



Elorz Guajardo  
Arquitectos, SCP.

Planeamiento  
Edificación  
Medio Ambiente

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
REVISIÓN – TEXTO REFUNDIDO  
ADAPTACIÓN A LEY 19/2003 DE DIRECTRICES DE ORDENACIÓN  
GENERAL Y DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS Y AL  
PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA  
MAYO 2016

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
DE LA VILLA DE AGÜIMES  
REVISIÓN – TEXTO REFUNDIDO**

**ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**  
**ORD.PORMENORIZADA: PLAN OPERATIVO**

**TOMO IV.2.**  
**NORMAS URBANÍSTICAS  
DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL,  
SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD  
VICECONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
DIRECCIÓN GENERAL  
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



ILUSTRE  
AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
AGÜIMES

## ÍNDICE GENERAL. TOMO IV.2

FUENTES CONSULTADAS Y BIBLIOGRAFÍA.....	2
ÍNDICE DE PLANOS.....	4
ÍNDICE.....	5
NORMAS URBANÍSTICAS.....	10

## **FUENTES CONSULTADAS.**

AA.VV. Mapa de Cultivos y Aprovechamientos de la provincia de Las Palmas. Escala 1:200.000. Dirección General de la Producción Agraria, 1988

AA.VV. Mapa Geológico de España. Instituto Tecnológico Geominero de España. Hojas de Agüimes, Telde y San Bartolomé de Tirajana. Mapas a Escala 1:25.000 y Memoria. Madrid. 1990

AA.VV. Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria. Cabildo Insular de Gran Canaria, Universitat de Valencia y Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. 1995

Juan Sánchez Díaz. Características y distribución de los suelos en la isla de Gran Canaria. Trabajo para el premio Viera y Clavijo-ciencias. 1978

D. Eduardo Grandío de Fraga y D<sup>a</sup>. Caridad Rodríguez Pérez Galdós. Inventario Patrimonio Etnográfico. FEDAC, Organismo Autónomo del Cabildo de Gran Canaria. 1994-2002

Avance – Revisión del Plan General de Ordenación de la Villa de Agüimes, Noviembre 1998. Gesplan, SA. 1998

## **BIBLIOGRAFÍA.**

CAMACHO y PÉREZ GALDÓS, G. El cultivo de cereales, viñas y huerta en Gran Canaria (1510-1537). Anuario de Estudios Atlánticos, nº12, pp. 223-279. 1966

SÁNCHEZ DÍAZ, JUAN. Características y Distribución de los Suelos de Gran Canaria. Tesis Doctoral Inédita. 1975

BAUER, E. Los montes de España en la Historia. Servicio de Publicaciones Agrarias. Madrid. 1980

VERNEAU, R. Cinco años de estancia en las Islas Canarias. Edición J.A.D.L. La Orotava. Tenerife. 1982

VARIOS AUTORES. Flora y Vegetación del Archipiélago Canario. Edirca. Las Palmas de Gran Canaria. 1986

ARAÑA, V. y CARRACEDO, J.C. Los Volcanes de las Islas Canarias. Editorial Rueda. Madrid. 1987

SUÁREZ GRIMÓN, V. La propiedad pública, vinculada y eclesiástica en la crisis del Antiguo Régimen. 2 tomos. Ed. Cabildo Insular de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria. 1987

MARRERO, A.; SUÁREZ, C. y RODRIGO PÉREZ, J. Distribución de especies significativas para la comprensión de las formaciones boscosas de Gran Canaria II (Islas Canarias). Botánica Macaronésica, 18. Cabildo Insular de Gran Canaria. 1989

BRAMWELL, DAVID. Flores Silvestres de las Islas Canarias. Editorial Rueda. Madrid. 1990

MOPT. Guía para la elaboración de estudios del medio físico. Madrid. CLAVER, I. y cols. 1991

SANTANA SANTANA, A. Paisajes históricos de Gran Canaria. Cabildo Insular de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria. 1992

SUÁREZ RODRÍGUEZ, C. Estudio de los relictos actuales del monte verde en Gran Canaria. Ed. Cabildo Insular de Gran Canaria y Consejería de Política Territorial. Las Palmas. 1994

ALMEIDA PÉREZ, R. El coeficiente de insolación según el método de Gandullo (1974): aplicación al archipiélago canario. Utilidad práctica del coeficiente para una clasificación de la vegetación. Eria. Departamento de Geografía Universidad de Oviedo. Oviedo. 1997

AZNAR VALLEJO, E y RONQUILLO, M. Los repartimientos de Gran Canaria. Ed. Cabildo Insular de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria. 1998



## ÍNDICE DE PLANOS

### PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

#### 6. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. E: 1/2.000.

- 6.2.1 AGÜIMES
- 6.2.2 LA GOLETA – EL CRUCE DE ARINAGA
- 6.2.3 EL CRUCE Y POLÍGONO DE ARINAGA – ESPINALES
- 6.2.4 POLÍGONO DE ARINAGA (BALOS)
- 6.2.5 POLÍGONO DE ARINAGA (MONTAÑA DE SAN F<sup>co</sup>)
- 6.2.6 POLÍGONO DE ARINAGA (CANAL)
- 6.2.7 POLÍGONO DE ARINAGA (PUERTO)
- 6.2.8 POLÍGONO Y PLAYA DE ARINAGA
- 6.2.9 LAS ROSAS / EL OASIS Y EL EDÉN
- 6.2.10 MONTAÑA LOS VÉLEZ – LA BANDA
- 6.2.11 TEMISAS
- 6.2.12 LOS CORRALILLOS

#### 7. PLANOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN. E: 1/5.000.

- 7 A - E PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN PÚBLICA

## ÍNDICE

<b>TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.</b> .....	10
Artículo 1. Plan Operativo del Plan General de Ordenación de Agüimes. ....	10
Artículo 2. Actualización del PO-PGO-A. ....	10
<b>TÍTULO I. CONDICIONES DE LOS USOS.</b> .....	11
<b>CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.</b> .....	11
Artículo 3. Desarrollo y regulación de los usos. ....	11
Artículo 4. Clasificación de los usos. ....	11
Artículo 5. Compatibilidad de usos .....	14
<b>CAPÍTULO II. USOS AMBIENTAL Y PRIMARIO.</b> .....	15
Artículo 6. Definición y clasificación. ....	15
<b>CAPÍTULO III. USO SECUNDARIO INDUSTRIAL.</b> .....	21
Artículo 7. Definición y categorías. ....	21
Artículo 8. Condiciones de implantación. ....	22
Artículo 9. Usos Complementarios del uso industrial. ....	22
Artículo 10. Condiciones ambientales. ....	23
Artículo 11. Condiciones de compatibilidad respecto al uso industrial. ....	23
Artículo 12. Gestión de los residuos generados por el uso industrial. ....	24
<b>CAPÍTULO IV. USO TERCIARIO.</b> .....	24
Artículo 13. Definición y clasificación. ....	24
<b>SECCIÓN 1ª. COMERCIAL.</b> .....	24
Artículo 14. Definición y categorías. ....	24
Artículo 15. Establecimientos sometidos a la licencia comercial. ....	26
Artículo 16. Condiciones de implantación del uso comercial. ....	26
Artículo 17. Condiciones de compatibilidad del uso comercial. ....	27
Artículo 18. Usos complementarios del uso comercial. ....	28
Artículo 19. Determinaciones del uso comercial a implantar mediante Plan Parcial de Ordenación. ....	28
<b>SECCIÓN 2ª OFICINAS.</b> .....	29
Artículo 20. Definición y categorías. ....	29
Artículo 21. Condiciones de implantación del uso de oficinas. ....	30
Artículo 22. Usos complementarios al uso de oficinas. ....	30
Artículo 23. Condiciones de implantación del uso de despachos. ....	31
<b>SECCIÓN 3ª. USO DE ACTIVIDADES DE RESTAURACIÓN Y OCIO.</b> .....	31
Artículo 24. Definición y categorías del uso de actividades de restauración y ocio. ....	31
Artículo 25. Condiciones de implantación del uso de actividades de restauración y ocio. ....	32
<b>CAPÍTULO V. USO DE INFRAESTRUCTURAS.</b> .....	33
Artículo 26. Definición y clasificación. ....	33
Artículo 27. Condiciones de implantación del uso de infraestructuras. ....	34
Artículo 28. Desarrollo de las infraestructuras. ....	36
Artículo 29. Ejecución de las infraestructuras. ....	36

<b>SECCIÓN 1ª. USO DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE.</b>	36
Artículo 30. Definición y categorías del uso de infraestructuras de transporte.	36
<b>SUBSECCIÓN 1ª. TERRESTRE: VIARIO.</b>	37
Artículo 31. Categorías de infraestructuras viarias.	37
Artículo 32. Dimensiones y características de la infraestructura viaria.	38
Artículo 33. Condiciones específicas de la infraestructura viaria.	38
Artículo 34. Estacionamientos dentro de las alineaciones de la infraestructura viaria.	39
Artículo 35. Categorías y condiciones de implantación de otras infraestructuras de transporte viarias.	39
<b>SUBSECCIÓN 2ª. TERRESTRE: FERROVIARIO.</b>	41
Artículo 36. Definición y régimen.	41
<b>SUBSECCIÓN 3ª. MARÍTIMO: PORTUARIO.</b>	41
Artículo 37. Definición y régimen.	41
<b>SUBSECCIÓN 4ª. AÉRO: AEROPORTUARIO.</b>	42
Artículo 38. Definición y régimen.	42
<b>SECCIÓN 2ª. USO DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.</b>	42
Artículo 39. Definición y categorías del uso de infraestructuras hidráulicas.	42
<b>SECCIÓN 3ª. USO DE INFRAESTRUCTURAS DE RESIDUOS.</b>	43
Artículo 40. Definición y categorías del uso de infraestructuras de residuos.	43
<b>SECCIÓN 4ª. USO DE INFRAESTRUCTURAS DE ENERGÍA.</b>	44
Artículo 41. Definición y categorías del uso de infraestructuras de energía.	44
<b>SECCIÓN 5ª. USO DE INFRAESTRUCTURAS DE INFORMACIÓN.</b>	44
Artículo 42. Definición y condiciones de implantación categorías del uso de infraestructuras de información.	44
Artículo 43. Definición y clasificación.	45
Artículo 44. Condiciones de implantación del uso turístico	46
<b>CAPÍTULO VII. USO RESIDENCIAL.</b>	50
Artículo 46. Definición y clasificación.	50
Artículo 47. Condiciones de implantación del uso residencial.	50
Artículo 48. Condiciones de los usos.	51
Artículo 49. Garajes y aparcamientos.	51
Artículo 50. Condiciones de aplicación para el uso de residencia comunitaria.	52
Artículo 51. Régimen de compatibilidad del uso residencial.	52
<b>CAPÍTULO VIII. USO DOTACIONAL.</b>	53
Artículo 52. Definición y clasificación.	53
Artículo 53. Condiciones generales de implantación del uso dotacional.	54
Artículo 54. Condiciones de compatibilidad del uso dotacional.	55
Artículo 55. Modificación de los usos dotacionales en equipamientos.	55
Artículo 56. Plazas de aparcamiento, carga y descarga.	56
Artículo 57. Condiciones particulares del uso dotacional Científico/Divulgativo (CD).	56
Artículo 58. Condiciones particulares del uso dotacional educativo (ED).	57
Artículo 59. Condiciones particulares del uso dotacional Cultural (CU).	57

Artículo 60. Condiciones particulares del uso dotacional Asistencial (AS), Social (SC), de Protección Civil (PC) y Seguridad Pública (SP). .....	58
Artículo 61. Condiciones particulares del uso dotacional Deportivo (DP). .....	58
Artículo 62. Condiciones particulares del uso dotacional Recreativo (RE). .....	58
Artículo 63. Condiciones particulares del uso dotacional Religioso (RG) y Funerario (F). .....	59
Artículo 64. Condiciones particulares del uso dotacional de Servicios de la Administración (AD). .....	59
<b>CAPÍTULO IX. USO DE ESPACIOS LIBRES. ....</b>	<b>59</b>
Artículo 65. Definición, clasificación y compatibilidad de usos. ....	59
Artículo 66. Condiciones particulares en espacios libres, parques urbanos y parques marítimos. ....	60
Artículo 67. Condiciones particulares del uso de espacios libres en plazas y áreas de juegos. ....	60
Artículo 68. Condiciones particulares del uso de espacios libres en zonas verdes, áreas ajardinadas y zonas de protección. ....	61
Artículo 69. Jardines y espacios libres privados. ....	61
Artículo 70. Acceso a las edificaciones desde los espacios libres de uso público. ....	62
<b>TÍTULO II. ORDENANZAS EDIFICATORIAS. ....</b>	<b>63</b>
<b>CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES. ....</b>	<b>63</b>
Artículo 71. Definición. ....	63
Artículo 72. Condiciones para las edificaciones existentes. ....	63
Artículo 73. Clasificación. ....	64
<b>CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS (M). ....</b>	<b>65</b>
Artículo 74. Ámbito, usos y parámetros tipológicos. ....	65
Artículo 75. Alineaciones y rasantes exteriores. ....	68
Artículo 76. Chaflanes. ....	68
Artículo 77. Falsas fachadas. ....	68
Artículo 78. Edificios de esquina o con varias fachadas. ....	69
Artículo 79. Edificios colindantes con alturas diferentes. ....	69
<b>CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS EN BLOQUE (B). ....</b>	<b>69</b>
Artículo 80. Ámbito, usos y parámetros tipológicos. ....	69
Artículo 81. Separaciones a linderos y retranqueos. ....	70
Artículo 82. Separaciones entre bloques. ....	70
Artículo 83. Configuración y tratamiento de los espacios libres. ....	70
Artículo 84. Remodelación del volumen. ....	71
<b>CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (VA). ....</b>	<b>71</b>
Artículo 85. Ámbito, usos y parámetros tipológicos. ....	71
Artículo 86. Separaciones a linderos y retranqueos. ....	72
Artículo 87. Tratamiento de los espacios libres. ....	72
<b>CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA (VH). ....</b>	<b>72</b>
Artículo 88. Ámbito, usos y parámetros tipológicos. ....	72
Artículo 89. Separaciones a linderos y retranqueos. ....	75



