Dada la dimensión del ámbito, la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento se puede establecer por fases homogéneas y coherentes, siempre que se encuentre garantizada la conexión a los sistemas generales (vianos y de infraestructuras).
- Los parámetros y condiciones singulares de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General.
- Se consideran vigentes el Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General.
- Se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento de Yaiza, las parcelas públicas resultantes de la ordenación establecida en este Plan General.
- En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General habrá de presentarse a trámite un Proyecto complementario de Urbanización que contemple las determinaciones aquí especificadas:
 - a) Urbanización y tratamiento de los espacios libres conforme a los criterios establecidos en el plan parcial y en el proyecto de urbanización.
 - b) Indemnización y demolición de la edificación existente y del suelo vinculado a la misma que ocupa el parque urbano lindante con el sector Playa Blanca conforme a la legislación urbanística.
 - c) Otras obras, en su caso, para la finalización de la urbanización.
- Todos los gastos de urbanización derivados de las anteriores determinaciones serán incluidos en la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de compensación.
- El viario, infraestructuras y espacios libres de nueva creación o reajuste de los existentes que supongan un incremento de los costos de urbanización serán de cuenta de las parcelas resultantes vinculadas al reajuste.
- En el ámbito objeto del convenio desarrollado con la entidad Yudaya, SL, que forma parte del Anexo de Convenios Urbanísticos de este Plan General, serán de aplicación los compromisos establecidos en el mismo.
- Con el fin de recalificar la zona turística, en el tramo de costa existente entre el Puerto Deportivo Marina Rubicón y el límite oeste del ámbito, se considera adecuado la implantación o acondicionamiento de una playa, pretendido en el Convenio con Yudaya, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.2.1.2 de las normas urbanísticas generales, que deberá contar con informe favorable de la Dirección General de Costas.
- La entidad urbanística de conservación se deberá mantener a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.
- La parte del BIC de la Z.A. del Berrugo II y de su entorno de protección calificada como espacio libre de protección deberá mantenerse en su estado natural en aplicación de tal calificación, extremando las actuaciones previstas en sus inmediaciones para evitar la afección por vía directa o indirecta a los valores patrimoniales. En el resto de parcelas afectadas, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio histórico de Canarias.

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en las servidumbres de protección, de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.
- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.
- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.
- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.
- Para el ámbito lindante con el Puerto de Marina Rubicón, las servidumbres de la Legislación de Costas, no son de aplicación. Concretamente, la servidumbre de protección de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, de conformidad con la Disposición Adicional Vigésima Quinta del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, de aplicación supletoria a la normativa portuaria autonómica, se reserva su aplicación, imponiendo limitaciones a la propiedad privada en los terrenos colindantes con bienes que conserven sus características naturales. Circunstancia que no concurre en este ámbito al haberse alterado la costa por la construcción del puerto deportivo de Marina Rubicón.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-7.1 y OP-7.2

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

CASTILLO DEL ÁGUILA

Plan General de Ordenación: Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Código	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación %	Retranqueos		Superficie Edificable (B)		Altura		Usos Específicos	Viv.	Plz.
			Superficie m ² s	Círculo m		Fronte m	Vías E.Lub	líndes m	m ² s	m ² s	n.º			
Residencial														
CJ1A	B-133-135	C.J.Aislada		s/plano (2)	31,00	5	4	0,31	1	3,40	R. Unifamiliar(1)	1/parcela		
CJ1B2	B-48-51	C.J.Aislada		s/plano (3)	29,00	5	4	0,29	1	3,40	R. Unifamiliar(1)	1/parcela		
CJ1C	B-44,46,61,64-66,72-75,112-114,116-119	C.J.Aislada		s/plano (2)	24,00	5	4	0,24	1	3,40	R. Unifamiliar(1)	1/parcela		
CJ1D2	B-18-21,25-29,34-37,98,106,154-156,159,160	C.J.Aislada		s/plano (3)	23,00	5	4	0,23	1	3,40	R. Unifamiliar(1)	1/parcela		
CJ1E	B-68-71,91,115,157,158,161-164	C.J.Aislada (1)		s/plano (2)	22,00	5	4	0,22	1	3,40	R. Unifamiliar(1)	1/parcela		
CJ1E2	B-15-17,22-25,30-33,38-41,43,45,52-60,62,63,67,77-79,82-90,92-96,100-103,108-111,152,163	C.J.Aislada (1)		s/plano (3)	22,00	5	4	0,22	1	3,40	R. Unifamiliar(1)	1/parcela		
CJ1F	B-97,104,105	C.J.Aislada		s/plano (2)	21,00	5	4	0,21	1	3,40	R. Unifamiliar(1)	1/parcela		
CJ1G	B-99,107	C.J.Aislada		s/plano (2)	20,00	5	4	0,20	1	3,40	R. Unifamiliar(1)	1/parcela		
CJ2A2	B-120-122,125-129,132,138	C.J.Aislada		s/plano (4)	31,00	5	4	0,31	1	3,40	R. Unifamiliar(1)	1/parcela		
CJ2B2	B-144-151	C.J.Aislada		s/plano (4)	29,00	5	4	0,29	1	3,40	R. Unifamiliar(1)	1/parcela		
CJ2C	B-47	C.J.Aislada		s/plano	24,00	5	4	0,24	1	3,40	R. Unifamiliar(1)	1/parcela		
CJ2D	B-42	C.J.Aislada		s/plano	23,00	5	4	0,23	1	3,40	R. Unifamiliar(1)	1/parcela		
CJ2E	B-76,123,124	C.J.Aislada		s/plano (2)	22,00	5	4	0,22	1	3,40	R. Unifamiliar(1)	1/parcela		
CJ2E2	B-80,81	C.J.Aislada (1)		s/plano (4)	22,00	5	4	0,22	1	3,40	R. Unifamiliar(1)	1/parcela		
CJ3C	AB-51-55	C.J.Agrupada		s/plano	35,00	5	4		4,117	2	6,50	R. Agrupada (12)	48	
CJ3D	A-19,21,22	C.J.Agrupada		s/plano	35,00	5	4		2,848	2	6,50	R. Agrupada(13)	27	
CJ3E	A-20a	C.J.Agrupada		s/plano	35,00	5	4		726	2	6,50	R. Agrupada(14)	8	
CJ3F	A-20b	C.J.Agrupada		s/plano	35,00	5	4		507	2	6,50	R. Agrupada(15)	6	

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

CASTILLO DEL ÁGUILA

Plan General de Ordenación: Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Código	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación %	Retanqueos		Superficie Edificable (S)		Altura		Usos Específicos	Viv. p ^o	Plz. p ^o
			Superficie m ²	Círculo m		Fronte m	Vías E.Li. m	líndes m	m ²	m ²	n ^o p.			
CJ3G	A-23a	C.J.Agrupada	s/plano		35,00	5	4	588	2	6,50		R. Agrupada	5	
CJ3H	A-23b	C.J.Agrupada	s/plano		35,00	5	4	295	2	6,50		R. Agrupada	2	
CJ3I	A-24-27,34-36	C.J.Agrupada	s/plano		35,00	5	4	5.714	2	6,50		R. Agrupada(16)	54	

Turístico

AB1	H1	Abierta	s/plano		30,00	h/3		60.155	4	14,40		T.Hotelero ≥ 4* (17)		1.440
AB2	H2	Abierta	s/plano		45,00	h/3	0	19.312	4(10)	14,40		T.Hotelero ≥ 4*		502
AB3	A-41-42	Abierta	s/plano (5)		35,00	5	4	7.568	4	14,40		T.Hotelero ≥ 4*		201
AB4	A-10-14	Abierta	s/plano		35,00	5	4	3.937	2	7,60		T.Apartam. ≥ 4*		112
AB5	A-15-18	Abierta	s/plano		35,00	5	4	2.856	2	7,60		T.Apartam. ≥ 4*		82
AB6	AB-28-31,37,38	Abierta	s/plano		35,00	5	4	5.668	2	7,60		T.Apartam. ≥ 4*(18)		160
AB7	A-32-33	Abierta	s/plano		35,00	5	4	1.805	2	7,60		T.Apartam. ≥ 4*		52
AB8	A-39-40	Abierta	s/plano		35,00	5	4	1.785	2	7,60		T.Apartam. ≥ 4*		50
AB9	A-43-45	Abierta	s/plano		35,00	5	4	2.916	2	7,60		T.Apartam. ≥ 4*		63
AB10	A-56-57	Abierta	s/plano		35,00	5 (7)	4	3.458	2	7,60		T.Apartam. ≥ 4*		98
AB11	A-58-61	Abierta	s/plano		35,00	5	4	6.377	2	7,60		T.Apartam. ≥ 4*		182
CJ3A	AB-46-48-50	C.J.Agrupada	s/plano		23,00	5	4	2.282	2(9)	6,50		T.Villas (19)		60
CJ3B	A-49	C.J.Agrupada	s/plano		35,00	5	4	1.032	2	6,50		T.Villas (19)		12

Terciario

1p	H1	Almendra	s/plano		100,00		0		1	4,00		Comercial		
AB12	CC1	Abierta	s/plano		50,00	5	4	119.051	2	7,60		Comercial		
AB13	CC2	Abierta	s/plano		50,00	5			2	7,60		Comercial		
AB14	CC3	Abierta	s/plano		50,00	5	4	585	2	7,60		Comercial		

Equipamiento Privado

E1 (P)	D2	E. Privado	s/plano		6,66	3		418	1	4,00		E.Deportivo		
--------	----	------------	---------	--	------	---	--	-----	---	------	--	-------------	--	--

Plan General de Ordenación: Plan Supletorio
Yaiza, 2014

CASTILLO DEL ÁGUILA

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

Código	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación %	Retranqueos		Superficie Edificable (1)		Altura	Usos Específicos	Viv.	Plz.
			Superficie m ² s	Circulo m		Fronte m	Vías E.Lib m	lindes m	m ² m ² s				
Dominio Público													
E2	B4-14	E.Público									E Deportivo		
E3	E Libre	E.Público									E Otros		
E4	S./ZV	E.Público									E Deportivo		
E5	S./ZV	E.Público									E Otros		
E6	E, D1, D3, /ZV	E.Público			(6)						E Recreativo		
E7	0	E.Público									E Cultural		
PU	E.Libre, B1-B3	E.Público									Parque Urbano		
AJ	E Libre	E.Público									Area Ajardinada		
AJ	E.Libre Costero	E.Público									A. Ajard. Cost		
PZ	Peatonal Costero	E.Público									Peat. Costero		
LP	E Libre P. Costero	E.Público									E.L.P. Costero		
LP	E Libre P.BIC.	E.Público									E.L.P. BIC		
IF		Infraestructura									Canalización Barranco		
		Infraestructura									Viarío		

OTRAS CONDICIONES:

- (1) En las parcelas afectadas por el BIC incoado "El Barrugo" y su entorno de protección, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
- (2) El parcelario reflejado en los planos es vinculante.
- (3) Se podrá reajustar el parcelario reflejado en los planos de ordenación sin que en ningún caso se genere un número de parcelas superior y ninguna de ellas tenga una dimensión inferior a 600 m².
- (4) Se podrá reajustar el parcelario reflejado en los planos de ordenación sin que en ningún caso se genere un número de parcelas superior y ninguna de ellas tenga una dimensión inferior a 800 m².
- (5) Se deberá reajustar el cerramiento de la parcela en el frente marítimo conforme a la ordenación establecida por este Plan General que se ha hecho corresponder con la del Plan Parcial.
- (6) El Proyecto que desarrolle la ordenación de este equipamiento deberá resolver la canalización de aguas pluviales pudiendo alterar la ubicación y características de la canalización que se refleja con carácter indicativo cumpliendo en cada caso lo establecido en el art. 1.2.2. de las normas pormenorizadas.
- (7) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.
- (8) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartado 7, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, no computarán las terrazas abiertas por ftes de sus lados, al aplicar los criterios de cómputo de superficie edificable del primitivo Plan Parcial.
- (9) La altura de la 2ª planta en la primitiva parcela 50 no podrá superar el 30% de la superficie edificable total. La altura máxima en la zona de respeto (140 m.) de la Torre de Las Coloradas será de una planta.