<b>CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (VAD).....</b>	<b>75</b>
Artículo 90. Ámbito, usos y parámetros tipológicos. ....	75
Artículo 91. Separaciones a linderos y retranqueos. ....	76
Artículo 92. Tratamiento de los espacios libres. ....	76
<b>CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN ASENTAMIENTO RURAL (AR).....</b>	<b>76</b>
Artículo 93. Ámbito, usos y parámetros tipológicos. ....	76
<b>CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN ASENTAMIENTO AGRÍCOLA (AA). ....</b>	<b>78</b>
Artículo 94. Ámbito, usos y parámetros tipológicos. ....	78
<b>CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA INDUSTRIAL (I).....</b>	<b>79</b>
Artículo 95. Ámbito. ....	79
<b>CAPÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA COMERCIAL (CO) .....</b>	<b>79</b>
Artículo 96. Ámbito, usos y parámetros tipológicos. ....	79
<b>CAPÍTULO IX. ORDENANZA INCORPORADA (OI). ....</b>	<b>80</b>
Artículo 97. Definición y clasificación. ....	80
<b>TÍTULO III. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.....</b>	<b>98</b>
Artículo 98. Definición de las dotaciones y equipamientos. ....	98
Artículo 99. Tipos y Condiciones de Dotaciones y Equipamientos .....	99
<b>TÍTULO IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. ....</b>	<b>100</b>
<b>CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES. ....</b>	<b>100</b>
Artículo 100. Objeto. ....	100
Artículo 101. Sujetos legitimados. ....	100
Artículo 102. Requisitos para iniciar la actividad de ejecución urbanística del planeamiento. ....	100
Artículo 103. Principios de la intervención. ....	100
Artículo 104. Formas y modalidades de la actividad de gestión y ejecución. ....	101
Artículo 105. Justificación de las actuaciones. ....	101
<b>CAPÍTULO II. GESTIÓN URBANÍSTICA. ....</b>	<b>101</b>
Artículo 106. Objeto. ....	101
Artículo 107. Unidades de referencia para actuaciones de gestión urbanística. ....	101
Artículo 108. Unidad de Actuación. ....	101
Artículo 109. Reparcelación urbanística. ....	103
<b>CAPÍTULO III. EJECUCIÓN URBANÍSTICA. ....</b>	<b>103</b>
<b>SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES. ....</b>	<b>103</b>
Artículo 110. Principios de la intervención. ....	103
Artículo 111. Justificación de las actuaciones. ....	104
<b>SECCIÓN 2ª. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.....</b>	<b>104</b>
Artículo 112. Definición. ....	104
Artículo 113. Sistemas de ejecución. ....	104

Artículo 114. Sistemas de ejecución privada: establecimiento y sustitución. ....	105
<b>SECCIÓN 3ª. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS O DIRECTAS. ....</b>	<b>105</b>
Artículo 115. Definición. ....	105
Artículo 116. Actuaciones urbanísticas aisladas. ....	105
Artículo 117. Actuaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado. ....	106
Artículo 118. Actuaciones aisladas en suelo rústico de asentamientos rurales. ....	106
<b>SECCIÓN 4ª. EJECUCIÓN MATERIAL. ....</b>	<b>106</b>
Artículo 119. Proyectos de ejecución material. ....	106
Artículo 120. Condiciones generales de los proyectos técnicos. ....	107
Artículo 121. Definición y tipos de proyectos de urbanización. ....	107
Artículo 122. Contenido documental de los proyectos de urbanización. ....	108
Artículo 123. Definición y tipos de proyectos de edificación. ....	109
Artículo 124. Definición y tipos de proyectos de otras actividades urbanísticas. ....	109
Artículo 125. Condiciones generales de los proyectos de otras actividades urbanísticas. ....	110
<b>SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES, SISTEMAS LOCALES Y DOTACIONES PÚBLICAS. ....</b>	<b>110</b>
Artículo 126. Ejecución de los sistemas generales. ....	110
Artículo 127. Ejecución de los sistemas locales. ....	111
Artículo 128. Ejecución de las Dotaciones Públicas. ....	112
<b>SECCIÓN 6ª. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. ....</b>	<b>112</b>
Artículo 129. Recepción de las obras de urbanización. ....	112
<b>SECCIÓN 7ª. EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN. ....</b>	<b>112</b>
Artículo 130. Edificación de parcelas y solares. ....	112
Artículo 131. Presupuestos de la edificación. ....	113
Artículo 132. Ejecución de la edificación en suelo urbano. ....	113
Artículo 133. Ejecución de la urbanización y la edificación en suelo urbano consolidado. ....	113
Artículo 134. Ejecución de la urbanización y la edificación en suelo urbano no consolidado. ....	113
Artículo 135. Ejecución de la urbanización y la edificación en suelo urbanizable sectorizado ordenado. ....	113
<b>CAPÍTULO IV. PLAZOS PARA EL DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. ....</b>	<b>114</b>
Artículo 1346 Determinación de los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del planeamiento. ....	114
<b>TÍTULO V. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO. ....</b>	<b>116</b>
Artículo 137. Licencias urbanísticas. ....	116
Artículo 138. Protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado. ....	116

## **TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.**

### **Artículo 1. Plan Operativo del Plan General de Ordenación de Agüimes.**

1. Conforme al artículo 33 del TR-LOTCEC, por razón del número de habitantes de derecho del municipio, la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación de Agüimes, en adelante, PGO-A, a que se refiere el artículo 32.2.B) del TR-LOTCEC se desglosa en el Plan Operativo del PO-PGO-A.
2. En las presentes Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, integrantes del PO-PGO-A, será de aplicación el articulado que se contiene en las Disposiciones Generales del Título Preliminar del Tomo III.2 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural, en todo aquello que no sea de aplicación exclusiva a la Ordenación Estructural.
3. Las determinaciones que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PO-PGO-A se encuentran debidamente grafiadas en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada, así como recogidas, en las fichas del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.
4. La programación temporal de la gestión, el estudio económico-financiero de la ejecución pública y las medidas e intervenciones necesarias, quedan recogidas en el Tomo V del PO-PGO-A de Organización de la Gestión y la ejecución pública, programación del Plan y Memoria de Sostenibilidad Económica, con sus correspondientes Planos de Gestión y Ejecución.

### **Artículo 2. Actualización del PO-PGO-A.**

De acuerdo con el artículo 33.2 del TR-LOTCEC, el Ayuntamiento de Agüimes deberá actualizar el PO-PGO-A al menos cada cuatro años, ajustándose en todo caso al procedimiento establecido en el apartado 3 del citado artículo.

## **TÍTULO I. CONDICIONES DE LOS USOS.**

### **CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.**

#### **Artículo 3. Desarrollo y regulación de los usos.**

1. La regulación detallada de los usos sobre las parcelas o unidades de un determinado ámbito o sector, es función que corresponde al PGO-A en su ordenación directa o al planeamiento de desarrollo, cuando se trate de ordenación remitida.
2. Son condiciones de los usos, dentro del marco establecido por la Calificación del suelo y los Usos Globales de la Ordenación Estructural, las que han de cumplir las diferentes actividades para poder ser implantadas en los lugares dispuestos por el presente PGO-A, o en su caso, el planeamiento que lo desarrolle.
3. Las figuras de planeamiento de desarrollo del PGO-A podrán dentro de su ámbito, con carácter excepcional y justificación suficiente, establecer nuevos grupos de usos pormenorizados si la actividad que pretenden ordenar no se pudiera clasificar en alguno de los definidos.
4. Serán de aplicación, en todo caso, y sin perjuicio de su determinación expresa, las Ordenanzas Municipales cuyo contenido pudiera afectar, en cualquier medida, a los usos y actividades que se implanten en el área de ordenación del presente PGO-A.

#### **Artículo 4. Clasificación de los usos.**

La clasificación de los usos contemplados en este Plan General se efectúa en función de los siguientes criterios o aspectos con que son susceptibles de ser diferenciados: por su implantación, por su nivel o función y por su naturaleza.

1. Según su implantación los usos se clasifican a su vez en:
  - a) Uso característico: aquel uso principal, predominante, o inherente al suelo, unidad, ámbito o sector, donde se pretenda implantar y expresamente atribuido por el PGO-A.
  - b) Uso permitido o autorizable: aquél cuya implantación está permitida por el PGO-A.
  - c) Uso prohibido: aquél cuya implantación no está permitida por el PGO-A y es contrario al uso característico.

- d) Uso compatible: aquél que por su naturaleza, tiene aptitud para concurrir o coexistir con el uso característico, y cuya implantación está permitida en régimen de proporcionalidad por el PGO-A, en ningún caso superior al 50 % de la superficie total edificable destinada al uso característico, salvo que en el régimen específico de usos se exprese otra proporción. Cuando exista esta concurrencia de usos, cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones, atendiendo a los parámetros y determinaciones en que resulta necesario establecer una regulación concreta.
- e) Se entiende por uso complementario, aquél que por su naturaleza sirve para completar o perfeccionar el uso característico y los permitidos o autorizables, y cuya implantación está permitida por el PGO-A.
2. Según su nivel y función los usos se clasifican en Específicos o Pormenorizados con sus correspondientes categorías, dentro del marco de los Usos Globales definidos en la Ordenación Estructural, conforme a lo siguiente:
- a) Categorías del Uso Ambiental:
- De conservación medioambiental
  - De restauración medioambiental.
  - Científico.
  - De educación medioambiental.
- b) Categorías del Uso Primario:
- Uso Primario Agropecuario.
  - Uso Primario Forestal.
  - Uso Primario Cinegético.
  - Uso Primario Extractivo.
  - Uso Primario Pesquero y Actividad Piscícola.
- c) Categorías del Uso Secundario Industrial:
- Industria Ligera o Pequeña.
  - Industria Media.
  - Industria Pesada.
  - Industrias Especiales.
  - Industria Artesanal.
  - Almacenes.
- d) Categorías del Uso Terciario:

- Uso Comercial.
- Uso de Oficinas.
- Uso de actividades de restauración, y locales de ocio.

e) Categorías del Uso de Infraestructuras:

- Terrestres viarias y ferroviarias.
- Marítimas portuarias.
- Hidráulicas de abastecimiento y saneamiento.
- De Residuos.
- De Energía.
- De Información.

f) Categorías del Uso Turístico, según la legislación sectorial:

- Hotelero.
- Turismo Rural.
- Campamento turístico.

g) Categorías del Uso Residencial:

- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda colectiva.
- Residencia comunitaria.
- Hotelero.

h) Categorías del Uso Dotacional:

- Científico/divulgativo, CD.
- Educativo, ED.
- Cultural, CU.
- Asistencial, AS.
- De Protección Civil, PC.
- De Seguridad Pública, SP.
- Social, SC.
- Deportivo, DP.
- Recreativo, RE.
- Religioso, RG.
- Funerario, F.
- Servicios de la Administración Pública, AD. Debe ir...

i) Categorías del Uso de Espacios Libres:

- Espacios Libres, EL / PU / PM.

- Área de juegos, AJ.
- Zonas Verdes, ZV.
- Áreas ajardinadas, AA.
- Zonas de Protección, ZP.

3. Según su naturaleza los usos se clasifican en:

- Uso Público, de índole colectiva o general y/o destinado a un círculo indeterminado de personas, sea cual sea su titularidad pública o privada.
  - Tienen la consideración de uso público, los realizados o prestados por administraciones y entidades públicas, por gestión particular sobre bienes de dominio público, como servicios públicos, y los usos comunitarios o dotacionales.
  - Los usos públicos, se clasifican de conformidad a la relevancia urbanística otorgada por el PGO-A, y según con lo establecido en el Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TR-LOTCENC, de la siguiente manera:
    - Sistema General: categoría comprensiva de los usos y servicios públicos (usos públicos) básicos para la vida colectiva.
    - Dotación: categoría comprensiva de los usos y servicios públicos (uso públicos) que no siendo básicos para la vida colectiva, su uso es necesario.
    - Equipamiento: categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general (públicos) abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas, con aprovechamiento lucrativo.
- Uso Privado, de vocación privada, realizado y destinado por y para particulares, y de titularidad privada.

### **Artículo 5. Compatibilidad de usos**

Cuando exista concurrencia de usos, cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones, atendiendo a los parámetros y determinaciones de compatibilidad establecidos en las presentes Normas, así como en la ordenación pormenorizada del ámbito o sector donde se pretendan implantar.

## CAPÍTULO II. USOS AMBIENTAL Y PRIMARIO.

### Artículo 6. Definición y clasificación.

1. El Uso Ambiental es el conjunto de aquéllos propios del suelo rústico que se concretan en el ejercicio de actividades vinculadas al territorio y a su medio, y cuyo fin es la conservación, protección, restauración, estudio y/o divulgación de los recursos naturales, no suponiendo en ningún caso, la ejecución de intervenciones que impliquen alteraciones significativas de las condiciones naturales del territorio, salvo las imprescindibles para evitar procesos destructivos sobre los recursos. En cualquier caso, estos usos deberán estar autorizados o permitidos por un instrumento de ordenación del área en el que pretendan desarrollarse, y deberán someterse a las condiciones establecidas en los mismos, y en la legislación urbanística, sectorial y ambiental de aplicación. Las presentes Normas establecen la siguiente clasificación y condiciones generales:

- a) De conservación medioambiental que comprende las actividades que tienen por objeto el mantenimiento y protección de los elementos bióticos y abióticos del medio, tales como regeneración de la flora y recuperación de la fauna y el paisaje, así como los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento. Sin perjuicio del PIO-GC o de sus planes de desarrollo, el PGO-A establece las siguientes actuaciones y condicionantes:
- Limpieza y adopción de medidas directas de corrección de impactos, en especial, los impactos producidos por las infraestructuras existentes viarias, hidráulicas, de residuos, de energía y de la información.
  - Las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos para la restitución del entorno a su estado inicial.
  - Extinción de incendios, así como cualesquiera que, con carácter de emergencia, se realicen ante catástrofes naturales, incluyendo la apertura de pistas para este fin, y cortafuegos.
  - Control de poblaciones animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.
- b) De restauración medioambiental que comprende las actividades con fines de restauración del medio afectado, relacionadas directa y exclusivamente, por usos o actividades mineras y/o extractivas, conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial.



c) Científico, sobre los recursos naturales, que comprende las actividades relacionadas directa y exclusivamente, con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquellas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento. Entre otras, a título enunciativo:

- Observación y control astronómicos.
- Observación y, en su caso, a la recolección de especímenes o muestras.
- Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.
- Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios.
- Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas.

d) De educación medioambiental, que comprende las actividades relacionadas directa y exclusivamente, con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos. El PGO-A establece las siguientes actuaciones y condicionantes:

- Las de interpretación de la naturaleza, consistiendo en el simple disfrute del medio, normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad del ciudadano medio, como la práctica de excursionismo y senderismo, o el acceso mediante vehículo o con cabalgaduras u organización de caravanas de animales, por las pistas o vías acondicionadas para ello.
- Las de educación en la naturaleza, que implica la dirección y la organización en grupos, por personal cualificado, de los participantes, según un programa ajustado a la finalidad didáctica.
- En ningún caso se consideran como usos de educación ambiental, los espacios adaptados artificialmente y las construcciones e instalaciones en cuyo interior se desarrollen actividades relacionadas con el medioambiente del tipo que sean, por lo que tendrán la consideración, en todo caso, como Uso Dotacional en la categoría de Científico/Divulgativo, tales como, los centros de interpretación o de visitantes vinculados a los Espacios Naturales Protegidos o a otras áreas con protección ambiental alta.