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

CASTILLO DEL ÁGUILA

Plan General de Ordenación: Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Código	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación E.Lib. m ²	Retranqueos		Superficie Edificable (E) m ²	Altura nº p. m.	Usos Específicos	Viv. p ²	Plz. p ²
			Superficie m ²	Círculo m.		Vías E.Lib. m.	lindes m.					
<p>(10) La edificabilidad máxima para las plantas 4ª, 3ª y 2ª, será respectivamente de 773, 2.317 y 6.759 m². La altura máxima en la zona de respeto (140 m.) de la Torre de Las Coloradas será de una planta y de tres en la zona anexa (140-150 m).</p> <p>(11) Se considera compatible el uso turístico en la modalidad extrahotelera de villa.</p> <p>(12) Se considera compatible el uso turístico en la categoría de Apartamentos u hoteles 2ª con un número de plazas ≤18. Se podrá agrupar con la parcela colindante AB8. La altura de la 2ª planta en metros podrá ser de 7,80.</p> <p>(13) Se considera compatible el uso comercial en una superficie edificable máxima de 185 m².</p> <p>(14) Se considera compatible el uso comercial en una superficie edificable máxima de 66 m².</p> <p>(15) Se considera compatible el uso comercial en una superficie edificable máxima de 40 m².</p> <p>(16) Se considera compatible el uso comercial en una superficie edificable máxima de 512 m².</p> <p>(17) Se considera compatible el uso comercial y de restauración en una superficie edificable máxima de 3.496 m². El tipo permitido será el de centro comercial y los locales podrán abrir directamente sobre el paseo marítimo.</p> <p>(18) Se considera compatible el uso residencial (Unifamiliar agrupada). El número máximo de viviendas será de 53. Esta compatibilidad se extinguirá una vez transcurridos ocho años desde la entrada en vigor de este Plan General.</p> <p>(19) El número máximo de villas permitido será de 20 en la parcela CBA y de 4 en la C.3B.</p>												
												CASTILLO DEL ÁGUILA

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	MARINA RUBICÓN
USO CARACTERÍSTICO	INFRAESTRUCTURA PORTUARIA
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
ÁMBITOS DE GESTIÓN	

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Puertos Canarios en Certificación de fecha 27 de noviembre de 2013 señala que el Puerto Deportivo Rubicón (Marina Rubicón) es un sistema general portuario cuya titularidad ostenta la Comunidad Autónoma de Canarias. Este puerto se encuentra en régimen de concesión por treinta años a la empresa Puerto Deportivo Rubicón SA desde el 31 de octubre del año 2000 mediante Orden Departamental del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias.
- Los parámetros y condiciones singulares de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General.
- Solamente será exigible la dotación de aparcamientos en aquellas parcelas en que así se refleje expresamente.
- Las determinaciones de gestión de aplicación a este ámbito serán las derivadas de lo contemplado en la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias.

Aplicación de la Ley de Costas:

- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento en lo que sea de aplicación.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-7.1 y OP-7.2

Plan General de Ordenación. Plan Suplementario
Yaiza, 2014

PUERTO DEPORTIVO MARINA RUBICÓN

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

Código	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación	Relanqueo		Superficie Edificable		Altura	Usos Específicos	Vivi.	E.L.
		Superficie m ² s	Circulo m		Frente m	Vías E.Lib.	líneas m	m ² Edificables				
Terciario												
A1	Alineada		s/plano	s/plano	s/plano		378	1	4,00	Com-Res (1)		
A2	Alineada		s/plano	s/plano	s/plano		23	1	4,00	Comercial		
A3	Alineada		s/plano	s/plano	s/plano		20	1	4,00	Oficinas		
A4	Alineada		s/plano	s/plano	s/plano		2.515	s/p	7,60	Com-Res.(2)		
A5	Alineada		s/plano	s/plano	s/plano		3.654	s/p	7,60	Com-Res.(3)		
A6	Alineada		s/plano	s/plano	s/plano		2.960	s/p	7,60	Com-Res.(3/4)		
EQUIPAMIENTO PRIVADO												
A7	Alineada		s/plano	s/plano	s/plano		75	1	4,00	E.Deportivo (1)		
INFRAESTRUCTURA												
A8	Alineada		s/plano	s/plano	s/plano		11.234	T	6,50	Inf. Portuaria		
A9	Alineada		s/plano	s/plano	s/plano		638	s/p	9,00	Inf. Portuaria(5/6)		
A10	Alineada		s/plano	s/plano	s/plano		40	1	4,00	Inf. Portuaria		
A11	Alineada		s/plano	s/plano	s/plano		463	1	4,00	Inf. Portuaria		
A12	Alineada		s/plano	s/plano	s/plano		20	1	4,00	Inf. Portuaria		
IF	Alineada		s/plano	s/plano	s/plano		15	1	4,00	Est. Servicio		
IF	Infraestructura		s/plano	s/plano	s/plano					Inf. Portuaria		
INFRAESTRUCTURA												
AJ	Esp. Libre		s/plano							Área Alineada		
PZ	Esp. Libre		s/plano							Peatonal-Plazas		
LP	Esp. Libre		s/plano							Esp. L.Proteccion		
IF	Infraestructura		s/plano							Diques Esq.		
IF	Infraestructura		s/plano							Inf. Energía		
IF	Infraestructura		s/plano							Inf. Hidráulica		

PUERTO DEPORTIVO MARINA RUBICÓN

Código	Tipología	Superficie Mínima		Ocupación	Relanamiento		Superficie Edificable		Altura	Usos Específicos	Vv:	P.E.:
		Superficie m ² s	Circulo m		Vías E.Lib. m	líneas m	m ² l ¹	m ² l ²				
IF	Infraestructura		s/plano							Inf. Otras		
	Infraestructura		s/plano							Viento-Aparcam.		

OTRAS CONDICIONES:

- (1) Se podrá abrir huecos sobre las parcelas colindantes.
- (2) Se considera compatible el uso Recreativo (Club Náutico).
- (3) En planta baja se considera compatible el uso de oficinas y usos complementarios de la actividad portuaria conforme a la legislación sectorial.
- (4) El número mínimo de plazas de aparcamiento será de 100, que se ubicarán en planta de sótano, con una ocupación máxima del 50% de la superficie de la parcela.
- (5) En la tercera planta el uso admitido es el de Infraestructura Portuaria (Torre de control).
- (6) Se considerarán compatibles los usos de comercial y de restauración en un 15% de la superficie edificable permitida.

PUERTO DEPORTIVO MARINA RUBICÓN

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	SAN MARCIAL DEL RUBICÓN
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL-TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Régimen Transitorio

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todo el área es suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se finalice la urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en la legislación urbanística.
- Los parámetros y condiciones singulares de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General.
- Se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento de Yaiza, las parcelas públicas resultantes de la ordenación establecida en este Plan General.
- La entidad urbanística de conservación se deberá mantener a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en las servidumbres de protección, de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.
- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.
- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.
- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-8.1 y OP-8.2

Plan General de Ordenación: Plan Supletorio,
Yaiza, 2014

SAN MARCIAL DEL RUBICÓN

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

Código	Familia P.F.	Tipología	Parcela Mínima			Ocupación E.Lib m ²	Retranqueos		Superficie edificable (4) m ²	Altura m	Usos Específicos	Vn m ²	Fiz. nº
			Superficie m ²	Círculo m	Fronte m		Más E.Lib m	Jirales m					
Residencial													
CJZA	/C.Com	C.J.Asistida	s/plano (1)			30,00	5	3	0,30	2	5,80	R. Unifamiliar(6)	1/parcela
CJBA1	A1	C.J.Agrupada	s/plano			35,00	5	5	1,169	2	6,80	R. Agrupada(7)	10
CJBA2	A2	C.J.Agrupada	s/plano			35,00	5	5	698	2	6,80	R. Agrupada(8)	9
CJBA3	A3	C.J.Agrupada	s/plano			35,00	5	5	3.748	2	6,80	R. Agrupada(9)	37
CJBA4	B	C.J.Agrupada	s/plano			35,00	5		8.398	2	6,80	R. Agrupada(10)	81
CJBA5	C	C.J.Agrupada	s/plano			35,00	5		8.546	2	6,80	R. Agrupada(11)	83
CJBA6	IN	C.J.Agrupada	s/plano			35,00	5		4.278	2	6,80	R. Agrupada	31
CJBE1	D	C.J.Agrupada	s/plano			30,00	5		2.054	2	6,80	R. Agrupada	19
CJBE2	/E	C.J.Agrupada	s/plano			30,00	5	3	3.891	2	6,80	R. Agrupada	33
CJBE3	F	C.J.Agrupada	s/plano			30,00	5		4.235	2	6,80	R. Agrupada	40
CJBE4	HP	C.J.Agrupada	s/plano			30,00	5		1.901	2	6,80	R. Agrupada	18
CJBE5	HN	C.J.Agrupada	s/plano			30,00	5		1.971	2	6,80	R. Agrupada	16
CJBE6	K	C.J.Agrupada	s/plano			30,00	5	5	4.164	2	6,80	R. Agrupada	40
CJBE7	L	C.J.Agrupada	s/plano			30,00	5	5	2.851	2	6,80	R. Agrupada	28
CJBE8	M	C.J.Agrupada	s/plano			30,00	5	5	1.431	2	6,80	R. Agrupada	14
Turístico													
AB1	J	Abierta	s/plano (2)			40,00	10 (3)		13.909	4	14,40	T. Hotelero ≥ 4*	281
AB2	IP	Abierta	s/plano			35,00	5		4.893	2	7,60	T. Apartam. ≥ 4*	166
Terciario													
AB3	/C.Com.	Abierta	s/plano			30,00	5	3	2.604	2 (5)	8,00	Comercial	
AB4	/E	Abierta	s/plano			28,00	5	3	424	2	8,00	Comercial	
Dominio Público													
E1	E.G.B.	Equip. Público										E. Docente	
E2	Preescolar	Equip. Público										E. Docente	
E3	Deportivo	Equip. Público										E. Deportivo	
E4	Deportivo	Equip. Público										E. Deportivo	

Plan General de Ordenación: Plan Supletorio,
Yaiza, 2014

SAN MARCIAL DEL RUBICÓN

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

Código	Familia P.F.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación %	Retranqueos		Superficie Edificable (4)		Usos Específicos	Vn m ²	Plz. nº
			Superficie m ²	Circulo m		Fronte m	Vías E.Lib m	Jirales m	m ²			
E5	G	Equip. Público								E. Otros		
PU		Espacio libre								Parque Urb.		
AJ		Espacio libre								Area Ajardinada		
AJ		Espacio libre								Area Aja Costero		
PZ		Espacio libre								Plaza		
PZ		Espacio libre								Pedonal Costero		
LP		Espacio libre								E.L. Prot. Costero		
IF		Infraestructura								Infraestructura		
		Infraestructura								Vialito		

OTRAS CONDICIONES:

- (1) Se podrá reajustar el parcelario reflejado en los planos de ordenación sin que en ningún caso se genere un número de parcelas superior y ninguna de ellas tenga una dimensión inferior a 600 m².
- (2) Se deberá reajustar el cerramiento de la parcela en el frente marítimo conforme a la ordenación establecida por este Plan General que se corresponde con la del Plan Parcial.
- (3) Los cuerpos salientes podrán desarrollarse sobre los espacios de retranqueo. En cualquier caso habrá de respetarse la Servidumbre de Protección de Costas.
- (4) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartados 4, 5 y 6, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, se aplicarán los siguientes criterios de cómputo de superficie edificables que provienen de los del primitivo Plan Parcial: No computarán las escaleras, pasillos y terrazas abiertas. Si las terrazas son cubiertas y abiertas por un lateral y cerrado por otro computan al 50%. Si las terrazas son cubiertas y cerradas por dos laterales computan al 100%.
- (5) La altura de la edificación sobre la calle Tinecheide será de sólo una planta.
- (6) Se considera compatible el uso turístico en la modalidad extrahotelera de villa.
- (7) Se considera compatible el uso turístico en la categoría de Apartamentos u hotelesero >4* con un número de plazas <=22. Se podrá agrupar con las parcelas colindantes C3A2 y C3A3. La altura de la 2ª planta en metros podrá ser de 7,60. Esta compatibilidad se extinguirá una vez transcurridos ocho años desde la entrada en vigor de este Plan General.
- (8) Se considera compatible el uso turístico en la categoría de Apartamentos u hotelesero >4* con un número de plazas <=21. Se podrá agrupar con las parcelas colindantes C3A2 y C3A3. La altura de la 2ª planta en metros podrá ser de 7,60. Esta compatibilidad se extinguirá una vez transcurridos ocho años desde la entrada en vigor de este Plan General.
- (9) Se considera compatible el uso turístico en la categoría de Apartamentos u hotelesero >4* con un número de plazas <=11. Se podrá agrupar con las parcelas colindantes C3A2 y C3A3. La altura de la 2ª planta en metros podrá ser de 7,60. Esta compatibilidad se extinguirá una vez transcurridos ocho años desde la entrada en vigor de este Plan General.
- (10) Se considera compatible el uso turístico en la categoría de Apartamentos u hotelesero >4* con un número de plazas <=38. La altura de la 2ª planta en metros podrá ser de 7,60. Esta compatibilidad se extinguirá una vez transcurridos ocho años desde la entrada en vigor de este Plan General.
- (11) Se considera compatible el uso comercial en una superficie edificable máxima de 204 m².

SAN MARCIAL DEL RUBICÓN

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	LAS COLORADAS
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Régimen Transitorio

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todo el área es suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se finalice la urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en esta ficha y en la legislación urbanística. Dada la dimensión del ámbito la recepción de la urbanización se puede establecer por fases homogéneas y coherentes, siempre que se encuentre garantizada la conexión a los sistemas generales (viales y de infraestructuras).

- Los parámetros y condiciones singulares de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.

- El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General.

- Se consideran vigentes el documento de gestión y el Proyecto de Urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General.

- Se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento de Yaiza, las parcelas públicas resultantes de la ordenación establecida en este Plan General.

- En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General habrá de presentarse a trámite una modificación del Proyecto de Compensación y del Proyecto de Urbanización que contemple las determinaciones aquí especificadas:

a) Demolición de la edificación existente que ocupa el espacio costero y finalización de las obras del paseo marítimo.

b) Recuperación del espacio de dominio público reflejado en los planos de ordenación pormenorizada que se encuentra ocupado por edificaciones e instalaciones que no cuentan con título administrativo.

c) Los viarios peatonales de acceso a la costa reflejados en los planos de ordenación pormenorizada.

d) Otras obras, en su caso, para la finalización de la urbanización.

Todos los gastos de urbanización derivados de las anteriores determinaciones serán incluidos en la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de compensación.

- Deberán ser cedidas gratuitamente el resto de parcelas D1 y D2 del plan parcial, que se califican como espacio libre público, conforme a los compromisos asumidos por los propietarios en las alegaciones presentadas en el período de información pública de este Plan General.

- La entidad urbanística de conservación se deberá mantener a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento,

Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en las servidumbres de protección, de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.

- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.

- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.

- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.

- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-8.1 y OP-8.2.

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

LAS COLORADAS

Plan General de Ordenación: Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Código	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima			Ocupación %	Retranqueos		Superficie Edificable (7)		Usos Específicos	Viv. n ^o	Plz. n ^o
			Superficie m ²	Circulo m	Frente m		Vivo E.L.M. m	Indica m	m ²	m ²			
Residencial													
CJ2A (1)	20(1)	C.J.Asilada	s/plano (2)	15,40	5(4)	3		154	2	6,80	R. Unifamiliar(9)	1/parcela	
CJ2B (1)	20(2,4,5,6,7,8,9,12,13,14,15,16)	C.J.Asilada	s/plano (2)	18,00	5(4)	3	0,18		2	6,80	R. Unifamiliar(9)	1/parcela	
CJ2C (1)	20(3,11)	C.J.Asilada	s/plano (2)	10,00	5(4)	3	0,10		2	6,80	R. Unifamiliar(9)	1/parcela	
CJ2D (1)	20(10)	C.J.Asilada	s/plano (2)	18,00	5(4)	3		223	2	6,80	R. Unifamiliar(9)	1/parcela	
CJ2E (1)	20(17)	C.J.Asilada	s/plano (2)	18,00	5(4)	3		154	2	6,80	R. Unifamiliar(9)	1/parcela	
CJ2F (1)	20(18)	C.J.Asilada	s/plano (2)	12,00	5(4)	3		220	2	6,80	R. Unifamiliar(9)	1/parcela	
CJ2G (1)	20(19)	C.J.Asilada	s/plano (2)	12,00	5(4)	3		200	2	6,80	R. Unifamiliar(9)	1/parcela	
CJ2H (1)	20(20)	C.J.Asilada	s/plano (2)	11,00	5(4)	3		200	2	6,80	R. Unifamiliar(9)	1/parcela	
CJ2I (1)	20(21)	C.J.Asilada	s/plano (2)	21,00	5(4)	3		325	2	6,80	R. Unifamiliar(9)	1/parcela	
CJ2J	/D1	C.J.Asilada	s/plano	30,00	5	3		211	2	6,80	R. Unifamiliar(9)	1/parcela	
CJ2K	/D2	C.J.Asilada	s/plano (2)	30,00	5	3		560	2	6,80	R. Unifamiliar(9)	1/parcela	
CJ3A	7	C.J.Agrupada	s/plano	40,00	5	3(5)		3.220	2	6,80	R. Agrupada	28	
CJ3B	8	C.J.Agrupada	s/plano	40,00	5	3(6)		3.232	2	6,80	R. Agrupada	35	
CJ3C	9	C.J.Agrupada	s/plano	16,00	5	3(6)		1.478	1	3,70	R. Agrupada	19	
CJ3D	10	C.J.Agrupada	s/plano	16,00	5	3(6)		1.648	1	3,70	R. Agrupada	18	
CJ3E	11	C.J.Agrupada	s/plano	17,00	5	3(6)		2.843	1	3,70	R. Agrupada	40	
CJ3F	13	C.J.Agrupada	s/plano	17,00	5	3(6)		2.242	1	3,70	R. Agrupada	23	
CJ3G	15	C.J.Agrupada	s/plano	19,00	5	3		2.206	1	3,70	R. Agrupada	29	
CJ3H	17	C.J.Agrupada	s/plano	17,00	5	3		2.315	1	3,70	R. Agrupada	28	
CJ3I	18	C.J.Agrupada	s/plano	17,00	5	3(6)		1.754	1	3,70	R. Agrupada	20	
CJ3J	19	C.J.Agrupada	s/plano	16,00	5	3		1.582	1	3,70	R. Agrupada	19	
CJ3K	/Z1	C.J.Agrupada	s/plano	16,00	5	3		1.760	1	3,70	R. Agrupada	26	
CJ3L	23	C.J.Agrupada	s/plano	40,00	5	3		4.741	2	6,80	R. Agrupada	58	
CJ3M	22	C.J.Agrupada	s/plano	40,00	5	3		6.320	2	6,80	R. Agrupada	63	
CJ3N	C	C.J.Agrupada	s/plano	17,00	5	3		1.419	2	6,80	R. Agrupada	16	
Turístico													
AB1	1, 2	Abierta	s/plano	35,00 (5)	M(5)	h		26.723	4	14,40	T. Hotelero ≥ 4*		747
AB2	3, 4	Abierta	s/plano (3)	35,00	M(3)	h		16.464	4	14,40	T. Hotelero ≥ 4*		470
AB3	5	Abierta	s/plano	30,00	5	3(5)		5.357	4	14,40	T. Hotelero ≥ 4*		153

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

LAS COLORADAS

Plan General de Ordenación: Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Código	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación %	Retranqueos		Superficie Edificable (7)		Altura (8)		Uso, Especificador	Viv	P.E.
			Superficie m ²	Circulo m		Frente m	Vivo E.L.H. m	Indos m	m ²	m	m ²			
AB4	6	Abierta	s/plano		40,00	5	3 (6)	3.640	2	7,60	T.Apart. ≥ 4*(10)		104	
AB5	12	Abierta	s/plano		17,00	5	h/3	2.336	2	7,60	T.Apartam. ≥ 4*		67	
AB6	14	Abierta	s/plano		24,00	5	h/3	4.055	2	7,60	T.Apartam. ≥ 4*		116	
AB7	16	Abierta	s/plano		19,00	5	h/3	5.460	2	7,60	T.Apartam. ≥ 4*		144	

Terciario

AB8	PM1-PM2	Abierta	s/plano		70,00	4		9.221	2	7,60	Comercial		
AB9	21	Abierta	s/plano		22,00	5	3	132	1	3,70	Comercial		

dominio Público

E3	DOC	E. Público				3				2	8,00	E. Otros	
E4	E	E. Público				6				2	8,00	E. Otros	
FU	V1-4, VA1-VA2	Espacio libre										Parque Urbano	
AJ	Resto V y e. libres	Espacio libre										Area Ajardinada	
AJ		Espacio libre										Area Ajár Costero	
PZ		Espacio libre										Pedonal	
IF		Infraestructura										Canalización Barranco	
IF	Entre C. y 22	Infraestructura										Infraestructura	
LP		Espacio libre										E.L.P. Costero	
		Infraestructura										Viarío	

OTRAS CONDICIONES:

- (1) Para que se puedan conceder licencias tendrán que tener la condición de solar (frente a vía de dominio público). Por lo tanto, habrá de cederse previamente el viario urbanizado.
- (2) El parcelario reflejado en los planos es vinculante
- (3) Se deberá reajustar el cerramiento de la parcela en el frente marítimo conforme a la ordenación establecida por este Plan General que se ha hecho corresponder con la del Plan Parcial.
- (4) Se establece un retranqueo adicional de 4 metros con respecto a la vía interior, donde solamente se pueden desarrollar construcciones auxiliares de almacenaje y garaje
- (5) Se permite la conexión subterránea entre los dos ámbitos de la parcela situados a cada lado del peatonal reflejado en los planos de ordenación.
- (6) El retranqueo al eje de la canalización del barranco será de 20 m.
- (7) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartados 5 y 7, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, se aplicarán los siguientes criterios de cómputo de superficie edificables que provienen en parte de los del primitivo Plan Parcial: No computarán los cuerpos salientes abiertos. Si los cuerpos salientes estuvieran cerrados por dos o más laterales computarán en su totalidad.

Plan General de Ordenación: Plan Supletorio
Yaiza, 2014

LAS COLORADAS

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

Código	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Frentes	Ocupación %	Retranqueos		Superficie Edificable (7) m ²	Altura (8) m	Uso, Especificado	Vv. nº	PE nº
			Superficie m ²	Circulo m			Vías E.L.B. m	líneas m					
<p>(8) En relación a lo establecido en el artículo 4.3.7 apartado 1, el techo del sobano habrá de estar a menos de 1,20 metros del nivel de la cota de suelo.</p> <p>(9) Se considera compatible el uso turístico en la modalidad extrahotelera de villa.</p> <p>(10) Se considera compatible el uso residencial (unifamiliar agrupada). El número máximo de viviendas será de 36. Esta compatibilidad se extinguirá una vez transcurridos ocho años desde la entrada en vigor de este Plan General.</p>													
LAS COLORADAS													

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	CORTIJO VIEJO
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Régimen Transitorio

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todo el área es suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se finalice la urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en esta ficha y en la legislación urbanística.
- Los parámetros y condiciones singulares de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General.
- Se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento de Yaiza, las parcelas públicas resultantes de la ordenación establecida en este Plan General.
- La entidad urbanística de conservación se deberá mantener a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en las servidumbres de protección, de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.
- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.
- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.
- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-9.1 y OP-9.2

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

CORTUJO VIEJO

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio.
Yaiza, 2014

Codigo	Panel P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación	Referencios		Superficie Edificable (E)		Altura (T)	Usos Específicos	Vivi.	Plz.
			Superficie	Forma		Vivi. E.Lib.	Indes	m ² m ² s	m ²				
Residencial													
CJ2A	1-12, 27, 34-38, 39, 45-53, 55, 56, 66	C.J.Aislada	s/plano (1)		40,00	3	3 (5)	0,2275	1	3,70	R. Unifamiliar(10)	1/parcela	
CJ2A2	14-17, 28-33, 40-42, 44, 57-62, 63-64, 67-68	C.J.Aislada	s/plano (2)		40,00	3	3 (5)	0,2275	1	3,70	R. Unifamiliar(10)	1/parcela	
CJ2B	13, 18, 24, 54, 65	C.J.Aislada	s/plano (1)		40,00	3	3 (5)	0,2275	2	6,80	R. Unifamiliar(10)	1/parcela	
CJ2B2	19-23, 25, 26, 43, 70	C.J.Aislada	s/plano (2)		40,00	3	3 (5)	0,2275	2	6,80	R. Unifamiliar(10)	1/parcela	
CJ2C	69A-69B	C.J.Aislada	s/plano (1)		13,00	3 (4)	3 (5)	0,065	2	6,80	R. Unifamiliar(10)	1/parcela	
CJ2D	73	C.J.Aislada	s/plano (2)		40,00	3	3 (5)	0,300	2	6,80	R. Unifamiliar(10)	1/parcela	
CJ3A	75	C.J.Agrupada	s/plano		40,00 (3)	H/3(4)		3,300	2 (8)	6,80	R. Agrupada	32	
Turístico													
AB1	74	Abierta	s/plano		45,00	H/2(4)		24,552	4(8)	14,40	T. Hotelero ≥ 4*		600
AB2	71	Abierta	s/plano		40,00	H/2		7,773	2	7,60	T. Apartam. ≥ 4*		243
AB3	72	Abierta	s/plano		40,00	H/3(4)		1,550	2	7,60	T. Apartam. ≥ 4*		52
Dominio Público													
PU		Espacio libre									Parque Urbano		
AJ		Espacio libre									Área Ajard.		
PZ		Espacio libre									Peatonal		
LP		Espacio libre									E.L. Protec.		
LP		Espacio libre									L.P. Costero		
IF		Infraestructura									I. Hidráulica		
		Infraestructura									Viarío		

OTRAS CONDICIONES:

- (1) El parcelario reflejado en los planos es vinculante.
- (2) Se podrá reajustar el parcelario reflejado en los planos de ordenación sin que en ningún caso se genere un número de parcelas superior y ninguna de ellas tenga una dimensión inferior a 650 m². (800 en la parcela 73 del primitivo Plan Especial)
- (3) El ancho de cada una de las agrupaciones será inferior a 15,00 metros y su longitud no podrá exceder los 20,00 metros de fachada recta.