2. El Uso Primario es el conjunto de aquéllos propios del suelo rústico 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. Se divide en:

- a) Uso Primario Agropecuario, comprende la ordenación de la actividad agrícola y ganadera, como el conjunto de labores destinadas a la transformación del suelo para la puesta en cultivo y explotación de plantas, o animales domésticos, con la finalidad de generar y producir bienes alimenticios directos o con posterior procesamiento, englobando, la producción, la transformación y la comercialización de las producciones en las condiciones sanitarias y de calidad exigibles, así como todas aquellas actividades directamente vinculadas a la actividad de la explotación agraria que permitan la obtención de renta complementaria que diversifican la economía del medio rural y la calidad de vida de los agricultores y ganaderos siempre que se lleven a cabo en los términos contemplados en la normativa sectorial aplicable, incluidas las de seguridad e higiene de los trabajadores. Salvo contradicción con las determinaciones del Plan Territorial Especial Agropecuario, PTE-9 del PIO-GC, que prevalecerán en cualquier caso, el PGO-A establece las siguientes subcategorías y condicionantes:

a.1 Uso agrícola, siendo el ejercicio de la actividad agrícola en terrenos preparados según dos tipos, de forma tradicional o, intensiva.

a.2 Uso Ganadero, que comprende el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo, con la finalidad de obtener bienes alimenticios directos o con posterior procesamiento (subproductos). Se distinguen las siguientes modalidades:

- Pastoreo extensivo, como la actividad que se desarrolla en campo abierto, permitiendo a los animales desplazarse por las vías pecuarias existentes, así como alimentarse en amplias zonas de pastos naturales; en condiciones de respeto a los valores naturales en presencia, sin perjuicio de que se recojan en rediles. Este tipo de pastoreo no conlleva más intervenciones propias que las de conservación, además de lo establecido para cada categoría de suelo en las Normas de Urbanísticas de la Ordenación Estructural.
- Ganadería tradicional estabulada familiar, como la actividad que se desarrolla en construcciones e instalaciones compatibles,



con carácter general, con el uso agrícola en las fincas de cultivo e incluso, con el uso residencial en asentamientos, según lo establecido para cada categoría de suelo y la legislación sectorial que sea de aplicación.

- Ganadería tradicional estabulada artesanal, como el ejercicio de las actividades pecuarias con un mayor grado de intensidad que el anterior nivel, y reguladas por la normativa sectorial de aplicación, pero sin alcanzar las dimensiones suficientes para considerarse una instalación agropecuaria.
- Ganadería estabulada industrial – complejos ganaderos, como el ejercicio de la ganadería con carácter exclusivo o característico en instalación, estando sometidas a las exigencias de funcionamiento derivadas de la legislación sectorial aplicable y la normativa reguladora de las actividades clasificadas. Se entienden, en principio, adscribibles a esta categoría todas aquellas instalaciones que se establecen en el PIO-GC.

a.3 Otros usos que comprenden el conjunto de actividades destinada al cuidado, alimentación, reproducción, cría y explotación de otras especies animales y/o vegetales diferentes de las habituales, como la helicultura y otras especies, como gusanos, lombrices, grillos, mariposas, y todas aquellas que pudieran ser incluidas en este uso.

- b) Uso Primario Forestal, que comprende las actividades que se relacionan directamente con los aprovechamientos forestales consistentes en la utilización de los productos y recursos naturales renovables que se generan en los montes como consecuencia de sus propios procesos ecológicos. Estos aprovechamientos pueden ser los de pastos; los frutos y hongos; las plantas aromáticas, medicinales y melíferas (actividad apícola), la resina y los maderables y leñosos, incluida la biomasa forestal, y su fomento por repoblación, así como los demás productos y servicios con valor de mercado característicos de los montes. Sin perjuicio de la legislación vigente, o de las determinaciones en el PIO-GC o en sus planes de desarrollo, el PGO-A establece las siguientes actuaciones y condicionantes:

- Repoblación o regeneración vegetal con la finalidad de restaurar las condiciones ecológicas y paisajísticas del terreno, o para favorecer la protección del suelo frente a procesos erosivos, según tipos determinados de especies compatibles con las preexistentes en el lugar, o con especies de antaño, o de nueva



introducción, con o sin fines económicos, y de las susceptibles de repoblación incluidas en el Anexo III de Especies Forestales de Repoblación para Gran Canaria del Plan Forestal de Canarias. Se incluyen las citadas actividades y además, los usos y construcciones e instalaciones inherentes y necesarias.

- Silvicultura de protección o de conservación, entendida como el ejercicio de diversas técnicas para la mejora de masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad o de tratamiento sobre las existentes con la finalidad de disminuir riesgos de incendios o el control de aparición de plagas y enfermedades. Se incluyen las citadas actividades y además, los usos y construcciones e instalaciones inherentes y necesarias.
  - Tala, trasplante o traslado de especies protegidas o árboles, con previa licencia municipal, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones administrativas exigidas por la legislación sectorial.
  - Aprovechamientos tradicionales de especies vegetales que tengan como destino el uso doméstico, sin previa autorización cuando se trate de especies recogidas en el citado Anexo del Plan Forestal.
  - La apicultura, sujeta a lo que la legislación sectorial, en especial el artículo 8.2 del Real Decreto 209/2002, de 22 de Febrero, en cuanto a distancias mínimas para su implantación, permitiéndose éstas, profesionales o no, previo informe de la Administración competente y con autorización del Ayuntamiento.
- c) Uso Primario Cinegético, como uso productivo o con carácter de actividad recreativa, entendida como una forma de utilización de los recursos naturales consistente en el seguimiento y captura de animales, cuya autorización y ejercicio debe vincularse necesariamente a requerimientos de protección. A este respecto, se regirá por cuanto se dispone en la Ley 7/1998, de 6 de julio, de Caza de Canarias y en su Reglamento (Decreto 42/2003, de 7 de abril), así como en el Plan Insular de Caza y en la Orden anual por la que se establecen las épocas hábiles de caza, condiciones y limitaciones para su ejercicio en la CC.AA. de Canarias, pudiéndose prohibir la actividad en determinadas épocas y zonas, para determinadas especies, si ello se considera necesario para garantizar la renovación del recurso



cinagético y/o la conservación de otros recursos naturales. Sin perjuicio de estas normas, del PIO-GC o de sus planes de desarrollo, el PGO-A establece las siguientes actuaciones y condicionantes:

- Sólo se permite a las personas debidamente autorizadas y dentro de los períodos determinados para cada una de las especies cinagéticas.
  - Queda prohibida expresamente, la tenencia y utilización de venenos o trampas y otros procedimientos masivos o no selectivos, para la captura o muerte de los animales, así como de los que puedan causar localmente la desaparición, o turbar gravemente la tranquilidad de las poblaciones de una especie. No obstante, esta actividad cuando sea necesario se admitirán las formas de caza contempladas en la legislación vigente.
  - Queda prohibida expresamente el ejercicio de la caza en montes repoblados hasta que la altura media de la repoblación no haya alcanzado los cuarenta (40) centímetros.
- d) Uso Primario Extractivo que comprende el conjunto de actividades minero-extractivas consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico, incluyéndose las extracciones de agua. No se comprenden en este uso, 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. Los usos y actividades extractivas sólo se permitirán en los lugares y en las condiciones que expresamente establezca el PIO-GC, sus planes territoriales especiales o los planes especiales de ordenación.
- e) Uso Primario Pesquero y Actividad Piscícola, que comprende las actividades directamente relacionadas con los aprovechamientos consistentes en la utilización de los productos y recursos naturales renovables que se generan en el medio marino y en el litoral. Estos aprovechamientos pueden ser la pesca (extracción de los recursos pesqueros); el marisqueo (extracción de moluscos, crustáceos y equinodermos); y la acuicultura como actividad de cría o cultivo, dirección, fomento o producción de especies acuáticas vegetales y/o animales marinos, pudiendo realizarse en instalaciones flotantes en el mar o situadas en el suelo interior del espacio litoral. Los usos y actividades pesqueras y de piscicultura sólo se permitirán en los lugares y en las condiciones que expresamente establezca el PIO-GC, sus planes territoriales especiales o los planes especiales del litoral.

### CAPÍTULO III. USO SECUNDARIO INDUSTRIAL.

#### Artículo 7. Definición y categorías.

El uso industrial es el que tiene por objeto la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes de consumo. En cualquier caso, estos usos deberán someterse a las condiciones establecidas en la legislación urbanística, sectorial y ambiental de aplicación. Las presentes Normas establecen las siguientes categorías y condiciones generales:

1. **Industrias:** Establecimientos destinados a la elaboración, modificación y transformación de materias primas para la obtención de bienes de consumo. Se clasifican en ligeras o pequeñas, medias, pesadas y especiales, y artesanales:
  - a) **Industria ligera o pequeña:** Es aquella que se ubica en locales cuya superficie no exceda de doscientos (200) m<sup>2</sup>, ni su potencia máxima de 10 CV en aquellas máquinas que genera ruidos o vibraciones, y un nivel sonoro no superior a 45 Db.
  - b) **Industria media:** Es la que cuenta con una superficie de local entre 200 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup>, una potencia total instalada entre 10 CV y 50 CV.
  - c) **Industria pesada:** Las que cuentan con local de superficie superior a 2.500 m<sup>2</sup> y/o con potencia instalada superior a diez (50) CV.
  - d) **Industrias especiales:** Aquella que recoge actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas según la legislación vigente pudiendo ser, por sus dimensiones, potencia y capacidad de carga, de cualquiera de los tres tipos anteriores.
  - e) **Industria artesanal:** La que corresponde a la realización de actividades de arte y oficios, de escasa entidad industrial o comercial, que por estar al servicio de la unidad vecinal, precisan estar enclavadas en edificios de viviendas o en sus cercanías, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación. No podrán estar situadas en locales de más de doscientos (200) m<sup>2</sup>, ni producir un nivel sonoro superior a 45 dB, y además quedan expresamente excluidos, los talleres de mecánica del automóvil (chapa, pintura, etc.) y las carpinterías, cerrajerías, y actividades análogas.
2. **Almacenes:** Establecimientos o recintos, abiertos o cerrados, para cumplir las funciones de almacenamiento y acondicionamiento de las mercancías, pudiendo realizarse en ellos, además, operaciones de preparación de la

entrega al cliente y de producción con los mínimos recursos propios del espacio, la maquinaria y el personal. Se clasifican en:

- a) Almacenes de hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie, en planta baja. No podrán almacenarse productos que puedan estar clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los almacenes de productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras. Su uso es compatible con el residencial en las zonas en que así se determine.
- b) Almacenes de hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie, en planta baja, vinculados a una actividad comercial desarrollada en el mismo. Podrán almacenarse productos de los no clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.
- c) Almacenes de entre 200 m<sup>2</sup> y hasta 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta al mayor o distribución.
- d) Almacenes de superficie superior a 500 m<sup>2</sup>, de superficie de venta al mayor o distribución.

#### **Artículo 8. Condiciones de implantación.**

1. El uso industrial en la categoría “Industrias” sólo podrá implantarse en parcelas con uso característico industrial, ubicadas en ámbitos de uso característico o compatible, conforme a las normas del ámbito de ordenación.
2. El uso industrial en la categoría de “Almacenes” o “Industrias Artesanales”, cuando sean compatibles con otros usos, deberán localizarse en planta baja o inferior.

#### **Artículo 9. Usos Complementarios del uso industrial.**

Son usos complementarios al uso industrial:

1. Aparcamientos: El uso industrial dispondrán de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie construida, distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso a estos.
  - En caso, de que el uso industrial sea para talleres de reparación de automóviles: 1 plaza cada 25 m<sup>2</sup> de superficie construida.
  - Los almacenes deben reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de

carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta superficie según la actividad concreta del almacén y sus necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia.

-Para el caso del SUCo-7-I en Espinales se estará a lo dispuesto en las ordenanzas específicas.

2. Zona de carga y descarga: Por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida, la parcela de uso industrial dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de las misma, dentro o fuera del edificio, suficiente para estacionar un camión, con bandas perimetrales de un (1) metro.

#### **Artículo 10. Condiciones ambientales.**

1. Todo espacio de trabajo destinado a uso industrial tendrá iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente en caso de incumplimiento.
2. Para el caso del uso industrial compatible de otros usos y en especial, con el residencial, todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características que garanticen la adecuada protección frente a emisión de ruidos de conformidad con la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente Urbano frente a Ruidos y Vibraciones.

#### **Artículo 11. Condiciones de compatibilidad respecto al uso industrial.**

1. En las parcelas con uso característico industrial serán usos compatibles, el Terciario en Oficinas (vinculadas al uso industrial), Comercial (en su categoría de local comercial y vinculada al uso industrial), el Uso Dotacional o el de Espacios Libres.
2. Los usos compatibles no superarán en ningún caso el 50% de la superficie total edificable destinada al uso característico.



### **Artículo 12. Gestión de los residuos generados por el uso industrial.**

Los residuos generados por la actividad industrial deberán ser debidamente gestionados, directamente o bien, mediante un gestor autorizado, de conformidad con la legislación aplicable en la materia, así como con la Ordenanza Municipal reguladora de limpieza de espacios públicos y gestión de residuos sólidos urbanos del término municipal de Agüimes y en la legislación de aplicación.

## **CAPÍTULO IV. USO TERCIARIO.**

### **Artículo 13. Definición y clasificación.**

1. El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras.
2. En cualquier caso, estos usos deberán someterse a las condiciones establecidas en la legislación urbanística, sectorial y ambiental de aplicación a lo establecido en la Ordenanza Municipal reguladora de limpieza de espacios públicos y gestión de residuos sólidos urbanos del término municipal de Agüimes, así como la Ordenanza Municipal sobre ocupación de la vía pública con mesas, sillas y otros elementos análogos con finalidad lucrativa, así como la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente Urbano frente a Ruidos y Vibraciones y otras ordenanzas de aplicación.