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

CORTIJO VIEJO

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

Codigo	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación %	Referencias		Superficie Edificable (6)		Altura (7)	Usos Específicos	Vv.	Plz.
			Superficie m ² s	Circulo m		Fronte. m	Vías E.Lib. m	límites m	m ² s				

(4) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.

(5) Se permite adosar dos viviendas cumpliendo las determinaciones del artículo 4.6.1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

(6) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartado 7. de las Normas de Ordenación Pormenorizada, se aplicarán los siguientes criterios de cómputo de superficie edificable. No computarán las terrazas y porchas cubiertas y abiertos. Estos espacios no computables a efectos de superficie edificable, no podrán superar una ocupación del 20% de la superficie de la parcela y computarán a efectos de ocupación.

(7) En relación a lo establecido en el artículo 4.3.7 apartado 1, el techo del sótano habrá de estar a menos de 0,50 metros del nivel de la cota del suelo.

(8) En la segunda planta se podrá desarrollar como máximo un 45% de la superficie edificable.

(9) Como excepción a lo contemplado en el artículo 4.3.0.4., los remates de cajas de escalera y cuartos de ascensores podrán conservar el plano de fachada del resto de plantas.

(10) Se considera compatible el uso turístico en la modalidad extrahotelera de villa.

CORTIJO VIEJO

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	PUERTO CALERO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL-TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
ÁMBITOS DE GESTIÓN	Régimen Transitorio

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todo el área es suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se finalice la urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en esta ficha y en la legislación urbanística.
- Los parámetros y condiciones singulares de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General.
- Deberá ser cedida gratuitamente la parcela E2 conforme a los compromisos asumidos por los propietarios en las alegaciones presentadas en el periodo de información pública de este Plan General.
- Se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento de Yaiza, las parcelas públicas resultantes de la ordenación establecida en este Plan General.
- Los viarios ordenados por este Plan General, no contemplados en el planeamiento parcial previo, que configuran unas nuevas parcelas resultantes habrán de ser cedidos de forma gratuita y previamente, así como urbanizados para que las parcelas puedan adquirir la condición de solar.
- La entidad urbanística de conservación se deberá mantener a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

Aplicación de la Ley de Costas:

- Las servidumbres de la Legislación de Costas, no son de aplicación. Concretamente, la servidumbre de protección de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, de conformidad con la Disposición Adicional Vigésima Quinta del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, de aplicación supletoria a la normativa portuaria autonómica, se reserva su aplicación, imponiendo limitaciones a la propiedad privada en los terrenos colindantes con bienes que conserven sus características naturales. Circunstancia que no concurre en este ámbito al haberse alterado la costa por la construcción del puerto deportivo de Puerto Calero.
- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP 9.1 y OP-9.2

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

PUERTO CALERO

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Código	Parcela P.P.	Tipología	Parcela (Mínima)		Ocupación %	Estranqueos		Superficie Especificable (S)		Altura (S)	Uso Específico	Viv.	Plz.
			Superficie m ²	Circulo m		Frontal m	Vías E/Ub m	límbes m	m ² /m ²				
Residencial													
CJ1A (1)	4.01-4.15	C.J.Aliada	s/plano (2)		40,00	h/3	h/3 (4)	0,40	2 (10)	6,80	R. Unifamiliar	1/parcela	
CJ1A2 (1)	5.01-5.21	C.J.Aliada	s/plano (3)		40,00	h/3	h/3 (4)	0,40	2 (10)	6,80	R. Unifamiliar	1/parcela	
CJ2A	7A-F, 8 A-B, 9-16, 32-38, 43-52, 55-82, 65-88, 72-73, 76, 82-86, 87-89, 91-93, 94-95, 99-102, 106, 109, 110-111, 115-120, 123-124, 127-128, 135-138, 141, 143-145, 147-149, 151-155, 157-159, 163-165, 167, 171-172, 175-176, 179, 181-185	C.J.Aliada	s/plano (2)		40,00	3	3 (7)	0,233	1	3,70	R. Unifamiliar(13)	1/parcela	
CJ2A2	8D-E, 17-27, 39-42, 63-64, 70-71, 74-75, 77-80, 96-97, 130-131, 133-135, 143-145	C.J.Aliada	s/plano (4)		40,00	3	3 (7)	0,233	1	3,70	R. Unifamiliar(13)	1/parcela	
CJ2AB	168-169	C.J.Aliada	s/plano		40,00	3	3 (7)		2	6,80	R. Unifamiliar(13)	1/parcela	
CJ2B (1)	8C, 8F, 108, 168, 170, 173, 174, 177, 178, 180	C.J.Aliada	s/plano		40,00	3	3 (7)	0,333	2	6,80	R. Unifamiliar(13)	1/parcela	
CJ2E2	105, 107	C.J.Aliada	s/plano (4)		40,00	3	3 (7)	0,333	2	6,80	R. Unifamiliar(13)	1/parcela	
CJ3A	142, 146-156	C.J.Agrupada	s/plano		40,00	3	3	0,25	1	6,80	R. Agrupada	3	
CJ3B	2, 3	C.J.Agrupada	s/plano		40,00	h/3	h/3	0,36	2 (10)	6,80	R. Agrupada	103	
CJ3C	6A, 6B	C.J.Agrupada	s/plano		40,00	h/3	h/3	0,32	2 (10)	6,80	R. Agrupada	24	
CJ3D	1A	C.J.Agrupada	s/plano		50,00	h/3	3	0,81	2	6,80	R. Agrupada	57	
CJ3E	6B	C.J.Agrupada	s/plano		40,00	h/3	h/3	0,32	2 (10)	6,80	R. Agrupada	10	
Turístico													
CJ3F	6A	C.J.Agrupada	s/plano		40,00 (5)	h/3	h/3		899	7,60	T. Alojamiento 2-4*		30
AB1	113, 114, 125	Abierta	s/plano		45,00	h/3(6)			24.920	14,40	T. Hotelero 2-4*		650

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza, 2014

PUERTO CALERO

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

Código	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación %	Retranqueo		Superficie Especificable (S)		Altura (H)	Uti. Especificos	Viv. m²	Plz. m²
			Superficie m²	Circulo m		Frente m	Vías Lib. m	límb. m	m²/m²				

Terciario													
AB2	104	Abierta	s/plano		72,00	3	h/3	3.626	1 (12)	4,00	Comercial		

Equipamiento Privado													
EI (Pr)			s/plano		26,00			2.554	2	9,00	E Deportivo		

Equipamiento Público													
EZ	J/C	Equipo Público									E Deportivo		
AJ		Espacio libre									Area ajardinada		
AJ		Espacio libre									Area aja. Costero		
PZ		Espacio libre infraestructura									Pedonal Costero		
											Viano		

OTRAS CONDICIONES:

- (1) Para que se puedan conceder licencias tendrán que tener la condición de solar (frente a vía de dominio público). Por lo tanto, habrá de cederse previamente al viano urbanizado.
- (2) El parcelario reflejado en los planos es vinculante.
- (3) Se podrá reajustar el parcelario reflejado en los planos de ordenación sin que en ningún caso se genere un número de parcelas superior y ninguna de ellas tenga una dimensión inferior a 500 m².
- (4) Se podrá reajustar el parcelario reflejado en los planos de ordenación sin que en ningún caso se genere un número de parcelas superior y ninguna de ellas tenga una dimensión inferior a 650 m².
- (5) El ancho de cada una de las agrupaciones será inferior a 15 m, y su longitud no podrá exceder los 20 m, de fachada recta.
- (6) El retranqueo se establece en relación al viano, no con respecto a las áreas ajardinadas. En la rotunda se podrá mantener el plano de fachada definido en relación al viano.
- (7) Se permite adosar dos viviendas cumpliendo las determinaciones del artículo 4.6.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada. En las parcelas de C.J1 no se permite la aplicación del artículo 4.6.10. Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartado 7, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, se aplicaran los siguientes criterios de cómputo de superficie edificable: No computarán las terrazas y porches cubiertos y abiertos. Estos espacios no computables a efectos de superficie edificable, no podrán superar una ocupación del 20% de la superficie de la parcela en planta baja y computarán a efectos de ocupación.
- (8) En relación a lo establecido en el artículo 4.3.7 apartado 1, el techo del sótano habrá de estar a menos de 0,50 metros del nivel de la cota de suelo.
- (9) En la segunda planta se podrá desarrollar como máximo un 20% de la superficie edificable.
- (10) Como excepción a lo contemplado en el artículo 4.3.6.4., los remates de cajas de escalera y cuartos de ascensores podrán conservar el plano de fachada del resto de plantas.
- (11) La altura de la edificación con frente a la calle Tamausú podrá alcanzar un altura de 6,00 metros. Con el fin de dotar de aparcamientos a la edificación, se podrá ocupar en sótanos el 100% de la parcela y se podrán disponer aparcamientos sobre la cubierta del edificio debiendo contemplarse el ajardinamiento de la misma con el fin de atemperar el impacto visual que pudiera generarse.
- (12) Se considera compatible el uso turístico en la modalidad de explotación de villa.
- (13) Se considera compatible el uso residencial. El número máximo de viviendas a desarrollar será de 9. Esta compatibilidad se extinguirá una vez transcurridos ocho años desde la entrada en vigor de este Plan General.
- (14) Se considera compatible el uso residencial. El número máximo de viviendas a desarrollar será de 9. Esta compatibilidad se extinguirá una vez transcurridos ocho años desde la entrada en vigor de este Plan General.

PUERTO CALERO

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	PUERTO DEPORTIVO - PUERTO CALERO
USO CARACTERÍSTICO	INFRAESTRUCTURA PORTUARIA
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
ÁMBITOS DE GESTIÓN	
INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> - La Ley 14/2003 de 8 de abril, de Puertos de Canarias incluyó este Puerto en el grupo II como Puerto Deportivo de la Comunidad Autónoma de Canarias. - Los parámetros y condiciones singulares de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa. - El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General. - Solamente será exigible la dotación de aparcamientos en aquellas parcelas en que así se refleje expresamente. - Las determinaciones de gestión de aplicación a este ámbito serán las derivadas de lo contemplado en la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias. <p>Aplicación de la Ley de Costas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento en lo que sea de aplicación. <p>- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-9.1 y OP-9.2</p>	

Plan General de Ordenación: Plan Supletorio
Yaiza, 2014

PUERTO DEPORTIVO PUERTO CALERO

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

Código	Parcela P/E	Tipología	Parcela Mínima			Ocupación	Retranqueos		Superficie Edificable		Altura	Usos Específicos	V _u	P _z
			Superficie	Circulo	Frente		Vías E.Lib.	Indes	m ² /m ² s	m ²				
Terciario														
A1	1	Alineada	s/plano	s/plano	s/plano	%	m	m	m ²	m	7,60	Com-Rest.		
A2	2,3,4,5	Alineada	s/plano	s/plano	s/plano				1.623	s/p	7,60	Com-Rest.		
A3	6,7	Alineada	s/plano	s/plano	s/plano				4.766	s/p	7,60	Com-Rest.(2)		
A4		Alineada	s/plano	s/plano	s/plano				2.278	s/p	7,60	Com-Rest.(2)		
A5	8	Alineada	s/plano	s/plano	s/plano				75	1	4,00	Com-Rest.		
AB1		Abierta	s/plano	s/plano	s/plano				3.368	s/p	11,00	Oficinas		
			s/plano	s/plano	s/plano				409	1	4,00	Com-Rest.		
Equipamiento Privado														
A6		Alineada	s/plano	s/plano	s/plano		s/plano (3)		5.294	s/p	8,00	E Recreativo (4)		
Infraestructura														
A7		Alineada	s/plano	s/plano	s/plano		(5)		6.459	3	10,00	IF Apartamiento		
A8		Alineada	s/plano	s/plano	s/plano				1.802	3	15,00	Inf. Portuaria		
A9		Alineada	s/plano	s/plano	s/plano				389	1	4,00	Inf. Portuaria		
A10	9	Alineada	s/plano	s/plano	s/plano				168	3	12,00	Inf. Portuaria		
IF		Infraestructura	s/plano	s/plano	s/plano							Inf. Portuaria		
Dominio Público														
		Infraestructura	s/plano	s/plano	s/plano							Diques Esco.		
AJ		Infraestructura	s/plano	s/plano	s/plano							Diques Esco.		
PZ		Espacio libre	s/plano	s/plano	s/plano							Area Ajardinada		
		Espacio libre	s/plano	s/plano	s/plano							Pedonal		
		Infraestructura	s/plano	s/plano	s/plano							Viaro		
OTRAS CONDICIONES:														
(1) En la tercera planta no se podrá desarrollar una superficie edificable superior al 10% de la total.														
(2) En planta alta se considera compatible el uso de oficinas y usos complementarios de la actividad portuaria conforme a la legislación sectorial del muelle.														
(3) La planta sótano podrá ocupar el 100% de la parcela. Se destinará en exclusiva al uso de aparcamientos, almacén e instalaciones del edificio. El nivel del piso de la planta baja se podrá situar a 1,40 metros sobre el nivel de la plataforma del muelle.														
(4) El número mínimo de plazas de aparcamiento será de 200.														
(5) Se podrá abrir huecos sobre las parcelas colindantes.														
PUERTO DEPORTIVO PUERTO CALERO														

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Normas Urbanísticas Generales

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ÁREAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

- MONTAÑA ROJA – R3
- MONTAÑA ROJA – T3
- MONTAÑA ROJA EQUIPAMIENTOS
- PLAYA BLANCA

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	MONTAÑA ROJA R3
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. MONTAÑA ROJA R3

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Los parámetros y condiciones singulares de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General.
- Las determinaciones para la unidad de actuación Montaña Roja R3 se establecen en la ficha adjunta.
- En el ámbito objeto del convenio desarrollado con la entidad Club Lanzarote, SL, que forma parte del Anexo de Convenios Urbanísticos de este Plan General, serán de aplicación los compromisos establecidos en el mismo.
- Para la gestión y urbanización de este sector se atenderá a lo dispuesto en los artículos 2.1.3 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.
- Habrá de redactarse un nuevo instrumento de gestión privada adaptado a las nuevas determinaciones de ordenación establecidas. Las cesiones de espacios libres y equipamientos que en virtud de la ordenación de este Plan General han perdido su eficacia, se entenderán sustituidas por las resultantes de la nueva ordenación.
- El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Yaiza ya se ha patrimonializado en otros ámbitos del plan parcial primitivo, tal y como se ha justificado en la Memoria de Ordenación de este Plan General.
- Los propietarios del sector deberán constituir una entidad urbanística de conservación mediante el procedimiento legalmente establecido a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.
- Las especies vegetales existentes protegidas (incluidas dentro del Catálogo Español de Especies Amenazadas, el Catálogo Canario de Especies Protegidas o la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de Canarias) que puedan verse afectadas por la ordenación, deberá preverse su conservación y traslado a los espacios libres públicos resultantes de la ordenación. En lo que respecta a los restos del hábitat del tabaibal, esta determinación tiene además el carácter de medida compensatoria a los efectos previstos en los Art. 3.24 y 45.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- En el área de interés geomorfológico se deberá prestar especial atención a la integración paisajística de la edificación en cuanto a su adaptación topográfica y muros de contención, en aplicación del artículo 4.5.5 de las normas de ordenación pormenorizada.
- Deberá evitarse la emisión de partículas en suspensión que puedan afectar a las diferentes especies vegetales durante las labores de construcción mediante el riego de las zonas de acopio, aumentando la frecuencia de los riegos del terreno, en la zona próxima a las formaciones vegetales y/o la población que se vea afectada. Se procurará limitar el paso de maquinaria pesada, sólo a lo estrictamente necesario, prestando atención a criterios de eficiencia y ahorro, y se deberán gestionar los residuos generados de manera adecuada según la legislación sectorial aplicable.

Aplicación de la Ley de Costas:

- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.
- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-3.1 y OP-3.2.

Plan General de Ordenación Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUF. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	Cp Comun UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
CJ3(A-K)/Res.Agrupada	469.747,00	57,92%			88.501,47	2.900			256.054,25
AB1/C	16.291,00	2,01%			8.145,00	1.850			15.068,25
E1(P) y E Deportivo	9.522,00	1,17%			1.488,00	2.320			3.452,16
SUBTOTAL PRIVADO	495.560,00	61,10%			98.134,47				275.174,66
Plaza	17.545,00	2,16%							
Área Ajardinada	17.116,00	2,11%							
E2 E.Otros	26.441,00	3,26%							
E. L. Protección	126.482,00	15,60%							
Infraestructura Saneamiento	39.247,00	4,84%							
Infraestructura	4.707,00	0,58%							
Viario	83.926,00	10,35%							
SUBTOTAL PÚBLICO	315.464,00	38,90%							
TOTAL	811.024,00	100%			98.134,47				275.174,66
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,121 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,339 uda/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN									PRIVADO
PLAZOS									El plazo para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos legal y reglamentariamente será de cuatro años, contados desde la entrada en vigor de este Plan General. El resto de plazos según artículo 2.1.9 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada
OBSERVACIONES:									Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-3.1 y OP-3.2
									U.A. MONTAÑA ROJA R3

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

**MONTAÑA ROJA
RESIDENCIAL R3**

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza, 2014.

Código	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación %	Restanques Vías m	Superficie Edificable		Altura		Usos Específicos	Mv. nº	Pt. nº
		Superficie m ²	Circulo m			Frente m	Superficie m ²	m ²	nºp.			
Residencial												
CJ3A	C.J.Agrupada	s/plano		17,50	4	3	5.822	2	6,80	R. Agrupada	53	
CJ3B	C.J.Agrupada	s/plano		20,00	4	3	9.480	2	7,60	R. Agrupada	86	
CJ3C	C.J.Agrupada	s/plano		20,00	4	3	6.059	2	7,60	R. Agrupada	55	
CJ3D	C.J.Agrupada	s/plano		20,00	4	3	10.053	2	7,60	R. Agrupada	91	
CJ3E	C.J.Agrupada	s/plano		18,00	4	3	8.952	2	6,80	R. Agrupada	81	
CJ3F	C.J.Agrupada	s/plano		18,00	4	3	7.014	2	6,80	R. Agrupada	64	
CJ3G	C.J.Agrupada	s/plano		18,00	4	3	6.285	2	6,80	R. Agrupada	57	
CJ3H	C.J.Agrupada	s/plano		18,00	4	3	6.466	2	6,80	R. Agrupada	56	
CJ3I	C.J.Agrupada	s/plano		20,00	4	3	9.555	2	7,60	R. Agrupada	87	
CJ3J	C.J.Agrupada	s/plano		20,00	4	3	8.855	2	7,60	R. Agrupada	80	
CJ3K	C.J.Agrupada	s/plano		17,50	4	3	9.970	2	6,80	R. Agrupada	91	
Terciario												
AB1	Abierta	s/plano		50,00		3	8.145	2	8,00	Comercial/Oficinas		
Equipamiento Privado												
E1(PR)	Abierta	s/plano		15,60		3	1.488	1	8,00	E Deportivo		
Dominio Publico												
E2	E Público									E Otros		
AJ	E Público									Area Ajardinada		
PZ	E Público									Plaza-Pedonal		
LP	E Público									E.L. Protección		
IF	Infraestructura									Inf. Saneamiento		
IF	Infraestructura									Infraestructura		
IF	Infraestructura									Viano		
OTRAS CONDICIONES:												
MONTAÑA ROJA R3												

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	MONTAÑA ROJA T3
USO CARACTERÍSTICO	TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. MONTAÑA ROJA T3

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Los parámetros y condiciones singulares de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General.
- Las determinaciones para la unidad de actuación Montaña Roja T3 se establecen en la ficha adjunta.
- En el ámbito objeto del convenio desarrollado con la entidad Club Lanzarote, SL, que forma parte del Anexo de Convenios Urbanísticos de este Plan General, serán de aplicación los compromisos establecidos en el mismo.
- Para la gestión y urbanización de este sector se atenderá a lo dispuesto en los artículos 2.1.3 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada. Con carácter complementario debe cumplirse con lo establecido en el Capítulo 3 del Título I.
- Habrá de redactarse un nuevo instrumento de gestión privada adaptado a las nuevas determinaciones de ordenación establecidas. Las cesiones de espacios libres y equipamientos que en virtud de la ordenación de este Plan General han perdido su eficacia, se entenderán sustituidas por las resultantes de la nueva ordenación.
- El aprovechamiento de cesión correspondiente al Ayuntamiento será el 15% del aprovechamiento lucrativo total derivado de las cesiones de parcelas realizadas conforme a las determinaciones del plan parcial primitivo.
- Los propietarios del sector deberán constituir una entidad urbanística de conservación mediante el procedimiento legalmente establecido a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.
- Las especies vegetales existentes protegidas (incluidas dentro del Catálogo Español de Especies Amenazadas, el Catálogo Canario de Especies Protegidas o la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de Canarias) que puedan verse afectadas por la ordenación, deberá preverse su conservación y traslado a los espacios libres públicos resultantes de la ordenación. En lo que respecta a los restos del hábitat del tabaibal, esta determinación tiene además el carácter de medida compensatoria a los efectos previstos en los Art. 3.24 y 45.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Deberá evitarse la emisión de partículas en suspensión que puedan afectar a las diferentes especies vegetales durante las labores de construcción mediante el negro de las zonas de acopio, aumentando la frecuencia de los riegos del terreno, en la zona próxima a las formaciones vegetales y/o la población que se vea afectada. Se procurará limitar el paso de maquinaria pesada, sólo a lo estrictamente necesario, prestando atención a criterios de eficiencia y ahorro, y se deberán gestionar los residuos generados de manera adecuada según la legislación sectorial aplicable.

Aplicación de la Ley de Costas:

- Los usos en las servidumbres de protección, de tránsito y de acceso al mar, estarán a lo dispuesto en los artículos 23 a 28, ambos inclusive de la Ley de Costas y a las correspondientes disposiciones reglamentarias.
- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.

SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.
- Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.
- El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.
- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-3.1 y OP-3.2.

Plan General de Ordenación Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUF EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	Cp Comun UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
AB(1-5)/TH	439.344,00	68,86%			140.385,00	2,200			308.847,00
AB6/C	20.262,00	3,18%			7.598,00	2,200			16.715,60
E1(P)y E.Recreativo	23.302,00	3,65%			994,00	3,480			3.459,12
SUBTOTAL PRIVADO	482.908,00	75,68%			148.977,00				329.021,72
Plaza- Peatonal Costero	30.670,00	4,81%							
Plaza- Peatonal	9.565,00	1,50%							
Área Ajardinada	52.889,00	8,29%							
E. L. Protección Z.E.P.A.	30.075,00	4,71%							
Infraestructura Hidráulica	4.191,00	0,66%							
Vivero	27.756,00	4,35%							
SUBTOTAL PÚBLICO	155.146,00	24,32%							
TOTAL	638.054,00	100%			148.977,00				329.021,72
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,233 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,516 uda/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN									PRIVADO
PLAZOS									Según el artículo 2.1.9.5 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.
OBSERVACIONES:									Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-3.1 y OP-3.2
								U.A. MONTAÑA ROJA T3	

**MONTAÑA ROJA
TURÍSTICO T3**

Codigo	Tipología	Período Mínimo		Densidad	Relaciones:		Superficie Edificable		Altura	Uso Específico	Vto.	P/E
		Superficie	Circulo		Vías	E.Lub.	Indias	m ² e				
		m ² s	m	%	m	m	m	m ² e	m	m ²	m ²	m ²
Turístico												
AB1	Abierta	s/plano	s/plano	22,50	h/5	h/5	31.925	4(2)	14,40	T.Hotelero ≥ 4*		798
AB2	Abierta	s/plano	s/plano	22,50	h/5	h/5	21.325	4(2)	14,40	T.Hotelero ≥ 4*		533
AB3	Abierta	s/plano	s/plano	30,00	h/5	h/5	28.012	4(2)	14,40	T.Hotelero ≥ 4*		501
AB4	Abierta	s/plano	s/plano	30,00	h/5	h/5	28.075	4(2)	14,40	T.Hotelero ≥ 4*		502
AB5	Abierta	s/plano	s/plano	30,00	h/5	h/5	31.048	4(2)	14,40	T.Hotelero ≥ 4*		554
Terciario												
AB6	Abierta	s/plano	s/plano	25,00		(1)	7.588	1	4,00	Comercial		
Equipamiento Privado												
EI (Pr)		s/plano	s/plano	4,30	4	4	994	1	8,00	E.Recreativo		
Dominio Público												
PZ	Espacio Libre									Peat. Costero		
O	Espacio Libre									Peatonal		
AJ	Espacio Libre									Area Ajard.		
LP	E.Libre Prot.									Z.E.P.A.		
IF	Infraestructura									Inf.Hidroalica(3)		
	Infraestructura									Vario		
OTRAS CONDICIONES:												
(1) La edificación se podrá adosar al lindero trasero (parcelas AB3 y AB4). El nivel de la cubierta, coincidirá con el nivel del solánium de las parcelas AB3 y AB4.												
(2) En la cuarta planta no se podrá desarrollar una superficie edificable superior al 10% de la permitida.												
(3) En el supuesto de que no sea necesario el desarrollo de ninguna tipo de infraestructura, se tratará como área ajardinada.												
											MONTAÑA ROJA T3	

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	MONTAÑA ROJA E1
---------------	------------------------

USO CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO RECREATIVO
---------------------------	-------------------------

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
-----------------------------------	---