## **SECCIÓN 1ª. COMERCIAL.**

### **Artículo 14. Definición y categorías.**

1. La presente Sección tiene como objeto la regulación del uso comercial y de actividad comercial dentro de las competencias atribuidas al planeamiento urbanístico municipal, y en sintonía con el según su definición dada por el Decreto Legislativo 1/2012 de 21 de abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y Reguladora de la Licencia Comercial, en adelante DL 1/2012, la Ley de Directrices y las determinaciones del PIO-GC y sus instrumentos de desarrollo, en particular el Plan Territorial Especial de Equipamientos Comerciales.
2. Comprenden los establecimientos comerciales, los locales edificadas, así como las construcciones e instalaciones fijas y permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores, a una edificación, con o sin escaparates en los que se desarrolla profesionalmente una actividad comercial, de conformidad con las estipulaciones de la normativa anteriormente citada y

sin perjuicio de cualquier otra que resulte de aplicación.

3. Son establecimientos comerciales los siguientes:

a) Pequeñas Superficies. A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso pormenorizado de comercio se distinguen las siguientes categorías:

- Quioscos y comercios ocasionales: Se corresponden con instalaciones fácilmente desmontables y de pequeña superficie que se sitúan en espacios públicos. Como comercio ocasional se incluyen los mercadillos y los mercados de ocasión, según su definición dada por DL 1/2012.
- Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de otros usos, de dimensión no superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y no superior a quinientos (500) metros cuadrados en los no alimentarios.

b) Centros Comerciales: Tendrán la consideración de centros comerciales, 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, como uso complementario establecimientos dedicados a actividades de ocio, 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.

Están sujetos a la necesaria obtención de licencia comercial para el desarrollo de la actividad que regula la presente norma, los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos comerciales integrados en ellos supere los 9.000 metros cuadrados, tal y como señala el DL 1/2012.

c) Grandes establecimientos comerciales. Tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales, y precisarán licencia comercial para el desarrollo de la actividad, aquéllos destinados al comercio al por menor cuya superficie útil de exposición y venta sea igual o superior a 2.500 metros cuadrados, tal y como señala el DL 1/2012.

### **Artículo 15. Establecimientos sometidos a la licencia comercial.**

1. Están sometidos a licencia comercial, sin perjuicio de la obtención de la correspondiente licencia urbanística, en consideración a su superficie útil de exposición y venta los grandes establecimientos comerciales y los centros comerciales en los que se ejerza actividad comercial minorista, en los supuestos de instalación y apertura, de conformidad con el DL 1/2012.
2. 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, la zona de cajas y la comprendida entre éstas y la salida.

### **Artículo 16. Condiciones de implantación del uso comercial.**

1. Condiciones generales:
  - a) Las edificaciones, construcciones e instalaciones de uso comercial y destinadas a la actividad comercial, deberán cumplir con las determinaciones urbanísticas establecidas en el presente PGO-A de conformidad con el ámbito de ordenación dónde se pretendan ubicar, así como aquellas otras determinaciones que establezca la legislación reguladora en la materia sin perjuicio de las determinaciones del PIO-GC y sus instrumentos de desarrollo.
  - b) El uso comercial de pequeñas superficies en categoría a) (quioscos y comercios ocasionales) está limitado a planta baja, directamente sobre el terreno.
  - c) Todo local comercial deberá instalarse y tener acceso en planta baja. Un local comercial puede contar con más plantas comunicadas internamente; se admitirán como plantas complementarias la de semisótano, sótano, entreplanta y primera. Si el uso comercial no cumple estas condiciones será considerado de otra categoría.
  - d) Los centros comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación anteriores, pero aplicadas respecto al conjunto del uso, pudiendo haber locales en planta distinta de la baja con acceso por circulación interior, sin perjuicio de cuanto disponga al efecto el Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales o plan territorial aplicable.
  - e) Los grandes establecimientos comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación que los centros comerciales admitiéndose que el uso comercial se extienda como plantas complementarias en

sótano segundo, sótano primero, semisótano, planta baja, entreplanta, planta segunda y planta tercera, y cuanto disponga al efecto el Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales o plan territorial aplicable.

- f) A efectos comerciales no computará en el cálculo de la superficie edificada la superficie de aparcamientos, entendida como aquella destinada en uso exclusivo a aparcamientos al aire libre o cubiertos (en sótano, plantas bajas, plantas superiores o anexos).
- g) En establecimientos comerciales con superficies edificadas y alimentarias de más de 1.000 m<sup>2</sup> debe dotarse de 1 plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> de superficie útil destinada a exposición y/o venta. Se exceptúa de esta superficie las zonas destinadas a almacén, y servicios, donde se aplicará el caso general de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

## 2. Circulación interior en los espacios de uso comercial:

Se aplicará lo establecido por el Código Técnico de la Edificación, Ley de Accesibilidad y cuanta legislación complementaria exista.

### **Artículo 17. Condiciones de compatibilidad del uso comercial.**

- 1. En las parcelas con uso característico comercial serán usos compatibles los siguientes:
  - a) En las que el uso característico corresponda a la categoría de local comercial y centro comercial serán usos compatibles, con las suficientes garantías de aislamiento, la industria artesanal (los talleres domésticos, de artesanía y oficios artísticos); el uso de oficinas; el uso dotacional con las excepciones de funerario y religioso; el uso de espacios libres de uso público, y el de aparcamiento, sin perjuicio de cuanto establezca el Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales o plan territorial aplicable.
  - b) En las que el uso característico corresponda a la categoría de gran establecimiento comercial se admitirán como usos compatibles los de oficinas, usos dotacional, espacios libres y aparcamientos, sin perjuicio de cuanto establezca el Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales o plan territorial aplicable.
  - c) Los quioscos y comercios ocasionales no admitirán usos compatibles.
- 2. Todo uso comercial admite como compatible otro comercial de categoría

inferior.

3. En las parcelas con uso característico comercial queda prohibido expresamente el uso turístico.

#### **Artículo 18. Usos complementarios del uso comercial.**

1. Aseo: Todo uso comercial deberá contar como mínimo con un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo, además de cumplir con la legislación aplicable.
2. Aparcamiento: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta en los locales y centros comerciales. Para los grandes establecimientos comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta, sin perjuicio de cuanto establezca el Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales o plan territorial aplicable.
3. Carga y descarga: Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil (1.000) metros cuadrados, para las operaciones de carga y descarga habrá de realizarse dentro de la parcela por lo que se debe disponer de una dársena dentro del local.

#### **Artículo 19. Determinaciones del uso comercial a implantar mediante Plan Parcial de Ordenación.**

1. Para la asignación en parcelas determinadas del uso comercial en sus diferentes categorías, los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen el PGO-A tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - a) La categoría de pequeñas superficies, quioscos y comercios ocasionales, no será nunca un uso característico en una parcela, pudiéndose regular como uso permitido complementario de los espacios libres públicos y de la red viaria. El planeamiento de desarrollo concretará las condiciones de edificabilidad y provisionalidad de las instalaciones, así como asegurará que los mismos cumplan los requisitos sanitarios y ambientales necesarios. Como norma general, la instalación de quioscos, mercadillos y mercados de ocasión en lugares de titularidad y uso público será mediante concesión administrativa o en cualquier otro lugar mediante licencia municipal.
  - b) La categoría de local comercial es en general uso complementario de la parcela. Se admitirá como característico cuando, habiendo de

superar el 50% de la superficie edificada total de la parcela, se haya señalado como uso pormenorizado característico de ésta o, en otros casos vaya acompañado de otro uso que, en circunstancias normales, para el uso global del ámbito en que se inserte, hubiera sido el característico y debiendo éste ocupar un mínimo de superficie edificada del 50% del total de la parcela.

- c) El local comercial deberá considerarse como uso permitido en régimen de complementariedad en las parcelas de ámbitos de ordenación en los que el uso característico sea el residencial.
- d) La categoría de centro comercial, podrá asignarse como uso compatible en parcelas pertenecientes a ámbitos de ordenación con cualquier uso característico, si bien el planeamiento de desarrollo deberá justificar la localización concreta de las mismas atendiendo a la creación de subáreas de actividad comercial, frente a plazas o calles peatonales, o ejes vehiculares de cierta importancia en la jerarquización del sistema viario, y demás consideraciones en orden a la estructura urbana y funcional, sin perjuicio de las determinaciones de obligado cumplimiento que se contienen en las DOG/DOT-C en su Directriz 136.
- e) La categoría de grandes establecimientos comerciales será siempre uso característico de la parcela y, en consecuencia, su localización deberá estar fijada por el planeamiento o tramitarse como modificación del mismo y requerirá en ambos casos una justificación basándose en los criterios anteriores y a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que este uso pueda profundizar en el entorno sobre el tráfico, la estructura comercial y la funcionalidad e los usos restantes, siempre en cumplimiento del DL 1/2012 y sin perjuicio de cuanto disponga el Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales o Plan Especial aplicable, y el contenido de las DOG/DOT en su Directriz 136.

## SECCIÓN 2ª OFICINAS.

### Artículo 20. Definición y categorías.

Son usos de oficinas, los espacios destinados a la prestación de servicios, donde personas físicas o jurídicas, de carácter público o privado, prestan el servicio. El uso de oficinas comprende:

1. Oficinas, cuando el servicio es prestado por una entidad, empresa privada, pública o administración pública, siendo la superficie de trabajo,

incluyendo la de estancia del público, menor a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.

2. Despachos profesionales, cuando el servicio es prestado por un profesional liberal en determinadas piezas de su propia vivienda, o en local propio de superficie útil menor de trescientos (300) metros cuadrados. Dentro de esta subcategoría se incluyen, entre otros, las consultas médicas privadas y de veterinarios.

### **Artículo 21. Condiciones de implantación del uso de oficinas.**

#### 1. Comunicaciones:

- a) Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de un metro treinta (1,30) centímetros. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.
- b) Entre cada dos pisos se dispondrá de una escalera por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción en el piso inmediatamente superior, situadas donde generen menores recorridos.
- c) Cuando el desnivel entre plantas con uso de oficinas dentro de un edificio sea superior a siete (7) metros deberá disponerse de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de oficinas.

#### 2. Altura libre de pisos.

La altura libre mínima de suelo a techo de las edificaciones de uso exclusivo de oficinas será de trescientos (300) centímetros en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las oficinas tendrán una altura libre en toda la superficie de acceso público igual a doscientas sesenta (260) centímetros como mínimo, sin perjuicio de que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación.

### **Artículo 22. Usos complementarios al uso de oficinas.**

1. Aseos: Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de seguridad e higiene en el trabajo. Los aseos en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio.

En las edificaciones donde se implanten varias oficinas independientes, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con

referencia a la superficie total, incluyendo los espacios libres comunes de uso público desde donde se acceda.

2. **Aparcamientos:** Se dispondrán como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada para un vehículo de cuatro ruedas por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficinas.

### **Artículo 23. Condiciones de implantación del uso de despachos.**

Además de la legislación sectorial vigente que le sea de aplicación los despachos profesionales domésticos se regularan por las siguientes condiciones:

- a) Se situarán en edificio exclusivo, o en edificio con uso residencial.
- b) En edificio residencial les será de aplicación las condiciones establecidas para uso residencial donde se ubican.
- c) La superficie de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en el PGO-A. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
- d) La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie total de la vivienda.
- e) Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de un metro treinta (1,30) centímetros. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

## **SECCIÓN 3ª. USO DE ACTIVIDADES DE RESTAURACIÓN Y OCIO.**

### **Artículo 24. Definición y categorías del uso de actividades de restauración y ocio.**

Comprenden los establecimientos en los que se desarrollan actividades de elaboración, manipulación y venta al productos alimenticios y bebidas, así como los establecimientos que sirven de soporte a la realización de las actividades recreativas, de esparcimientos y de espectáculos, que se relacionan en el nomenclator de actividades clasificadas aprobada por Decreto 52/2012 de 7 de junio, en adelante D 52/2012:



1. Restaurantes y grandes restaurantes: locales destinados principalmente al servicio de comidas, donde los clientes se sientan cómodamente para consumirlas, cuya capacidad no supera las 200 para los restaurantes y más de 200 para los grandes restaurantes.
2. Cafeterías y pequeños restaurantes: locales destinados al servicio de bebidas en general, principalmente en barra o mostrador, y cuya capacidad no supera las 60 personas sentadas.
3. Bares: locales destinados al servicio de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, y aperitivos, comidas ligeras y de fácil preparación, generalmente para ser consumidos de inmediato en el mismo establecimiento en servicio de barra, y cuya capacidad no supera las 25 personas sentadas.
4. Terrazas: locales con la misma actividad y capacidad que los bares, pero con el consumo realizado al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
5. Salas de espectáculos y ocio : locales o edificaciones y construcciones de uso exclusivo destinadas a espectáculos públicos, de ocio y esparcimiento tales como discotecas, cines y similares según las actividades recreativas y de espectáculos que se relacionan en el nomenclator de actividades clasificadas aprobada por el D 52/2012.

#### **Artículo 25. Condiciones de implantación del uso de actividades de restauración y ocio.**

1. El uso de estas actividades compatible con el uso residencial, deberá tener un acceso que 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.
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 de actividades de restauración y ocio se considerarán compatibles con otros usos en las siguientes condiciones:
  - a) El uso de actividades de restauración y de ocio, en cualquiera de sus establecimientos, podrá ubicarse en áreas urbanas, en sectores o en ámbitos de suelo urbanizable, siempre que no se prohíba expresamente en el PGO-A o que su incompatibilidad se derive en virtud de la aplicación de la Ley 7/2011 de 5 de abril de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas

complementarias, el D 52/2012 y el Decreto 86/2013 de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Clasificadas y espectáculos públicos u otra legislación aplicable de carácter sectorial.

- b) Las categorías de bar, cafetería y pequeño restaurante, son compatibles con cualquier otro uso, a excepción del industrial, y salvo que el planeamiento de desarrollo determine otra cosa.
  - c) Las terrazas 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 haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, regirán las mismas condiciones de los quioscos y comercios ocasionales del uso comercial.
  - d) Las categorías de salas de espectáculos y ocio, cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en la Ley 7/2011 de 5 de abril de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medias administrativas complementarias, Decreto 52/2012 de 7 de junio y del Decreto 86/2013 de 1 d agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Clasificadas y espectáculos públicos o el que pueda sustituirlos. Será obligatorio disponer de 1 plaza de aparcamiento por cada cinco (5) personas de aforo.
3. En todo caso, la concesión de licencia de obra y de actividad clasificada y apertura podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y las medidas y acciones a realizar en tal sentido.

## **CAPÍTULO V. USO DE INFRAESTRUCTURAS.**

### **Artículo 26. Definición y clasificación.**

El uso de infraestructuras se entiende como el conjunto de obras y estructuras de ingeniería e instalaciones, generalmente, de larga vida útil, y los espacios destinados a albergar las infraestructuras de carácter colectivo y público, para la prestación de servicios públicos necesarios para el correcto desarrollo de los fines productivos y sociales, que pueden conllevar actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanente, necesarias para su ejecución y/o mantenimiento de las obras o la prestación de dicho servicio.

## **Artículo 27. Condiciones de implantación del uso de infraestructuras.**

1. La admisión de un uso de infraestructuras estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas y en el PIO-GC o sus planes de desarrollo, u otros de rango superior, que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.
2. Toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse bajo el criterio principal de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, en 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, 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 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, 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. Con carácter general, para la totalidad de las infraestructuras, sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la implantación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica sobre la materia.
6. El entorno de las infraestructuras, así como las edificaciones, construcciones e instalaciones que las constituyen, recibirán un adecuado tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje del lugar donde se enclaven.
7. En todos los proyectos de infraestructuras debe presentarse un análisis de las alternativas posibles entre las que, si existiera, deberá contemplarse aquellas en las que su trazado o ubicación no afecten a

áreas protegidas o, en su defecto, afecten a estas áreas en las zonas de menor valor relativo y donde la incidencia ambiental y paisajística sea menor.

8. En todo caso, todas aquellas infraestructuras consideradas como Sistemas Generales, deberán tener en cuenta las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.
9. Según el tipo de infraestructura de que se trate se tendrá en cuenta lo siguiente:
  - a) En cuanto a las Infraestructuras de Transporte Viarias: Las líneas que delimitan las infraestructuras viarias en los Planos de Ordenación Pormenorizada indican la magnitud y disposición del suelo reservado para ésta. Siguiendo estas indicaciones, los instrumentos de desarrollo del PGO-A, Plan Parcial o Especial, en su caso, precisarán el diseño de cada una de las vías, en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas, y señalarán las alineaciones y rasantes. En ningún caso, estos instrumentos de desarrollo podrán disminuir las superficies de la red viaria establecida en el PGO-A. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los Planos de Ordenación y resolver el enlace de la red básica con el resto. En suelo urbano consolidado, estas precisiones deberán hacerse, en su caso, mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales.
  - b) En cuanto a las Infraestructuras de Energía: Los tendidos eléctricos, se realizarán en canalizaciones soterradas utilizando para ello, si existiesen los márgenes de la infraestructura viaria. En caso de intervenciones sobre tendidos preexistentes, los mismos deberá realizarse canalizando las mismas.
  - c) En cuanto a las Infraestructuras de Información: El emplazamiento y las condiciones de implantación se ajustarán a lo contenido en el PGO-A, la legislación sectorial, a la legislación en materia de Actividades Clasificadas, así como a la Ordenanza Municipal vigente. En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficiente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública.

## **Artículo 28. Desarrollo de las infraestructuras.**

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el PGO-A como cualquier proyecto que afecte a las infraestructuras, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la unidad redactora y las instituciones gestoras o concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberán figurar los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
2. El Ayuntamiento podrá regular las condiciones específicas de cada tipo de infraestructura.

## **Artículo 29. Ejecución de las infraestructuras.**

1. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación de la propiedad, se podrá establecer, sobre los terrenos afectados por las infraestructuras, la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 61 TR-LOTCENC.
2. Las determinaciones del PGO-A sobre infraestructuras para su vinculación a un servicio de interés general y cuyo titular deba ser una Administración pública, conllevará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

## **SECCIÓN 1ª. USO DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE.**

### **Artículo 30. Definición y categorías del uso de infraestructuras de transporte.**

1. El Uso de Infraestructuras de Transporte comprende los espacios construidos o habilitados para el desarrollo y servir de acceso al resto de los usos del territorio mediante los movimientos de las personas, animales y vehículos, así como los que permiten la permanencia de éstos, estacionados, y las instalaciones de servicio a los mismos.
2. Según se produzca el transporte por tierra o por mar, el PGO-A diferencia entre infraestructuras de transporte terrestre, en dos categorías, Viario y Ferroviario; y marítimo, Portuario.

## SUBSECCIÓN 1ª. TERRESTRE: VIARIO.

### Artículo 31. Categorías de infraestructuras viarias.

Las carreteras, en el marco de lo establecido en las Normas de la Ordenación Estructural, por sus características y según la legislación sectorial, se clasifican en:

1. Autopistas: como las carreteras que están especialmente proyectadas, construidas y señalizadas como tales para la circulación exclusiva y a rápidas velocidades de automóviles en altas intensidades de tráfico y que cumplen las condiciones establecidas en la legislación sectorial autonómica.
2. Autovías: como las carreteras que, cumpliendo con todos los requisitos determinados para las autopistas, admiten cruces al mismo nivel con otras vías, plenamente justificados y garantizada la seguridad vial, así como accesos de automóviles desde terrenos colindantes a distancias no inferiores a un kilómetro, debidamente visibles y señalizados.
3. Vías rápidas: como las aquellas carreteras que reúnen las mismas características de las autovías, pero con una sola calzada.
4. Carreteras convencionales: como aquellas que por sus características no puedan ser clasificadas en ninguno de los artículos anteriores.
5. En cuanto a las carreteras de titularidad municipal, se diferencian en:
  - a) Viario local, dividido en:
    - Vías principales y secundarias, asfaltadas o de tierra como las vías públicas que conforman la red de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan o por su mayor dimensión o por su capacidad de tráfico, o por ambas, predominando la función de circulación, tanto de vehículos como de personas, frente a la de servicio y acceso a los usos privados. Su sección está determinada en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada.
    - Rodonales: Vías públicas o privadas de las tramas urbanas, o rurales, de características adecuadas para uso preferente de peatones y en las que se permite la circulación de vehículos de motor de tránsito rodado. Por su dualidad de uso, los materiales de construcción y acabados del pavimento deben favorecer el tránsito

peatonal frente al rodado, utilizando pavimentos que consigan una mayor integración ambiental. Su sección está determinada en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada.

- Peatonales: Vías públicas o privadas de las tramas urbanas, o rurales, de características adecuadas para el uso por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor y se restringe sólo a los servicios públicos, a periodos limitados de tiempo, o a situaciones excepcionales. Su sección está determinada en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada.
- b) Caminos y pistas rurales: Vías públicas o privadas que discurren por suelo rústico, permitiendo un nivel de circulación de vehículos, controlado y local, que conforman la red desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos por el PGO-A. Los caminos rurales podrán ser estructurantes si comunican entre sí núcleos urbanos o elementos fundamentales de la organización urbana.
- c) Senderos: Vías públicas o privadas que discurren por suelo rústico, donde sólo se permite la circulación de peatones. Para la utilización de senderos, en aquellos lugares públicos que estuvieran señalizados o incluidos en una red oficial de senderos, se indicará expresamente los eventuales riesgos que puedan comportar, según establece la Ley de Turismo.

### **Artículo 32. Dimensiones y características de la infraestructura viaria.**

1. Las vías se proyectarán con las dimensiones y características que requieran las intensidades de circulación prevista y las del medio que atraviesen, justificándose suficientemente en el proyecto técnico y cumpliendo las instrucciones municipales y complementarias que sean de aplicación.
2. El diseño de las vías será desarrollado tomando como base las indicaciones y recomendaciones que hace el PGO-A, en atención también, al sistema de ordenación y tipología de los usos provistos, y cumpliendo las condiciones técnicas que sean de aplicación, en las determinaciones de las figuras de ordenación o ejecución correspondientes.

### **Artículo 33. Condiciones específicas de la infraestructura viaria.**

1. El Ayuntamiento podrá exigir el uso público de la vía o vías particulares, regulándolo según las necesidades. Los propietarios pueden proponer su

conservación al Ayuntamiento, previa cesión a este sin cargas ni gravámenes, de dichas vías en perfectas condiciones de urbanización. Mientras las vías conserven su naturaleza de privadas, el Ayuntamiento sólo ejercerá labores de inspección. Si se modificase la ordenación del ámbito en el que se hallen incluidas vías particulares, se mantendrá su calificación de viario incorporándolas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

2. En ningún caso podrán admitirse aperturas de vías particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación respecto a las fijadas por el planeamiento.
3. Se permitirán vías en fondo de saco con una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros de trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas, con final proyectado con espacio suficiente para permitir el giro y retorno de los vehículos.

#### **Artículo 34. Estacionamientos dentro de las alineaciones de la infraestructura viaria.**

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas. A estos efectos, las zonas de aparcamiento estarán convenientemente señalizadas con pintura en el pavimento y tendrán anchos mínimos de doscientos cincuenta (250) centímetros en el caso de estacionamiento en batería. Se recomienda que las bandas de aparcamientos se interrumpan cada ocho (8) plazas mediante un saliente de la acera, donde se incluya la plantación de un árbol de amplia copa.
2. La definición de vías con posibilidad de aparcamiento y la ordenación del mismo, corresponde al Ayuntamiento sobre la base de las necesidades y posibilidades de la trama urbana.

#### **Artículo 35. Categorías y condiciones de implantación de otras infraestructuras de transporte viarias.**

1. Se incluyen dentro de las infraestructuras de transporte terrestre-viarias los aparcamientos, las estaciones de transporte y las estaciones de servicio, con las siguientes definiciones y determinaciones:
  - a) Aparcamientos, distinguiéndose las siguientes categorías:
    - Garaje: Espacio techado o no, interior a la parcela privada que satisface las necesidades de aparcamiento del uso característico, donde no podrán aparcar vehículos ajenos al uso del cual es



complementario, justificándose en la solicitud de licencia, su dimensión y capacidad máxima según las necesidades y condiciones de cada uso.

- Aparcamiento público abierto: Cuando los vehículos se estacionan en un espacio sin techar, con las mismas características en cuanto a relación con otros usos, que la categoría anterior. No se considera, bajo esta denominación, incluida la parte de ampliación de vía pública con aparcamiento, ni los espacios abiertos a viarios destinados a paradas de autobús, taxis, etc.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos previa autorización del Ayuntamiento, condicionada por el Estudio Municipal de Movilidad o un estudio de las condiciones ambientales y circulatorias, del déficit a paliar, y por el hecho de que no se desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es subterráneo, ya sea espacio público o zona verde. Se exigirá compromiso de reponer la situación previa en superficie el destino urbano que el planeamiento fije.

- b) Estación de transporte (guaguas): Podrán tener como usos compatibles los siguientes:

- Uso Industrial de talleres de reparación.
- Uso Terciario comercial, en pequeñas superficies, Oficinas, Actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares.
- Uso de infraestructuras de transporte terrestre, en aparcamiento.
- Uso Dotacional con excepción del funerario y religioso.

- c) Estación de servicio: Su objeto es el suministro de carburante a los vehículos o carga energética. Tendrán que contar con acceso directo desde vías públicas. Podrán tener como usos compatibles los siguientes:

- Uso Industrial de talleres de reparación.
- Uso Terciario comercial, en pequeñas superficies y Actividades de restauración y ocio.
- Uso de infraestructuras de transporte terrestre, en aparcamiento.
- Uso Dotacional con excepción del funerario y religioso.

- d) Áreas de servicio: Son áreas de servicio las zonas colindantes con las carreteras y/o vías diseñadas especialmente para albergar

instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los vehículos y personas que transitan por ellas, en las que se pueden incluir conjunta o separadamente, usos de estaciones de servicio-gasolineras, hospedaje y actividades de restaurantes, bares y cafeterías, talleres de reparación y otros servicios análogos, todo de conformidad con lo establecido en la legislación sectorial de carreteras.

2. Las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al uso de infraestructuras de estación de servicio y de áreas de servicio, deberán ser aisladas en todo su perímetro, con retranqueos frontales y laterales de al menos cinco 5 metros y una altura máxima de una 2 plantas.

### **SUBSECCIÓN 2ª. TERRESTRE: FERROVIARIO.**

#### **Artículo 36. Definición y régimen.**

1. Corresponde a los futuros espacios e instalaciones del Corredor de transporte público entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas, a desarrollar mediante la gestión y ejecución del vigente Plan Territorial Especial de Ordenación PTE-21 del PIO-GC, y que el PGO-A asimila en su ordenación como Sistema General.
2. Para la realización o ejecución de toda clase de usos, obras, instalaciones o actividades se estará a lo establecido en el presente PGO-A, al citado, PTE-21, a la legislación sectorial de aplicación, y demás normas de aplicación, sin perjuicio de la obtención de las preceptivas licencias o autorizaciones municipales.

### **SUBSECCIÓN 3ª. MARÍTIMO: PORTUARIO.**

#### **Artículo 37. Definición y régimen.**

1. El uso de infraestructuras de transporte marítimo portuario comprende los puertos marítimos, como conjuntos de espacios terrestres, aguas marítimas e instalaciones que, situados en la ribera del mar, reúnen las condiciones físicas, naturales o artificiales y de organización que permiten la realización de operaciones de tráfico portuario. Este uso comprende los terrenos, obras e instalaciones fijas de los puertos, así como las zonas de servicio de los mismos, de acuerdo al Real Decreto Legislativo 2/2011 de 5 de septiembre por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, en adelante RDL-LPE y MM, corresponde a los espacios e instalaciones, existentes y futuros, que engloba el Puerto de Interés General de Las Palmas en Arinaga, a desarrollar mediante el correspondiente Plan Especial de Ordenación que

establece la legislación sectorial portuaria. El PGO-A ordena esta infraestructura con la calificación de Sistema General.

2. Este uso estará a lo que disponga para los puertos, así como para las zonas de servicio de los mismos, el citado RDL-LPE y MM, siendo el uso característico, los directamente relacionados con las operaciones de tráfico portuario, tales como los usos comerciales portuarios de estiba/desestiba, carga/descarga, trasbordo y almacenamiento de mercancías, o aquellos otros que se determinen de conformidad con el RDL-LPE y MM y demás legislación sectorial aplicable.
3. Todo uso, actividad, edificación, construcción e instalación que se implante o construya deberá respetar la legislación medioambiental vigente.

#### **SUBSECCIÓN 4ª. AÉRO: AEROPORTUARIO.**

##### **Artículo 38. Definición y régimen.**

1. El uso de infraestructuras de transporte aéreo aeroportuario comprende el uso y actividades relacionados con el transporte aéreo en recintos aeroportuarios, con servicios aeronáuticos que sirven para instrumentar la ordenación del tránsito y el transporte aéreo, sin perjuicio de los demás servicios que puedan tener incidencia o sean imprescindibles para su buen funcionamiento.
2. Para la realización o ejecución de toda clase de usos, obras, instalaciones o actividades se estará a lo establecido en el presente PGO-A en sus Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural y se estará estrictamente a lo dispuesto en el régimen específico del Dominio Público Aeroportuario, sus Zonas y Servidumbres.