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Los parámetros y condiciones singulares de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General.
- En el ámbito objeto del convenio desarrollado con la entidad Club Lanzarote, SL, que forma parte del Anexo de Convenios Urbanísticos de este Plan General, serán de aplicación los compromisos establecidos en el mismo.
- En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General habrá de redactarse un Proyecto complementario de Urbanización que contemple las determinaciones aquí especificadas:
 - a) Justificación de las obras de canalización de aguas pluviales, que eviten los riesgos por avenidas, ejecutadas, tanto en parcelas públicas como en parcelas privadas, y pendientes de ejecutar en su caso, conforme a los criterios establecidos en el artículo 1.2.2 de las normas de ordenación pormenorizada. Si la canalización de aguas se ha desarrollado por medio de parcelas privadas cualquier proceso de renovación edificatoria habrá de garantizar la continuidad de la evacuación de aguas pluviales. Si la canalización de pluviales conlleva la necesidad de alterar las alineaciones de las parcelas, esta modificación se podrá desarrollar mediante Estudio de Detalle o Modificación de planeamiento general sin que ello implique la reducción de la superficie edificable contemplada.
 - b) Otras obras, en su caso, para la finalización de la urbanización.
- Los propietarios del ámbito deberán constituir una entidad urbanística de conservación mediante el procedimiento legalmente establecido a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.
- El riego del campo de golf no supondrá, en ningún caso, una disminución de la capacidad de suministro a la población residencial y turística.
- Las especies vegetales existentes incluidas dentro de la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de Canarias, que puedan verse afectadas por la ordenación, deberá preverse su conservación y traslado a los espacios libres públicos resultantes de la ordenación. En lo que respecta a los restos del hábitat del tabaibal, esta determinación tiene además el carácter de medida compensatoria a los efectos previstos en los Art. 3.24 y 45.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Deberá evitarse la emisión de partículas en suspensión durante las labores de construcción mediante el riego de las zonas de acopio, aumentando la frecuencia de los riegos del terreno, en la zona próxima a la población que se vea afectada. Se procurará limitar el paso de maquinaria pesada, sólo a lo estrictamente necesario, prestando atención a criterios de eficiencia y ahorro, y se deberán gestionar los residuos generados de manera adecuada según la legislación sectorial aplicable.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-4.1, OP-4.2, OP-5.1 y OP-5.2

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

MONTAÑA ROJA EQUIPAMIENTOS

Plan General de Ordenación: Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Código	Parcela P.F.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación %	Retranqueos		Superficie Edificable		Altura		Usos Específicos	Viv.	FIC
			Superficie m ² s	Fronte m		Vías E.Lib. m	Indes m	m ² s	m ² s	nºp	m			
Equipamiento Privado														
E1(Pr)	C.G.	Abierta		siplano	0,40	5	5	2.500	2	7,60		E. Recreativo		
E2(Pr)	238,239	Abierta		siplano	2,50	5	5	1.052	1	4,00		E. Recreativo		
Dominio Público														
		Infraestructura										Viano		
OTRAS CONDICIONES:														
MONTAÑA ROJA EQUIPAMIENTOS E1														

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	PLAYA BLANCA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL-TURÍSTICO
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
ÁMBITOS DE GESTIÓN	U.A. PLAYA BLANCA 1 U.A. PLAYA BLANCA 2

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Los parámetros y condiciones singulares de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.
- El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General.
- Las determinaciones para las unidades de actuación Playa Blanca 1 y 2 se establecen en las fichas adjuntas.
- Para la gestión y urbanización de este sector se atenderá a lo dispuesto en los artículos 2.1.2 y 2.1.3 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada. Los Proyectos de Compensación y de Urbanización, en su momento aprobados, han perdido su eficacia jurídica, por lo tanto, habrán de redactarse los correspondientes instrumentos de gestión de las unidades de actuación delimitadas. Los citados instrumentos deberán contemplar la indemnización y demolición de la edificación existente y del suelo vinculado a la misma, situado al sur de la parcela hotelera, que ocupa el parque urbano lindante con el ámbito de Castillo del Águila, conforme a la legislación urbanística.
- Los espacios libres, equipamientos públicos, infraestructuras y viarios de dominio público derivados del primitivo Plan Parcial Playa Blanca anulado, cedidos e inscritos en el Registro de la Propiedad, tendrán el carácter de cesiones anticipadas de las unidades de actuación.
- Los derechos de los diferentes propietarios serán los derivados de las edificabilidades contempladas en el Proyecto de Compensación del año 2004, en las parcelas privadas resultantes del primitivo Plan Parcial Playa Blanca anulado, que dio lugar a la inscripción registral de las diferentes parcelas.
- Al Ayuntamiento le corresponde el 10% del aprovechamiento resultante de la ordenación de cada unidad de actuación conforme se establece en el artículo 2.2.4 de las normas urbanísticas generales.
- Serán de aplicación las determinaciones y compromisos complementarios del Convenio Urbanístico suscrito con Nova Maexpa, S.L y otros que forma parte del Anexo de Convenios Urbanísticos de este Plan General
- El Proyecto de Urbanización deberá ser conjunto de las dos unidades de actuación, debiendo contemplar su ejecución en función de las unidades de actuación delimitadas y acorde con las determinaciones establecidas en este Plan General y cumplir con lo establecido en el Capítulo 2 y 3 del Título I de las normas de ordenación pormenorizada.
- El Proyecto de Urbanización deberá analizar y resolver la canalización de las aguas pluviales que eviten los riesgos por avenidas, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 1.2.2 de las normas de ordenación pormenorizada. Si la canalización de pluviales conlleva la necesidad de alterar las alineaciones de las parcelas, esta modificación se podrá desarrollar mediante Estudio de Detalle o Modificación de planeamiento general sin que ello implique la reducción de la superficie edificable contemplada.
- Los propietarios de la unidad de actuación Playa Blanca 1 deberán constituir una entidad urbanística de conservación mediante el procedimiento legalmente establecido a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.
- La parte del entorno de protección del BIC de la Z.A. del Berrugo II incluida en el sector, calificada como espacio libre de protección, deberá mantenerse en su estado natural en aplicación de tal calificación, extremando las

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

actuaciones previstas en sus inmediaciones para evitar la afección por vía directa o indirecta a los valores patrimoniales y estando a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio histórico de Canarias.

Aplicación de la Ley de Costas:

- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-7.1, OP-7.2, OP-8.1 y OP-8.2

Plan General de Ordenación Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
CJ3/Res.Agrupada	231.015,00	33,55%			73.079,00	2,200			162.003,80
AB1/TH	41.906,00	6,09%			25.373,00	1,450			36.790,85
AB2/C	15.895,00	2,31%			7.938,00	1,850			14.685,30
E7(Pr)/ E.Deportivo	9.103,00	1,32%			300,00	3,480			1.044,00
SUBTOTAL PRIVADO	297.919,00	43,27%			107.290,00				214.613,95
Plaza	670,00	0,10%							
Parque Urbano	60.780,00	8,83%							
Área Ajardinada	30.203,00	4,39%							
E. L. Protección Infraes.	2.844,00	0,41%							
E. L. Protección E.I.C.	5.489,00	0,80%							
E. Docente (E 4)	3.956,00	0,57%							
E. Recreativo (E 5 y 6)	200.664,00	29,14%							
Viarío	66.057,00	12,50%							
SUBTOTAL PÚBLICO	390.663,00	56,73%							
TOTAL	688.582,00	100%			107.290,00				214.613,95
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,156 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,312 udA/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN									PRIVADO
PLAZOS									Según el artículo 2.1.9.5 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.
OBSERVACIONES:	<p>Tienen la consideración de Sistema General los Equipamientos Recreativos E5 y E6.</p> <p>El documento de gestión y el proyecto de urbanización deberán contemplar la indemnización y demolición de la edificación existente y del suelo vinculado a la misma, situada al sur de la parcela hotelera, que ocupa el parque urbano lindante con el ámbito de Castillo del Águila, conforme a la legislación urbanística.</p> <p>Serán de aplicación las determinaciones y compromisos complementarios del Convenio Urbanístico suscrito con Nova Maexpa, S.L y otros, que forma parte del Anexo de Convenios Urbanísticos de este Plan General.</p> <p>Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-7.1 y OP-7.2</p>								
									U.A. PLAYA BLANCA 1

Plan General de Ordenación Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUF EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	Cp Comun UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
CJ3/Res.Agrupada	226.416,00	48,69%			71.963,00	2,200			158.318,60
SUBTOTAL PRIVADO	226.416,00	48,69%			71.963,00				158.318,60
Plaza	14.450,00	3,11%							
Parque Urbano	55.635,00	11,96%							
Área Ajardinada	96.679,00	20,79%							
E. L. Protección Infraes.	3.526,00	0,76%							
E. Docente (E 3)	9.047,00	1,95%							
E. Otros (E 1 y 2)	8.403,00	1,81%							
Vialio	50.864,00	10,94%							
SUBTOTAL PÚBLICO	238.610,00	51,31%							
TOTAL	465.026,00	100%			71.963,00				158.318,60
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,155 m ² /m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,340 uda/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN									PRIVADO
PLAZOS									Según el artículo 2.1.9.5 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.
OBSERVACIONES:									Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-7.1 y OP-7.2
									U.A. PLAYA BLANCA 2

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

PLAYA BLANCA

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Código	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación %	Retranqueos		Superficie Edificable		Altura	Usos Específicos	Vivi. nº	Pte. nº
			Superficie m²	Circulo m		Frente m	Vías E.Lib. m	líderes m	m²/m²				
Residencial													
CJ2A	H1A-B	C.J.Agrupada		siplano	26,70	h/4	h/4	6.650	2	6,80	R. Agrupada	74	
CJ2B	H1C	C.J.Agrupada		siplano	26,00	h/4	h/4	3.105	2	6,80	R. Agrupada	26	
CJ2C	H1D	C.J.Agrupada		siplano	24,50	h/4	h/4	4.105	2	6,80	R. Agrupada	26	
CJ2D	R7A-B	C.J.Agrupada		siplano	32,90	h/4	h/4	4.964	2	6,80	R. Agrupada	55	
CJ2E	R8A	C.J.Agrupada		siplano	32,50	h/4	h/4	4.576	2	6,80	R. Agrupada	49	
CJ2F	R8B	C.J.Agrupada		siplano	31,90	h/4	h/4	1.993	2	6,80	R. Agrupada	20	
CJ2G	R8C	C.J.Agrupada		siplano	32,60	h/4	h/4	5.442	2	6,80	R. Agrupada	56	
CJ2H	R9A	C.J.Agrupada		siplano	32,00	h/4	h/4	3.187	2	6,80	R. Agrupada	37	
CJ2I	R9B	C.J.Agrupada		siplano	31,60	h/4	h/4	3.187	2	6,80	R. Agrupada	32	
CJ2J	R10A-B	C.J.Agrupada		siplano	32,20	h/4	h/4	4.877	2	6,80	R. Agrupada	56	
CJ2K	R10C	C.J.Agrupada		siplano	32,50	h/4	h/4	2.601	2	6,80	R. Agrupada	29	
CJ2L	R11A-B	C.J.Agrupada		siplano	32,00	h/4	h/4	4.598	2	6,80	R. Agrupada	55	
CJ2M	R12A	C.J.Agrupada		siplano	31,20	h/4	h/4	3.873	2	6,80	R. Agrupada	38	
CJ2N	R12B	C.J.Agrupada		siplano	32,60	h/4	h/4	3.873	2	6,80	R. Agrupada	44	
CJ2O	R13A	C.J.Agrupada		siplano	31,70	h/4	h/4	1.333	2	6,80	R. Agrupada	15	
CJ2P	R13B	C.J.Agrupada		siplano	28,60	h/4	h/4	1.821	2	6,80	R. Agrupada	20	
CJ2Q	R13C	C.J.Agrupada		siplano	31,50	h/4	h/4	1.128	2	6,80	R. Agrupada	12	
CJ2R	R13D	C.J.Agrupada		siplano	30,30	h/4	h/4	980	2	6,80	R. Agrupada	12	
CJ2S	R14A	C.J.Agrupada		siplano	31,70	h/4	h/4	980	2	6,80	R. Agrupada	12	
CJ2T	R14B	C.J.Agrupada		siplano	32,40	h/4	h/4	1.128	2	6,80	R. Agrupada	12	
CJ2U	R14C-D	C.J.Agrupada		siplano	28,40	h/4	h/4	5.700	2	6,80	R. Agrupada	68	
CJ2V	R15A-B	C.J.Agrupada		siplano	31,90	h/4	h/4	3.653	2	6,80	R. Agrupada	38	
CJ2W	R16A-B	C.J.Agrupada		siplano	32,30	h/4	h/4	3.732	2	6,80	R. Agrupada	37	
CJ2X	R17A	C.J.Agrupada		siplano	32,60	h/4	h/4	1.149	2	6,80	R. Agrupada	10	
CJ2Y	R17B	C.J.Agrupada		siplano	32,00	h/4	h/4	1.834	2	6,80	R. Agrupada	18	
CJ2Z	R18A	C.J.Agrupada		siplano	32,50	h/4	h/4	1.119	2	6,80	R. Agrupada	11	
CJ3AA	R18B	C.J.Agrupada		siplano	32,50	h/4	h/4	920	2	6,80	R. Agrupada	9	
CJ3AA	R19A-D	C.J.Agrupada		siplano	32,50	h/4	h/4	2.015	2	6,80	R. Agrupada	20	