#### **SECCIÓN 2ª. USO DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.**

##### **Artículo 39. Definición y categorías del uso de infraestructuras hidráulicas.**

El Uso de Infraestructuras Hidráulicas, comprende las estructuras, construcciones e instalaciones destinadas al manejo del agua, cualquiera que sea su origen y destino. Las categorías de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico. En cualquier caso, estos usos deberán someterse a las condiciones establecidas en la legislación urbanística, sectorial y ambiental de aplicación. Las presentes Normas establecen la siguiente clasificación y se someterán dada su naturaleza, a lo establecido en

las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural en el régimen específico del Dominio Público Hidráulico:

1. Infraestructuras hidráulicas de abastecimiento: Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Se consideran como tales a efectos enunciativos: galerías y pozos, tomaderos, pequeñas presas de barrancos, canales de derivación, presas y embalses de almacenamiento y regulación, balsas de depresiones naturales del terreno acondicionadas artificialmente, estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos reguladores, estaciones de bombeo, plantas e instalaciones de tratamiento, redes de distribución, desaladoras y conducciones agrícolas y urbanas.
2. Infraestructuras hidráulicas de saneamiento: Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas contaminadas (urbanas o negras; industriales o grises; blancas o pluviales y de drenaje) por la introducción de condiciones, de forma directa o indirecta, que implican una alteración perjudicial de su calidad en relación con los usos posteriores. Se considerarán como tales, a efectos enunciativos, la red de alcantarillado, como la infraestructura que transporta las aguas residuales desde el punto de consumo hasta la planta de tratamiento o punto de vertido, en su caso; depuradoras, emisarios, colectores y tuberías, las canalizaciones abiertas, las fosas sépticas y las depuradoras individuales. Se atenderá a lo establecido en la Ordenanza Municipal reguladora del uso y vertidos a la red de alcantarillado.

### **SECCIÓN 3ª. USO DE INFRAESTRUCTURAS DE RESIDUOS.**

#### **Artículo 40. Definición y categorías del uso de infraestructuras de residuos.**

El Uso de Infraestructuras de Residuos comprende las construcciones e instalaciones destinadas a la gestión de residuos establecidas únicamente en la legislación sectorial de Residuos de Canarias, o la estatal o comunitaria, tales como vertederos, puntos limpios, plantas de transferencias, y complejos ambientales. Se atenderá a lo establecido en las Normas de la Ordenación Estructural del PGO-A y en especial, a la Ordenanza Municipal reguladora de limpieza de espacios públicos y gestión de residuos sólidos urbanos del término municipal de Agüimes.

## **SECCIÓN 4ª. USO DE INFRAESTRUCTURAS DE ENERGÍA.**

### **Artículo 41. Definición y categorías del uso de infraestructuras de energía.**

1. El Uso de Infraestructuras de Energía comprende las construcciones e instalaciones destinadas a la producción y distribución de electricidad, incluyendo las construcciones e instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad. Se considerarán como tales, a efectos enunciativos: generadores eléctricos, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torretas de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de conexión, subestaciones de transformación y centros de transformación o transformadores.
2. EL PGO-A establece categorías de las infraestructuras de energía, según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad:
  - a) De producción de energías renovables en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales, (eólica, solar, hidráulica, geotérmica, mareomotriz, etc).
  - b) De energía de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos. A estos efectos, se atenderá especialmente a las Ordenanzas Municipales para la incorporación de sistemas de captación y aprovechamiento de energía solar fotovoltaica y la de la captación de energía solar para usos térmicos.

## **SECCIÓN 5ª. USO DE INFRAESTRUCTURAS DE INFORMACIÓN.**

### **Artículo 42. Definición y condiciones de implantación categorías del uso de infraestructuras de información.**

1. El Uso de Infraestructuras de Información comprende las construcciones e instalaciones destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos, según la normativa sectorial.
2. Los proyectos de redes de información deberán cumplir las condiciones de las normativas sectoriales y municipales de aplicación, en especial, atender a las Directrices de Ordenación de las Telecomunicaciones y a las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras e instalaciones de Telecomunicaciones, PTE-33 del PIO-

GC, así como a la Ordenanza urbanística reguladora de instalaciones de telecomunicación. A estos efectos, su emplazamiento y sus condiciones de implantación deberán justificar suficientemente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública.

## **CAPÍTULO VI. USO TURÍSTICO.**

### **Artículo 43. Definición y clasificación.**

1. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente, así como cumplimentar cuanto se disponga en la legislación sectorial de aplicación.
2. El uso turístico en Agüimes se puede desarrollar, en las siguientes modalidades:
  - a) Hotelero: Hotelero, como aquellas edificaciones con acceso exclusivo para dicho uso y excluyente para otros, ocupando la totalidad o una parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias, un todo homogéneo y en todo caso se estará a lo que disponga el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modificó el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
  - b) Turismo Rural en edificaciones que cumplan las condiciones establecidas en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modificó el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
  - c) Campamento turístico como aquel espacio delimitado y acondicionado para su ocupación temporal con albergues fijos o móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares), transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, para disfrutar de la convivencia vacacional al aire libre, y en el que pueden existir edificaciones de pequeña superficie para servicios complementarios (recepción, baños, vestuarios, bar, cocina, alojamiento de personal, etc.) y otras

instalaciones permitidas de conformidad con la legislación sectorial que le sea de aplicación.

#### **Artículo 44. Condiciones de implantación del uso turístico**

1. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, así como con lo establecido por este PGO-A.
2. En todo caso y en la categoría hotelera, serán usos complementarios los aparcamientos y garajes en proporción de una plaza por cada tres unidades de alojamiento.
3. Para cada una de las categorías, los condicionantes son:
  - a) Uso turístico hotelero y extrahotelero, puede presentarse en las siguientes categorías, según los productos turísticos y las definiciones que de los mismos contiene el Decreto 142/2010 y en la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.
    - Hotel Urbano
    - Hotel Emblemático
    - Establecimiento extrahotelero
    - Apartamento
    - Villa
    - Casa Emblemática
  - b) Uso de Turismo Rural, pueden presentarse en las siguientes categorías de conformidad con lo determinado en el artículo 2 del Decreto 142/2010:
    - b) 1. Casas Rurales: Aquellos establecimientos en los que concurren las siguientes características, sin perjuicio de la definición que se contiene en el artículo 2 ñ) del Decreto 142/2010:
      - Edificaciones de arquitectura tradicional canaria o de excepcional valor arquitectónico.
      - Edificaciones aisladas.
      - Edificaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.



- Edificaciones localizadas en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico-artístico de conformidad con la legislación sectorial de Patrimonio siempre que estén enclavadas en un entorno rural y no estén integradas en suelo declarado de uso o con uso característicamente turístico.
- Se incluyen como Casas Rurales, las casas solariegas familiares y edificaciones dependientes de las mismas, tales como alpendes, cuartos aperos, cuadras, colgadizos, pajares u otras de similar naturaleza, siempre que respondan a los conceptos tipológicos e históricos-artísticos definidas en el apartado anterior.
- Estas construcciones deberán haber obtenido las preceptivas autorizaciones y licencias urbanísticas y medioambientales que permitan su destino para uso turístico alojativo, teniendo que estar debidamente acondicionadas conforme a las exigencias del Decreto regulador antes citado.
- Las casas rurales podrán ser ofertadas como:
  - Alojamiento de uso exclusivo, cuyos inmuebles destinados a alojamiento de uso exclusivo tendrán una capacidad máxima de seis plazas.
  - Alojamiento compatible con el uso residencial, utilizándola conjuntamente con los titulares, propietarios u ocupantes con legítimo título que residan en el citado inmueble y/o con otros usuarios turísticos. Este tipo de alojamiento compatible tendrá las siguiente características:
    - Ocho (8) habitaciones dobles y/o individuales como máximo,
    - Quince (15) plazas como máximo
    - Podrán ser subdivididos en tres unidades alojativas como máximo, cada una de las cuales no podrá superar dos habitaciones dobles y/o individuales con una capacidad máxima de cinco plazas.
    - Cada unidad dispondrá como mínimo de un dormitorio, baño y estar-comedor-cocina.



- En el caso de conjuntos de inmuebles aislados que conformen una unidad dentro de la misma finca registral, se permitirá un máximo de seis viviendas de uso exclusivo que deberán conformar una misma unidad de explotación teniendo como máximo cada una de ellas un número no superior a dos habitaciones dobles y/o individuales, con una capacidad máxima de seis plazas.

b) 2. Hotel Rural, como aquellos inmuebles constituidos por una sola edificación, aunque pueden contar con unidades anejas interdependientes que reúnan las condiciones tipológicas o histórico-artísticas definidas en el Decreto 142/2010, y cuya capacidad alojativa no supere veinte (20) habitaciones dobles o individuales y que presten los servicios previstos en el Decreto anteriormente citado.

c) Uso de campamentos de turismo:

- Los campamentos de turismo ocuparán recintos perfectamente delimitados mediante cerramiento en todo su perímetro, salvo en los lindes en que fuera innecesario, que deberán integrarse en las características del entorno y cumplir con las condiciones generales de los cerramientos en suelo rústico. La superficie mínima de la finca dedicada a campamento de turismo será de una (1) hectárea, no computándose a estos efectos los terrenos con pendiente media mayor del 30%.
- La capacidad alojativa máxima de un campamento de turismo expresada en parcelas para tiendas de campaña, albergues móviles o fijos, indistintamente, no superará las 30 plazas por hectárea, sin perjuicio de mayores limitaciones por la normativa sectorial turística. Además de esta limitación general, se respetarán las derivadas de las dimensiones de las distintas partes constitutivas del campamento. Para computar la capacidad alojativa de un campamento de turismo en número de plazas se considerará el parámetro de cuatro plazas por parcela alojativa, sean de tiendas de campaña, para vehículos o de albergues fijos, salvo que en el proyecto de la explotación se justifique pormenorizadamente otra forma de cálculo.
- Se zonificarán para ordenar los distintos tipos de actividades, separando las dedicadas al alojamiento, las destinadas al estacionamiento de vehículos y las edificaciones e instalaciones de servicio a los usuarios. Toda la extensión del campamento estará



tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional. En todo caso, predominará en la imagen perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior.

- Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:
  - Las zonas de acampada de albergues móviles (tiendas de campaña o vehículos) se dividirán en parcelas perfectamente delimitadas por separaciones vegetales o similares. La superficie total de estas zonas (incluyendo los viales interiores de acceso a las parcelas) no superará el 50% de la total de la finca del campamento, excluida la del aparcamiento. En cada parcela se dispondrá un solo albergue móvil y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.
  - Cuando en el campamento hubiera albergues fijos, estos serán edificaciones de una planta y de una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup> construidos, realizados con materiales y acabados adaptados al entorno. Las instalaciones y dotaciones de estas edificaciones serán similares a las de las parcelas de los albergues móviles. La capacidad alojativa total en albergues fijos no superará el 25% del total del campamento.
  - Las edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios tendrán una altura máxima de una planta y una dimensión máxima de 500 m<sup>2</sup> en planta. La superficie total edificada de estos inmuebles no superará el coeficiente de 0,1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
  - Las zonas de aparcamiento se localizarán en los espacios del campamento de turismo adyacentes al viario de acceso, de modo que se minimicen las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancia. Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como la suma del número de parcelas de tiendas de campaña y albergues fijos.
  - Los viales interiores del campamento se distinguirán, en su tratamiento y distribución, según las zonas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.

- Los campamentos de turismo contarán con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y comunicación telefónica. Las parcelas destinadas a la acampada en albergues móviles o de vehículos dispondrán de tomas individuales de agua y electricidad.

## **CAPÍTULO VII. USO RESIDENCIAL.**

### **Artículo 46. Definición y clasificación.**

1. El uso residencial lo conforman los espacios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se considera parte del uso residencial el espacio libre privado de la parcela en que se sitúe el edificio, pero no así cualquiera otro que pudiera disponerse relacionados con uso de garaje, aparcamiento o análogos.
2. A efectos de la aplicación de estas normas se entenderá como una edificación de uso residencial, el espacio edificado compuesto por habitaciones o piezas comunicadas interiormente.
3. Se establecen tres categorías dentro del uso residencial:
  - a) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se dispone una única vivienda.
  - b) Vivienda colectiva: Cuando en la unidad parcelaria se dispone más de una vivienda, y el acceso exterior a las unidades de vivienda es común a más de una.
  - c) Residencia comunitaria: Cuando el edificio de alojamiento establece a personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia y cuyo uso residencial está estrechamente vinculado a los usos comunitarios o dotacionales, tales como sanitario, asistencial o educativo.

### **Artículo 47. Condiciones de implantación del uso residencial.**

1. Son de aplicación cuantas determinaciones se establecen en la Ordenanzas Municipales de Edificación.
2. Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual al menos uno de los huecos de la pieza habitable (vividera), estará abierta al espacio libre o vía pública. El citado espacio libre sino fuera público, deberá tener un

mínimo de 6 metros de ancho y estar conectado con la vía pública en toda la altura de la edificación.

3. Ninguna vivienda colectiva tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior a la cota de la rasante del terreno.

#### **Artículo 48. Condiciones de los usos.**

Toda edificación destinada al uso residencial en vivienda, deberá cumplir con las condiciones establecidas en el PGO-A referido a las condiciones de las tipología edificatorias y lo regulado por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, así como la legislación relativa a la accesibilidad, protección contra incendios, y resto de legislación de aplicación, así como todas las demás cuestiones recogidas en los documentos básicos del Código Técnico de la edificación.

#### **Artículo 49. Garajes y aparcamientos.**

1. A los efectos del uso residencial, se consideran los garajes y los aparcamientos como usos accesorios y necesarios para el mismo.
2. Por ello, se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por vivienda unifamiliar y en caso de vivienda colectiva de una (1) plaza por vivienda en edificios de más de tres viviendas. Para residencia comunitaria una (1) plaza cada cinco (5) habitaciones.
3. En caso de que sea materialmente imposible por la forma y localización de la parcela, cumplir con el párrafo anterior, se aceptará un déficit de hasta dos (2) plazas de aparcamiento menos, previo pago al Ayuntamiento de un importe equivalente al precio de mercado de la plaza de aparcamiento, cuyo destino es la inversión en aparcamientos públicos.
4. El aparcamiento podrá resolverse de acuerdo a las condiciones establecidas en el Uso de Infraestructuras de Transportes, en el artículo relativo a aparcamientos.
5. En el SUCo-8-R Playa de Arinaga, en las edificaciones de nueva planta, reforma o de rehabilitación de las existentes, queda expresamente prohibido el acceso a garajes desde el Paseo de Arinaga, y por tanto estarían exentas de cumplir con el apartado 2 de este artículo, si se demostrara que no tiene fachada a otra vía pública.

### **Artículo 50. Condiciones de aplicación para el uso de residencia comunitaria.**

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no supere los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación además, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.
2. Salvo autorización expresa municipal en razón de la especificidad de la residencia comunitaria, este uso pormenorizado deberá ser siempre uso característico de la parcela.

### **Artículo 51. Régimen de compatibilidad del uso residencial.**

1. En las parcelas que el PGO-A o en su caso, el planeamiento de desarrollo, califique con uso característico residencial, serán usos compatibles, en un 50 % de la edificabilidad asignada a la parcela, los siguientes:
  - a) En las que el uso residencial sea obligatorio en la categoría de vivienda unifamiliar, son compatibles los siguientes usos:
    - El de uso terciario comercial, en la categoría de pequeña superficie (local comercial).
    - El de uso terciario en oficina.
    - El de uso de infraestructuras de transporte terrestre-viarias en garajes vinculados a la vivienda.
    - El de uso dotacional educativo, uso social, uso cultural.
  - b) En las que el uso residencial sea en la categoría de vivienda colectiva, serán compatibles:
    - El uso terciario comercial en la categoría de pequeña superficie (local comercial y centro comercial).
    - El uso de restauración y ocio en locales con capacidad no superior a 60 personas sentadas.
    - El uso terciario de oficinas.
    - El uso secundario industrial en la categoría de almacén vinculado a los anteriores usos comerciales.
    - El uso secundario de industria artesanal.
    - El uso de infraestructuras de transporte terrestre-viarias de aparcamientos,
    - Todos los usos dotacionales, salvo el funerario y religioso.

- c) En las que el uso residencial sea en la categoría de residencia comunitaria serán usos compatibles en la parcela, los mismos que se permiten para el uso de vivienda colectiva, salvo restricciones que puedan imponerse en función de la especificidad de la edificación.
2. Cuando el uso terciario comercial y el uso secundario industrial en almacenes o industria artesanal sean compatibles con el uso residencial, se ubicará exclusivamente en planta baja y será obligatorio su acceso independiente respecto del uso residencial.
3. Serán condiciones indispensables para autorizar un uso industrial compatible, que la actividad industrial a implantar cumpla las ordenanzas municipales relacionadas con la protección del medio ambiente, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación en materia de actividades clasificadas, molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento el comprobar y valorar si la actividad alcanza el mínimo nivel de compatibilidad.
4. Se permitirá como uso exclusivo en las parcelas con uso característico residencial en vivienda colectiva, el establecimiento de turismo rural o el hotel en suelo urbano de carácter no turístico.
5. Todo uso no declarado expresamente compatible respecto al uso residencial estará prohibido.

## **CAPÍTULO VIII. USO DOTACIONAL.**

### **Artículo 52. Definición y clasificación.**

El uso dotacional comprende todos los usos y servicios de índole colectiva o general, implantado en construcciones con sus correspondientes instalaciones, pudiendo configurarse como equipamientos o dotaciones según la definición establecida en el Anexo de conceptos del TR-LOTCEC, y cuyo destino está dirigido a cubrir las demandas sociales de la comunidad, según la siguiente clasificación:

1. Uso Científico/divulgativo, CD: Para la educación ambiental y el estudio científico del medio natural y las especies y, en general, el disfrute de la naturaleza en edificaciones e instalaciones.
2. Uso Educativo, ED: Para la formación de las personas mediante la enseñanza en cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas en centros de idiomas, academias, o análogos, y la investigación.

3. Uso Cultural, CU: Para la conservación, exhibición y transmisión del conocimiento en museos, bibliotecas, salas de difusión cultural o de exposición, teatro, cinematógrafo o análogos.
4. Uso Asistencial, AS: Para la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, en régimen ambulatorio o con hospitalización, quedando excluidos la prestada en despachos profesionales.
5. Uso de Protección Civil, PC: Para el desarrollo de las tareas y la gestión de los asuntos relacionados con las misiones de protección física de las personas y de los bienes.
6. Uso de Seguridad Pública, SP: Para el desarrollo de las tareas y la gestión de los asuntos relacionados con la prestación de servicios públicos o privados relacionados con la seguridad de la ciudadanía.
7. Uso Social, SC: Para la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas en centros asistenciales, así como los servicios sociales de clubes, locales de asociación de vecinos, o análogos.
8. Uso Deportivo, DP: Para el desarrollo de la cultura física y la práctica del deporte.
9. Uso Recreativo, RE: Para el fomento del ocio y recreo de las personas mediante espacios destinados al desarrollo de estas actividades (acondicionamiento de merenderos, miradores o lugares de descanso puntuales, áreas recreativas, parques temáticos o recreativos, zoológicos, y análogos), pudiendo ser su carácter además, cultural. Quedan incluidos en esta categoría los centros relacionados con el adiestramiento, la residencia y asistencia a animales de compañía.
10. Uso Religioso, RG: Para la celebración de los diferentes cultos.
11. Uso Funerario, F: Para la prestación de servicios a la comunidad en cementerios, tanatorios, capillas anexas y similares.
12. Uso de Servicios de la Administración, AD: Para el desarrollo de las tareas y la gestión de los asuntos relacionados con administración pública, en cualquiera de sus niveles y atención ciudadana.

### **Artículo 53. Condiciones generales de implantación del uso dotacional.**

1. Los usos dotacionales pueden materializarse en forma de Dotaciones, Equipamientos o Sistemas Generales, dependiendo de que la prestación

del servicio sea esencial, necesario o básico, desde el punto de vista de la ordenación estructural o pormenorizada, del ámbito donde se implanta.

2. Los usos dotacionales se considerarán, a todos los efectos, como de titularidad y uso público o titularidad privada, y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la Administración Pública o indirectamente, mediante la gestión de los mismos.
3. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello, pudiendo establecerse su forma definitiva en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, en su caso.
4. Serán también de aplicación en las parcelas que, sin tener calificación expresa de uso dotacional, se destinen a este uso por estar permitido, bien por las normas del ámbito de ordenación correspondiente o bien porque se permita su compatibilidad por el planeamiento.
5. Será de aplicación a las parcelas calificadas con uso dotacional, las determinaciones y parámetros urbanísticos referentes a la parcela, frente, fondo y retranqueos, los establecidos en cada una de las tipologías edificatorias del ámbito o manzana donde se ubiquen, quedando exento del resto, sin perjuicio de lo que se determine en cada categoría concreta.
6. En cuanto a las alturas se someterá a lo determinado para el ámbito donde se ubique. Se podrá superar la altura máxima del ámbito, siempre y cuando sea necesario y preceptiva para la implantación del uso, aspecto que será ponderado por el Ayuntamiento en el momento de la implantación.

#### **Artículo 54. Condiciones de compatibilidad del uso dotacional.**

1. El uso de una determinada parcela calificada como dotación es compatible al 100% con el uso de otras categorías de uso dotacional o uso de espacios libres.
2. En las parcelas destinadas a uso dotacional, además del uso característico se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación expresa del uso residencial y del uso turístico.

#### **Artículo 55. Modificación de los usos dotacionales en equipamientos.**

1. No podrá modificarse el uso de ninguna parcela calificada como equipamiento, sin mediar la conformidad municipal, que corrobore que su



creación no respondía a necesidades reales, o que éstas quedan satisfechas por otro medio. En cualquier caso el cambio deberá justificar su adecuada inserción funcional, ambiental, de movilidad etc... en el ámbito de afección.

2. El uso dotacional de una parcela de equipamiento sólo podrá ser sustituido por otro uso dotacional, sin perjuicio de lo señalado en las condiciones particulares de cada uso.

#### **Artículo 56. Plazas de aparcamiento, carga y descarga.**

Todo uso dotacional dispondrá al menos de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada útil, ubicadas en una zona que se situará a una distancia de radio 250 metros, que se deberán incrementar en los siguientes casos:

- a) En el uso dotacional que supongan concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto para el religioso, en el que será una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
- b) El uso dotacional educativo que se dispusieran en los edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio, pública, capaz para la espera, carga y descarga de una (1) guagua por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).
- c) En el uso dotacional asistencial, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas, si las hubiera.

#### **Artículo 57. Condiciones particulares del uso dotacional Científico/Divulgativo (CD).**

1. Las edificaciones destinadas a este uso dotacional, sean públicos o privados, atenderán, a los efectos de evitar cualquier incidencia negativa y con el objeto de prevenir los posibles impactos ecológicos, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural a las condiciones de protección del medio ambiente.
2. Dentro de este uso, se pueden acometer las siguientes dotaciones:
  - a) Centros relacionados con la interpretación, acogida o similares. Deberá indicarse el ámbito natural o paisajístico al que se refiera y justificarse la idoneidad del lugar elegido, con un estudio de compatibilidad con los valores de las alternativas de ubicación

existentes, de su capacidad de acogida, y de la evaluación de los impactos directos o indirectos en el medio. También y en su caso, debe indicarse el ámbito cultural, etnográfico o yacimiento arqueológico al que se refiere el equipamiento.

- b) Aulas de la naturaleza, promovidas por iniciativa pública o por asociaciones cuyo objeto social prioritario sea la defensa y protección del medio ambiente, justificando la idoneidad del lugar escogido.
- c) Centros científicos o de investigación, que deberán tener exclusivamente este carácter, justificando la necesidad o conveniencia de ubicarse en el interior de un área protegida y en su caso, su finalidad principal deberá estar relacionada con el estudio, la conservación, la gestión o el manejo de la misma.

#### **Artículo 58. Condiciones particulares del uso dotacional educativo (ED).**

- 1. Las edificaciones de uso dotacional destinado a educación, sean públicos o privados, atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades educativas competentes, y a su regulación por la legislación sectorial. Será compatible con este uso el uso residencial en la categoría de residencia comunitaria.
- 2. Como normas mínimas se cumplirán las siguientes:
  - a) Salvo casos muy justificados, los terrenos que hayan de destinarse a centros docentes cumplirán las mismas condiciones de topografía que se exigen a los parques urbanos, y serán preferentemente colindantes con éstos, teniendo una superficie mínima igual a diez (10) metros cuadrados por alumno.
  - b) Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso educativo privado cumplirá las mismas condiciones que el público.

#### **Artículo 59. Condiciones particulares del uso dotacional Cultural (CU).**

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones legales vigentes, además de las establecidas en el PGO-A en los aspectos de aplicación para los usos terciarios comerciales y los de salas de espectáculos y reunión.

### **Artículo 60. Condiciones particulares del uso dotacional Asistencial (AS), Social (SC), de Protección Civil (PC) y Seguridad Pública (SP).**

1. Las edificaciones de estos usos, sean públicos o privados, atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades competentes y a su regulación por la legislación sectorial.
2. En edificaciones en que exista otro uso, sólo podrá implantarse en planta baja, y en primera, sólo cuando ésta esté unida al local de planta baja por acceso propio e independiente. Se exceptúan los consultorios profesionales de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, que se registrarán por las condiciones del uso terciario en su categoría de oficinas.

### **Artículo 61. Condiciones particulares del uso dotacional Deportivo (DP).**

1. En las parcelas que se destinen a uso dotacional deportivo será compatible con este uso y el uso residencial en la categoría de residencia comunitaria.
2. Si se disponen construcciones e instalaciones deportivas en edificaciones con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación del ámbito de ordenación en donde se localicen.
3. El planeamiento de desarrollo en su caso, deberá especificar claramente el dominio público o privado de las parcelas con este uso, así como distinguir entre construcciones e instalaciones abiertas, techadas o mixtas.

### **Artículo 62. Condiciones particulares del uso dotacional Recreativo (RE).**

1. Se implantarán con un estudio de compatibilidad de los valores existentes, de las alternativas de ubicación existentes, de su capacidad de acogida, y de la evaluación de los impactos directos o indirectos en el medio y de sus accesos, y disminuyendo en lo posible, la perceptibilidad de las edificaciones, construcciones e instalaciones.
2. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones legales vigentes; además las establecidas en el PGO-A para los usos comerciales y de salas de espectáculos y ocio, en los aspectos que les sean de aplicación, además, de las determinaciones establecidas para los Espacios Libres.

### **Artículo 63. Condiciones particulares del uso dotacional Religioso (RG) y Funerario (F).**

En las parcelas que se destinen a uso dotacional religioso o funerario, la superficie destinada a actividades complementarias, diferentes a las de culto, incluidas las de residencia, sólo podrán tener una superficie de un cuarenta por ciento (40%) del total.

### **Artículo 64. Condiciones particulares del uso dotacional de Servicios de la Administración (AD).**

Cumplirán las determinaciones y parámetros que se establezcan para el ámbito en donde se pretendan establecer, así como con el régimen del uso al que se vincule y con todas las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

## **CAPÍTULO IX. USO DE ESPACIOS LIBRES.**

### **Artículo 65. Definición, clasificación y compatibilidad de usos.**

1. Este uso comprende los espacios con inedificabilidad impuesta por el planeamiento para cubrir las demandas de uso colectivo de esparcimiento y ocio por parte de la comunidad, como son, a efectos enunciativos, los espacios libres, plazas y zonas verdes destinados a parques, jardines públicos y áreas de juegos de niños, conformando, el conjunto de ellos, el sistema de espacios libres del PGO-A, según la siguiente clasificación:
  - a) Espacios Libres-EL, Parque Urbano-PU y Parque Marítimo-PM, que corresponde a los espacios urbanizados, con o sin ajardinamientos, destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, como espacios libres en sí mismos, plazas y parques, pudiendo contar con juegos infantiles, áreas de deporte no regladas, así como fuentes o similares.
  - b) Área de juegos-AJ que corresponde a aquellas áreas acondicionadas para el recreo de los niños equipadas con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.
  - c) Zonas Verdes-ZV que corresponde a las áreas ajardinadas con acondicionamientos precisos para el reposo de los peatones y el acompañamiento del viario.
  - d) Áreas ajardinadas-AA que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal ligero destinadas a la defensa ambiental y al valor paisajístico de los bordes urbanos o del viario.