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

PLAYA BLANCA

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Código	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación %	Retranqueos		Superficie Edificable		Usos Específicos	Viv. m ²	P/E m ²
			Superficie m ²	Circuito		Fronte m	Vías E.Lib m	límites m	m ² /m ²			
CJ3AB	R19B-C	C.J.Agrupada	s/plano		32,50	h/4	h/4	3.079	2	R. Agrupada	30	
CJ3AC	R20	C.J.Agrupada	s/plano		29,90	h/4	h/4	3.909	2	R. Agrupada	48	
CJ3AD	R21	C.J.Agrupada	s/plano		30,90	h/4	h/4	3.730	2	R. Agrupada	37	
CJ3AE	R22	C.J.Agrupada	s/plano		33,30	h/4	h/4	3.906	2	R. Agrupada	42	
CJ3AF	R5B	C.J.Agrupada	s/plano		32,50	h/4	h/4	3.512	1	R. Agrupada	40	
CJ3AG	Z/V9	C.J.Agrupada	s/plano		36,80	h/4	h/4	1.321	2	R. Agrupada	1/100m ² c	
CJ3AH	R5A	C.J.Agrupada	s/plano		35,00	h/4	h/4	2.552	2	R. Agrupada	1/100m ² c	
CJ3AI	R4A	C.J.Agrupada	s/plano		35,00	h/4	h/4	2.923	2	R. Agrupada	1/100m ² c	
CJ3AJ	R4B	C.J.Agrupada	s/plano		35,00	h/4	h/4	2.210	2	R. Agrupada	1/100m ² c	
CJ3AK	H3C	C.J.Agrupada	30	20	35,00	h/4	h/4	0.258	2	R. Agrupada	1/100m ² c	
CJ3AL	H3D	C.J.Agrupada	30	20	35,00	h/4	h/4	0.253	2	R. Agrupada	1/100m ² c	
CJ3AM	H3B	C.J.Agrupada	30	20	35,00	h/4	h/4	0.385	2	R. Agrupada	1/100m ² c	
CJ3AN	H3A	C.J.Agrupada	30	20	35,00	h/4	h/4	0.381	2	R. Agrupada	1/100m ² c	
CJ3AN	H3A.D	C.J.Agrupada	s/plano		0,00	h/4	h/4	1.196	2	R. Agrupada	1/100m ² c	
CJ3AO	Z/V6	C.J.Agrupada	s/plano		0,00	h/4	h/4	2.613	2	R. Agrupada	1/100m ² c	
CJ3AP	R6A.B.Z/V16	C.J.Agrupada	30	20	35,00	h/4	h/4	0.327	2	R. Agrupada	1/100m ² c	
CJ3AQ	R6B.Z/V5	C.J.Agrupada	s/plano		0,00	h/4	h/4	2.627	2	R. Agrupada	1/100m ² c	
Turístico												
AB1	H2	Abierta	s/plano		35 (1)	h/5	h/5	25.373	3 (1)	T.Hotelero ≥ 4*		686
Terciario												
AB2	EC	Abierta	s/plano		28,40	5	5	7.836	2	Comercial		
Equipamiento Privado												
E1(P7)	SZ Z.V15	E. Privado	s/plano		3,30	5	3	300	1	E. Deportivo		
Dominio Público												
E1	Z.V.17	Equip. Público	s/plano			5	5			E. Otros		
E2	Z.V.6	Equip. Público	s/plano			5	5			E. Docente		
E3	Z.V.6	Equip. Público	s/plano			5	5			E. Docente		

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

PLAYA BLANCA

Ficha de Parámetros y Condiciones Específicas

Código	Parcela P.P.	Tipología	Parcela Mínima		Ocupación %	Retranqueos		Superficie Edificable		Altura m	Usos Específicos	Viv. m ²	P/E m ²
			Superficie m ²	Circulo m		Fronte m	Vías E.Lib m	líndes m	m ²				
E4	R5A, ZV9	Equip. Público	s/plano			5	3				E. Deportivo		
E5	R1 y otras	Equip. Público	s/plano		(2)	5	5				E. Recreativo		
E6	R2A, R3A	Equip. Público	s/plano		(2)	5	5				E. Recreativo		
PU 1	Z.V8,11,AP2	E. Libre	s/plano								Parque Urbano		
PU 2	Z.V10,AP1,9	E. Libre	s/plano								Parque Urbano		
PU	0	E. Libre	s/plano								Parque Urbano		
PZ	Z.V6,14,P	E. Libre	s/plano								Plazas y Paseos		
AJ		E. Libre	s/plano								Área Ajardinada		
LP		E. Libre	s/plano								E. Libre Protec. IF		
	AP8	E. Libre	s/plano								E. Libre Protec BIC		
		Infraestructura									Viano		

OTRAS CONDICIONES:

- (1) Cada escalón en los que se desarrolle la edificación no podrá tener en ningún caso una altura superior a 3 plantas en una proyección sobre un plano vertical situado frente a la planta de inferior cota. La distancia mínima en su proyección horizontal entre dos cuerpos edificados será de 8,00 metros, debiendo tener esta banda un tratamiento ajardinado que ayude a minorar el impacto visual del edificio.
- (2) El Proyecto que desarrolle la ordenación de este equipamiento deberá resolver la canalización de aguas pluviales pudiendo alterar la ubicación y características de la canalización que se refleja con carácter indicativo cumpliendo con lo establecido en el art. 1.2.2. de las Normas de ordenación pormenorizada.

PLAYA BLANCA

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ÁREAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

- PUERTO CALERO 2
- ACCESO A PLAYA BLANCA

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
NO ORDENADO**

SECTOR		PUERTO CALERO 2	
USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL	
SUPERFICIE TOTAL		SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO	
86.894 m ²		2.933 m ²	
		SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO	
		83.961 m ²	
USOS ESPECÍFICOS		Residencial Unifamiliar	
TIPOLOGÍAS ADMITIDAS		Ciudad Jardín Aislada Grado 2	
DENSIDAD		7,50 Vtas./Ha	NÚMERO DE VIVIENDAS
			62 Vtas.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		0,15 m ² /m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA
			12.594 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,35 Uda./m ²	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
			29.386 Uda.
DOTACIONES PÚBLICAS (superficies mínimas de cesión gratuita)		SISTEMA GENERAL ADSCRITO (superficies mínimas de cesión gratuita)	
ESPACIOS LIBRES	≥3.538 m ²	Viaro y áreas ajardinadas (6.392 m ²) Equipamiento otros (6.000 m ²)	
EQUIPAMIENTOS	≥1.500 m ²		
TOTAL	≥5.038 m ²	TOTAL	12.392 m ²
SISTEMA DE EJECUCIÓN		Privado	
PLAZOS		1 año, a partir de la entrada en vigor de este Plan General, para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada. El resto de los plazos según Normas Urbanísticas.	
INSTRUCCIONES, DETERMINACIONES Y MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES:			
<ul style="list-style-type: none"> - No se considera compatible el uso terciario. - Será a cargo del sector la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo (tanto locales como generales) y las exteriores para conectarse a los sistemas generales de infraestructuras. - No se establece como obligatorio el desarrollo de viviendas protegidas. - Para la tipología de Ciudad Jardín Aislada 2 será de aplicación los parámetros mínimos y máximos contemplados en las Normas de Ordenación Pormenorizada, pudiendo el plan parcial establecer parámetros más restrictivos. - El trazado, posición y características de los viarios y sistemas generales reflejados en los planos de ordenación pormenorizada tendrán carácter vinculante. El resto de viarios y dotaciones serán establecidos por el plan parcial. - Durante la ejecución de las obras se deberá observar aquellas medidas correctoras tales como eliminación de partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra y correcta gestión de los residuos generados según la legislación sectorial aplicable. 			
Aplicación de la Ley de Costas:			
<ul style="list-style-type: none"> - Las servidumbres de la Legislación de Costas, no son de aplicación. Concretamente, la servidumbre de protección de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, de conformidad con la Disposición Adicional Vigésima Quinta del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, de aplicación supletoria a la normativa portuaria autonómica, se reserva su 			

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

aplicación, imponiendo limitaciones a la propiedad privada en los terrenos colindantes con bienes que conserven sus características naturales. Circunstancia que no concurre en este ámbito al haberse alterado la costa por la construcción del puerto deportivo de Puerto Calero.

- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44-6 de la Ley de Costas.
- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-9.1 y OP-9.2.

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza, 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
NO ORDENADO

SECTOR		ACCESO A PLAYA BLANCA	
USO CARACTERÍSTICO		EQUIPAMIENTOS	
SUPERFICIE TOTAL		SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO	
432.484 m ²		10.503 m ²	
		SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO	
		421.981 m ²	
USOS ESPECÍFICOS		Equipamientos (sanitario, social asistencial, docente y deportivo).	
TIPOLOGÍAS ADMITIDAS		Abierta	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		0,234 m ² /m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA
			98.711 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,36 UDA/m ²	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
			151.782 UDA
DOTACIONES PÚBLICAS (superficies mínimas de cesión gratuita)		SISTEMA GENERAL ADSCRITO (superficies mínimas de cesión gratuita)	
ESPACIOS LIBRES	≥ 43.248 m ²	Parque Urbano (17.956 m ²) Equipamiento Otros (41.259 m ²) Sistema General Viario (6.644 m ²)	
OTRAS DOTACIONES	≥ 4.324 m ²		
TOTAL	≥ 47.572 m ²	TOTAL	65.859 m ²
EQUIPAMIENTOS (superficies mínimas)		TITULARIDAD	
E. Deportivo	≥ 12.974 m ²	Privado	
TOTAL	≥ 12.974 m ²		
SISTEMA DE EJECUCIÓN		Privado	
PLAZOS		3 años, a partir de la entrada en vigor de este Plan General, para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada. Para la realización material y completa de la urbanización, cuatro años desde el inicio de las obras, que comenzaran en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización. El resto de los plazos según Normas Urbanísticas. El proyecto de urbanización contemplará la realización de la misma según un plan de etapas.	
INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:			
<ul style="list-style-type: none"> - La posición del sistema general de parque urbano reflejado en los planos de ordenación pormenorizada tiene carácter indicativo. La posición y forma del sistema general de equipamiento "otros" se considera indicativa, pero, en cualquier caso debiera tener frente a la calle de La Molina, pudiéndose desarrollar parte en el subámbito situado al sur del dicha calle. - La distribución de la superficie edificable (≥ 50% superficie edificable total) asignable a los equipamientos privados sanitarios, social-asistencial, docente y deportivo será establecida por el Plan Parcial. - No se consideran como plazas alojativas ni residenciales las vinculadas al uso sanitario o las destinadas a personas discapacitadas o dependientes albergables en las instalaciones social-asistenciales, o vinculadas al uso docente. 			

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
NO ORDENADO**

- En el subámbito situado al Sur de la Calle La Molina se consideran compatibles los usos terciarios, los de equipamiento recreativo y el uso de infraestructura. La superficie edificable de uso terciario no podrá superar el 20% de la superficie edificable total.
- Las categorías permitidas de uso comercial serán las de pequeño comercio, comercio medio, centro comercial y galería comercial, estando, en cualquier caso, condicionados a las determinaciones que se establezcan en la legislación sectorial y planeamiento territorial.
- En el subámbito situado al Norte de la Calle La Molina se considera compatible el desarrollo de equipamientos recreativos, así como un establecimiento turístico alojativo en la modalidad hotelera, según categoría legalmente exigible y con un número máximo de 500 plazas. El establecimiento alojativo deberá estar vinculado mediante una unidad de explotación a un equipamiento deportivo o recreativo que cuente con una superficie mínima de 50.000 m² de suelo, sin que pueda ser considerada dentro de esta superficie la directamente asociada al uso alojativo (≥ 60 m² s/plaza). La superficie edificable de uso alojativo turístico no podrá ser superior al 25% de la superficie edificable.
- La altura máxima será de 3 plantas, salvo en las parcelas que se destinasen, en su caso, al uso hotelero y de equipamiento docente, en las que se podrán alcanzar las 4 plantas.
- La ocupación máxima será del 40 %, salvo en las parcelas destinadas al uso terciario en las que se permite alcanzar una ocupación del 80%.
- El coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,55 m²c/m²s, salvo en las parcelas destinadas a uso terciario en las que se permite 1,25 m²c/m²s.
- El resto de los parámetros serán los establecidos para la tipología de edificación abierta en las normas de ordenación pormenorizada de este Plan General, o en su caso equipamientos privados y públicos e infraestructuras.
- Será a cargo del sector la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo (tanto locales como generales) y las exteriores para conectarse a los sistemas generales de infraestructuras.
- Será de aplicación el Reglamento de Carreteras en relación a la servidumbre de protección, afección y líneas de edificación.
- Durante la ejecución de las obras se deberá observar aquellas medidas correctoras tales como eliminación de partículas en suspensión que generen los movimientos de tierra y correcta gestión de los residuos generados según la legislación sectorial aplicable.

Aplicación de la Ley de Costas:

- En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.

- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-6.1 y OP-6.2

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ASENTAMIENTOS RURALES UNIDADES DE ACTUACIÓN

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USÓ	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	Cp Común UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
CJ2/Res.Rural	14.608,00	71,76%			4.382,40	2,20			9.641,28
SUBTOTAL PRIVADO	14.608,00	71,76%			4.382,40				9.641,28
Equipamiento Otros	963,00	4,73%							
Plaza	806,00	3,96%							
Viarío	3.979,00	19,55%							
SUBTOTAL PUBLICO	5.748,00	28,24%							
TOTAL	20.356,00	100%			4.382,40				9.641,28
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,215 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,474 uda/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN									PRIVADA
PLAZOS									Según el artículo 2.1.9 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.
OBSERVACIONES:	<p>- Serán de aplicación las medidas correctoras establecidas en el ISA aplicables a los efectos ambientales de la ejecución sobre la capacidad agrológica, el paisaje y la población.</p> <p>Planos de Ordenación Pormenorizada. OP-10.1 y OP-10.2</p>								
									U.A. LAS BREÑAS NORTE

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USÓ	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV
	m ² S	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
CJZ/Res.Rural	6.612,00	69,25%			1.983,60	2,20			4.363,92
SUBTOTAL PRIVADO	6.612,00	69,25%			1.983,60				4.363,92
Plaza	846,00	8,86%							
Área Ajardinada	74,00	0,78%							
Viaño	2.016,00	21,11%							
SUBTOTAL PÚBLICO	2.936,00	30,75%							
TOTAL	9.548,00	100%			1.983,60				4.363,92
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,208 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,457 udA/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN									PRIVADA
PLAZOS									Según el artículo 2.1.9 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada
OBSERVACIONES:	<p>- Serán de aplicación las medidas correctoras establecidas en el ISA aplicables a los efectos ambientales de la ejecución sobre la capacidad agrológica, el paisaje y la población.</p> <p>Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-10.1 y OP-10.2</p>								
									U.A. LAS BREÑAS SUR 1

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USÓ	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
CJ2/Res.Rural	12.328,00	72,96%			3.698,40	2,20			8.136,48
SUBTOTAL PRIVADO	12.328,00	72,96%			3.698,40				8.136,48
Equipamiento Otros	927,00	5,49%							
Plaza	1.156,00	6,84%							
Viano	2.485,00	14,71%							
SUBTOTAL PUBLICO	4.568,00	27,04%							
TOTAL	16.896,00	100%			3.698,40				8.136,48
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									0,219 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,482 udA/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN									PRIVADA
PLAZOS									Según el artículo 2.1.9 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.
OBSERVACIONES:	<p>- Serán de aplicación las medidas correctoras establecidas en el ISA aplicables a los efectos ambientales de la ejecución sobre la capacidad agrológica, el paisaje y la población.</p> <p>Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-10.1 y OP-10.2</p>								
									U.A. LAS BREÑAS SUR 2

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza. 2014

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ANEXO:
**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE
LA ORDENACIÓN**

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio
Yaiza 2014

Cuadro de características de la Ordenación

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO		SUPERFICIE m²	%
SUELO URBANO CONSOLIDADO		1.761.246	0,83
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		10.148.397	4,77
TOTAL SUELO URBANO		11.909.643	5,60
SUELO URBANIZABLE		SUPERFICIE	%
SECTORIZADO ORDENADO		3.553.774	1,67
SECTORIZADO NO ORDENADO		519.378	0,24
TOTAL SUELO URBANIZABLE		4.073.152	1,91
SUELO RÚSTICO		SUPERFICIE	%
PROTECCIÓN AMBIENTAL	ESPACIOS NATURALES NO ORDENADOS	45.591.865	21,42
	NATURAL 1	23.660.310	11,12
	NATURAL 2	1.943.160	0,91
	PAISAJÍSTICA 1	18.533.170	8,71
	PAISAJÍSTICA 2	509.290	0,24
	PAISAJÍSTICA 3	14.068.100	6,61
	CULTURAL	381.603	0,18
	COSTERA	646.961	0,30
PROTECCIÓN ECONÓMICA	AGRÍCOLA TRADICIONAL 1	3.533.750	1,66
	AGRÍCOLA TRADICIONAL 2	2.619.744	1,23
	AGRÍCOLA TRADICIONAL 3	3.727.331	1,75
	AGRÍCOLA TRADICIONAL 4	346.348	0,16
	MINERA	708.589	0,33
	INFRAESTRUCTURA VIARIA	1.043.507	0,49
	INFRAESTRUCTURAS / EQUIPAMIENTOS	588.197	0,28
PROTECCIÓN TERRITORIAL	PROTECCIÓN TERRITORIAL 1	936.671	0,44
	PROTECCIÓN TERRITORIAL 2	5.123.550	2,41
ASENTAMIENTOS RURALES	1.380.883	0,65	
TOTAL SUELO RÚSTICO		125.343.029	58,90
ESPACIO NATURAL PROTEGIDO ORDENADO		71.490.564	33,59
TOTAL		212.816.388	100

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio, Yaza 2014

Cuadro de características de la Ordenación

SECTORES ORDENADOS

SUELO URBANIZABLE

SECTOR	Uso Característica		Uso Residencial			Uso Turístico		Uso Terciario		Uso Industrial		Uso Equipamiento Privado		Dotaciones					Subtotal Dotaciones	Infrase	Vano	Superficie Total*	Coef. Edific.
	m ²	m ²	m ²	Vde	Hab.	m ²	Plaza	m ²	m ²	E.Libre	E.Libre P.	Deposito	Doceste	Otros									
MONTAÑA ROJA RESIDENCIAL R3	466.747	88.501	805	1.642				16.281	8.145			9.322	1.488	34.661	126.482			26.441	187.594	43.654	83.626	811.024	0,121
MONTAÑA ROJA TURISTICO T3						438.344	140.365	2.888	20.282	7.536		23.302	664	93.124	30.075				123.169	4.191	27.756	638.054	0,223
MONTAÑA ROJA EQUIPAMIENTOS E1												922.811	3.532								28.277	951.088	0,094
PLAYA BLANCA	457.431	145.640	1.518	3.112		41.006	25.372	669	15.695	7.539		9.103	300	254.424	11.659	3.956	15.266	202.448			136.920	1.153.608	0,155
TOTAL	927.178	234.141	2.322	4.761		481.250	165.758	3.588	52.448	23.881		964.738	6.334	398.209	168.416	3.956	15.266	228.288	803.136	48.145	276.878	3.553.774	0,121

* En la Superficie Total no se ha incluido el espacio libre de protección costero, por lo que no se ha computado el dominio público marítimo litoral.

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio.
Yaiza, 2014

Cuadro de características de la Ordenación.

SECTORES NO ORDENADOS

SUELO URBANIZABLE

SECTOR	Uso Característico	Superficie total		Superficie Dominio Privado	Superficie Sistema General	Residencial Densidad	Residencial Vob.	Residencial Habitantes	Tamaño Densidad	Tamaño plazas	Dotaciones públicas mínimas		Equipo - inf. privado	Superficie Esficable	Coeficiente de edificabilidad
		m ² s	m ² s								Espacio libre	Otro			
PUERTO CALERO 2	Residencial	66.894	83.061	12.392	7,5	62	127	1.500	4.324	12.974	0,150	12.594	0,150		
ACCESO A PLAYA BLANCA	Equipamientos	432.484	421.061	65.656				500				4.324	12.974	98.711	0,234
TOTAL		519.378	505.942	78.051		62	127			500		5.624	12.974	111.305	0,226

Plan General de Ordenación. Plan Supletorio.
Yaiza. 2014

Cuadro de características de la Ordenación.

RESUMEN

SUELO URBANIZABLE

SECTORES	Uso Residencial		Uso Turístico		Dotaciones mínimas			Superficie D. Privado m ² s	Superficie D. Público m ² s	Superficie Total m ² s	Superficie Edificable m ² c	Coeficiente de edificabilidad m ² c/m ² s
	viviendas	habitantes	plazas		Espacio libre m ² s	E.L. Protección m ² s	Otras m ² s					
ORDENADOS	2.322	4.761	3.586		386.209	168.416	248.511	2.425.614	315.464	3.553.774	429.914	0,121
NO ORDENADOS	62	127	500		46.786		5.824	505.942	13.436	519.378	111.305	0,220
TOTAL URBANIZABLE SECTORIZADO	2.384	4.888	4.086		432.995	168.416	254.335	2.931.556	328.900	4.073.152	541.220	

Plan General de Ordenación, Plan Supletorio:
Yaiza, 2014.

Cuadro de características de la Ordenación.

SUELO RÚSTICO

ASENTAMIENTOS RURALES

ÁMBITOS	USO RESIDENCIAL														DOTACIONES PÚBLICAS Y VIARIO					TOTAL								
	AV (1-2P)		Nº		C.J.1		Nº		C.J.2		Nº		C.C.3		TR		Nº		SUBTOTAL RESIDENCIAL		E.LIBRES	DOCENTE	DEPORTIVO	OTRAS	VIARIO	SUBTOTAL		
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²								m²	m²
LAS BREÑAS (Excluido U.A.1)	11.002	412	3						603.838	126.995	392							814.840	128.407	395	810	15.853	1.037		19.355	82.281	118.326	733.988
U.A. LAS BREÑAS NORTE					14.608	4.362	15											14.608	4.362	15	30	906			906	3.979	5.748	20.358
U.A. LAS BREÑAS SUR 1					6.612	1.964	7											6.612	1.964	7	14	920			2.016	2.936	9.548	
U.A. LAS BREÑAS SUR 2					12.328	3.668	12											12.328	3.668	12	25	1.156			927	2.465	4.588	18.686
TOTAL LAS BREÑAS	11.002	412	3		637.386	136.959	426		637.386	136.959	426			646.388	136.671	429	379	646.388	136.671	429	379	18.735	1.037		21.745	90.761	131.778	780.166
FEMES	10.816	2.816	14	47.311	14.748	64	91.548	19.774	67					12.231	6.462	28	162.006	42.800	174	357	26.417	1.433	7.399	7.866	48.113	91.228	253.234	
TOTAL FEMES	10.816	2.816	14	47.311	14.748	64	91.548	19.774	67					12.231	6.462	28	162.006	42.800	174	357	26.417	1.433	7.399	7.866	48.113	91.228	253.234	
CASTAS DE FEMES	1.917	669	3	7.419	2.330	7	70.964	16.277	56								80.320	19.276	66	135	5.319			1.624	15.781	22.734	103.054	
TOTAL CASTAS DE FEMES	1.917	669	3	7.419	2.330	7	70.964	16.277	56								80.320	19.276	66	135	5.319			1.624	15.781	22.734	103.054	
LA DIEGOLLADA	3.815	471	2	8.939	2.409	22	59.671	12.508	36					336	157	2	72.861	15.545	62	127	457				17.236	17.695	90.556	
TOTAL LA DIEGOLLADA	3.815	471	2	8.939	2.409	22	59.671	12.508	36					336	157	2	72.861	15.545	62	127	457				17.236	17.695	90.556	
LA HOYA					894	313	2	56.759	12.261	40							57.652	12.574	42	86					13.475	15.475	71.127	
TOTAL LA HOYA					894	313	2	56.759	12.261	40							57.652	12.574	42	86					13.475	15.475	71.127	
MACIOT								67.688	13.432	14							67.688	13.432	14	29					15.069	15.068	82.746	
TOTAL MACIOT								67.688	13.432	14							67.688	13.432	14	29					15.069	15.068	82.746	
TOTAL	27.550	4.388	22	64.683	19.600	95	984.035	210.312	639					12.867	6.619	31	1.088.915	241.098	787	1.612	50.928	2.470	7.399	30.735	200.435	291.868	1.380.883	

Plan General de Ordenación Plan Supletorio.
Yaiza, 2014

Cuadro de características de la Ordenación

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

AMBITOS URBANÍSTICOS	SUPERFICIE SUELO		SUPERFICIE CONSTRUIDA		RESIDENCIAL		TURÍSTICO		DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	
	m ² s	m ² c	Viviendas	Hab.	Plazas	ELIBRES	OTROS			
URBANO CONSOLIDADO	1.751.245	466.323	2.272	4.658		149.957	70.156			
URBANO NO CONSOLIDADO	10.148.397	1.933.796	7.939	16.275	25.054	1.639.623	446.106			
TOTAL URBANO :	11.909.643	2.400.119	10.211	20.933	25.054	1.789.580	516.262			
URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO	3.553.774	429.914	2.322	4.761	3.566	386.209	248.511			
URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO	519.378	111.305	62	127	500	46.786	5.824			
TOTAL URBANIZABLE SECTORIZADO:	4.073.152	541.220	2.384	4.888	4.066	432.995	254.335			
ASENTAMIENTOS RURALES	1.380.883	241.098	787	1.612		50.928	40.604			
TOTAL ASENTAMIENTOS RURALES:	1.380.883	241.098	787	1.612		50.928	40.604			
	17.383.678	3.182.437	13.382	27.433	29.140	2.273.503	811.201			