- e) Zonas de Protección-ZP que corresponde a los espacios cuya finalidad es la protección y salvaguarda de los bordes urbanos respecto de los terrenos contiguos por motivos de seguridad.
2. Son usos compatibles en general, aquéllos cuyo carácter no suponga restricción o menoscabo del uso público, y que se determinen en cada uno de los usos clasificados, además del uso de infraestructuras de transporte, en especial, aparcamientos, pudiendo disponerse bajo rasante, en el subsuelo del espacio libre concreto.

#### **Artículo 66. Condiciones particulares en espacios libres, parques urbanos y parques marítimos.**

1. Los espacios libres, parques urbanos o marítimos entendidos por su superficie a partir de una (1) hectárea o más, primando en ellos sobre la urbanización, como característica fundamental, los elementos vegetales y árboles.
2. Podrá disponerse edificaciones sólo para usos recreativos y/o culturales con una ocupación máxima del cuatro por ciento (4%) de la superficie total, hasta una altura limitada al ámbito o sector al que pertenezcan.
3. Se podrá compatibilizar estos usos, con el terciario comercial y de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares, así como espectáculos y quioscos, sin que la superficie de éstos, sumada a la de los usos del anterior apartado, supere el 4% de la superficie total.
4. Se podrán autorizar trazados de infraestructuras de carácter territorial, siempre y cuando no menoscaben las características particulares del espacio libre, ni su correcto uso.
5. Se permite las instalaciones deportivas al aire libre, pudiendo disponerse en edificación abierta o cerrada siempre que no ocupen más del diez por ciento (10%) del total, con edificabilidad máxima asignada de 1 m<sup>2</sup>construidos / m<sup>2</sup>suelo.

#### **Artículo 67. Condiciones particulares del uso de espacios libres en plazas y áreas de juegos.**

1. Las plazas se diseñarán priorizando los elementos ornamentales y áreas de estancia, así como de cuantos elementos puedan contribuir al más pleno uso recreativo, disponiendo en su caso, de juegos infantiles.

2. Para el caso de las plazas, se permite la instalación de quioscos y servicios complementarios del uso principal siempre que no supere el 4% superficie total.
3. Se podrá compatibilizar estos usos, con el terciario comercial y de actividades de restauración y ocio, así como espectáculos y quioscos, sin que la superficie de éstos, sumada a la de los usos del anterior apartado, supere el 4% de la superficie total.
4. Para las áreas de juegos de niños será de aplicación la Ordenanza Municipal de parques infantiles:-

#### **Artículo 68. Condiciones particulares del uso de espacios libres en zonas verdes, áreas ajardinadas y zonas de protección.**

1. Los espacios libres, tanto públicos como privados y que no comprendan zonas pavimentadas, calles, plazas, paseos, sendas, aceras, o aparcamientos, se tratarán con el carácter de zonas verdes, con plantaciones de arbolado y zonas libres para el descanso de los peatones.
2. Las áreas ajardinadas y las zonas de protección se diseñarán atendiendo a la función que deben cumplir y a los requisitos que las mismas conlleven, conforme a si es uso accesorio de infraestructuras de transporte viaria; si resuelven la mejora de la imagen ambiental o, si se destinan a bordes de protección, para lo cual se permiten las estructuras necesarias de contención de taludes acondicionadas ambientalmente, las hidráulicas de pluviales y los acondicionamientos vegetales destinados al mantenimiento de los firmes.
3. En el caso de zonas verdes y áreas ajardinadas, se acondicionarán con elementos vegetales propios del entorno, siendo las instalaciones de riego, las necesarias y con calidad suficiente para el correcto mantenimiento de estas áreas. Para el caso de zonas de protección, se estará a la función que en cada caso deba cumplir
4. Serán de aplicación, en todo caso, y sin perjuicio de su determinación expresa, las Ordenanzas Municipales cuyo contenido pudiera afectar, en cualquier medida, a estas áreas y a las contenidas en los dos siguientes artículos.

#### **Artículo 69. Jardines y espacios libres privados.**

Los espacios libres privados no tienen el carácter de dominio público, y dentro de ellos se incluyen los jardines privados que sirven al uso residencial,

y las áreas libres interiores de las parcelas, estén abiertas o cerradas al público o al exterior, debiendo mantenerse adecuadamente.

**Artículo 70. Acceso a las edificaciones desde los espacios libres de uso público.**

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a las edificaciones, mediante una franja pavimentada inmediata, con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, debiendo estar el portal más lejano, a menos de cuarenta (40) metros de la calzada.

## **TÍTULO II. ORDENANZAS EDIFICATORIAS.**

### **CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.**

#### **Artículo 71. Definición.**

1. Son Ordenanzas Edificatorias, las normas urbanísticas que de forma directa aplican el modelo de ocupación y utilización del espacio, según áreas de igual calificación, que regulan, a través de sus parámetros, las condiciones particulares de los usos y de la edificación.
2. Las Ordenanzas Edificatorias del PGO-A ordenan pormenorizadamente el Suelo Urbano y el Suelo Rústico de Asentamientos, conteniendo su reglamentación detallada para asegurar la correcta integración de las obras de nueva planta o de reforma en el entorno edificado residencial de estos suelos.
3. Las normas generales reguladoras de la edificación establecidas por las Ordenanzas Edificatorias se completan con las determinaciones establecidas en las Normas de la Ordenación Estructural en cuanto a las condiciones ambientales, así como con las Ordenanzas Municipales de Edificación.
4. En su caso, podrán adoptarse por los planeamientos de desarrollo del PGO-A las determinaciones de las presentes Ordenanzas Edificatorias o bien, estos instrumentos podrán definir otras tipologías edificatorias, como variantes de las anteriores, o sobre nuevos conceptos, siempre que se justifique su coherencia formal con el resto del área de su implantación.

#### **Artículo 72. Condiciones para las edificaciones existentes.**

1. Para las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas, las condiciones de parcela serán las ya existentes. Así mismo para estas edificaciones, las condiciones de posición del edificio en la parcela y las de ocupación de la parcela por la edificación, no se estiman y en cualquier caso, mantendrán la tipología edificatoria asignada por la Ordenanza Edificatoria grafiada en los Planos de Ordenación Pormenorizada en donde se ubiquen.
2. Para el caso de las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas normas, en las que pudieran producirse ampliaciones o reformas, serán de aplicación los parámetros de condiciones de volumen y forma de los edificios y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento de la



Ordenanza Edificatoria asignada en los Planos de Ordenación Pormenorizada en donde se ubiquen.

3. Si estas reformas o ampliaciones de las edificaciones existentes se producen para su adecuación al Decreto de Habitabilidad, así como a la legislación de accesibilidad y protección contra incendios vigentes, prevalecerán éstas sobre las condiciones de volumen y forma de los edificios y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento de la Ordenanza Edificatoria asignada en los Planos de Ordenación Pormenorizada en donde se ubiquen.
4. Las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas normas, deberán cumplir en cualquier caso, con las determinaciones relativas a las condiciones ambientales de la Ordenación Estructural, y con la finalidad de adecuarlas a las condiciones estéticas y formales de la Ordenanza Edificatoria en donde se ubiquen, deberán realizarse las oportunas intervenciones de conservación, restauración, consolidación y remodelación.

#### **Artículo 73. Clasificación.**

1. Por razón de su forma y posición respecto a los espacios públicos, o por su posición en la parcela, el PGO-A distingue las siguientes ordenanzas edificatorias:
  - 1.1.EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS (M), como, la edificación destinada al uso característico residencial en viviendas unifamiliar o colectiva alineada a fachada, sin retranqueo, entremedianeras, y formando una manzana cerrada.
  - 1.2.EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS EN BLOQUE (B) como las edificaciones destinadas al uso característico residencial en viviendas colectivas con retranqueos sobre todos los linderos de la alineación oficial, formando manzanas abiertas.
  - 1.3.VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (Va), como la edificación destinada al uso característico residencial en vivienda unifamiliar con retranqueos en todos sus linderos.
  - 1.4.VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA (Vh), como la edificación destinada al uso característico residencial en vivienda unifamiliar con retranqueos al lindero frontal y posterior o trasero, adosada lateralmente a las colindantes.

- 1.5. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (Vad), como la edificación destinada al uso característico residencial en vivienda unifamiliar, en tipología derivada de la Vivienda en hilera (Vh) con retranqueo sólo al lindero frontal y adosada en el resto de sus linderos.
  - 1.6. INDUSTRIAL (I), como las edificaciones de uso característico exclusivo industrial, dispuestas, aisladas o adosadas en algunos de sus linderos, según lo que se determina en estas Normas.
  - 1.7. COMERCIAL (CO): Son Edificaciones de uso característico comercial, con o sin retranqueos en función de la ordenación pormenorizada de su ámbito.
  - 1.8. EDIFICACIONES CON TRATAMIENTO ESPECÍFICO, como las edificaciones destinadas a usos de infraestructuras, dotacionales, comercial o de oficinas, para las que el PGO-A determina un tratamiento específico para la tipología en que se implantan en cuanto a sus condiciones generales y particulares.
2. ORDENANZAS INCORPORADAS, como aquellas determinaciones establecidas en el planeamiento de desarrollo que quedan incorporadas en el PGO-A, incluso sus modificaciones.
  3. Los instrumentos de desarrollo del PGO-A podrán establecer otras tipologías edificatorias como variantes de las anteriores o sobre nuevos conceptos, siempre que se justifique su coherencia formal con el resto del área de implantación.

## **CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS (M).**

### **Artículo 74. Ámbito, usos y parámetros tipológicos.**

1. Esta tipología se aplica en suelo urbano y urbanizable, de conformidad con la delimitación en los Planos de Ordenación Pormenorizada, siendo la mayoritariamente utilizada en el proceso de conformación del municipio, por lo que se extiende su aplicación, a la práctica totalidad de los núcleos delimitados.
2. Uso característico: residencial, en la categoría de vivienda unifamiliar o colectiva. En la tipología M2A no se podrá construir más de dos viviendas por parcela mínima. En caso de agrupación de parcelas no se permitirán más del doble de viviendas que el número de parcelas mínimas

agrupadas.

### 3. Usos compatibles:

- a) En sótano y semisótano: Almacén de hasta 200 m<sup>2</sup>, trasteros y garaje en M1, M2 y M3 y en M2A
- b) En planta baja: El uso terciario comercial en la categoría de pequeña superficie (local comercial y centro comercial).
  - El uso de restauración y ocio en locales con capacidad no superior a 60 personas sentadas.
  - El uso terciario de oficinas.
  - El uso secundario industrial en la categoría de almacén vinculado a los anteriores usos comerciales.
  - El uso secundario de industria artesanal.
  - El uso de infraestructuras de transporte terrestre-viarias de aparcamientos,
  - Todos los usos dotacionales, salvo el funerario y religioso.
- c) En Primera planta: Uso terciario en oficinas en M3.
- d) En la tipología M2A, los usos compatibles serán los mismos que la tipología Va.
- e) En las parcelas sin edificar a la entrada en vigor de este Plan, o en aquellas edificaciones que acrediten su estado ruinoso y que estén afectadas por la Servidumbre de Protección de Costas del frente marítimo de Playa de Arinaga, el régimen de compatibilidad establecido para la tipología M de manzana cerrada, podrá ser autorizado hasta el 100% de la edificabilidad y número de plantas permitido, siempre y cuando debido a la afección no pueda materializarse el uso característico.

### 4. Usos prohibidos: Los no mencionados.

### 5. Parámetros tipológicos:

- a) Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>. Para la M2A: 150 metro cuadrados.
- b) Frente mínimo de parcela: 6 metros y para la M2A, 10 metros.
- c) Diámetro mínimo del círculo inscribible en la parcela: 6 metros, y para la M2A, 10 metros.
- d) Fondo edificable máximo: veinticinco (25) metros y para M2A quince (15) metros. bajo rasante y exclusivamente para uso de garaje, no se establece limitación en ningún caso.
- e) Ocupación máxima: 100% de la parcela. Para la M2A 80%
- f) Edificabilidad neta máxima:
  - M1: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - M2A: 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- M2: 2,00 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- M3: 3,00 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

g) Altura máxima:

- M1:1 planta / altura menor o igual 4,50 mtrs. a cornisa y alero, y 5,50 mtrs a cumbrera.
- M2 y M2A:2 plantas / altura menor o igual 8,00 mtrs. a cornisa y alero, y 9,00 mtrs. a cumbrera.
- M3:3 plantas /altura menor o igual 11,00 mtrs. a cornisa y alero, y 12,00 mtrs. a cumbrera.
- Se incluyen los semisótanos, cuya edificabilidad no se computa.
- La altura máxima 1, 2 ó 3, se establece para cada ámbito de Suelo en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

h) Altura mínima: una (1) planta menos que la máxima permitida por la tipología edificatoria.

6. Semisótanos y sótanos:

- Se permiten semisótanos, pudiendo elevarse sobre la rasante, hasta un metro y medio (1,5), medido a cara superior del primer forjado. No computan a efectos de edificabilidad.
- Se permiten los sótanos, siempre por debajo de la rasante.

7. Cubiertas:

- Planas o inclinadas o mixtas, transitables o intransitables.
- Se permiten construcciones auxiliares sólo para cajas de escalera o ascensor y cuartos lavaderos, trasteros o tendederos, con las siguientes condiciones:
  - a) Integrados volumétricamente en la caja de escalera y separados al menos 3 metros de la fachada, formando un conjunto con una superficie máxima de 16 m<sup>2</sup> y no pudiendo sobrepasar el cuarto lavadero, los 4,00 m<sup>2</sup> útiles. Sobre este conjunto no se podrá levantar pretils de más 0,25 metros de altura.
  - b) En edificios plurifamiliares: se permite un cuarto lavadero, trastero o tendederos por vivienda, con una superficie máxima de 4,00 m<sup>2</sup> útiles, y retranqueados como mínimo 3,00 metros, con respecto a línea de fachada y con altura máxima de 2,50 metros.
  - c) En el caso que la integración volumétrica sea materialmente imposible, se podrá admitir una ubicación del cuarto auxiliar por detrás de la caja de escalera.

## 8. Garajes /aparcamientos.

- Una plaza de aparcamiento por unidad funcional en el interior del edificio, sin perjuicio de lo establecido en Artículo 51 de las presentes Normas.

### **Artículo 75. Alineaciones y rasantes exteriores.**

1. Las alineaciones y rasantes exteriores a las que han de sujetarse obligatoriamente las edificaciones, son las que se establecen en los Planos de Ordenación Pormenorizada del PGO-A, o en los de sus instrumentos de desarrollo.
2. La edificación deberá construirse con la línea de la fachada sobre la alineación exterior oficial, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.
3. Con carácter excepcional se podrá autorizar patio a fachada o separación de la línea de la edificación respecto de la alineación exterior establecida, debiéndose recuperar la continuidad del plano de alineación de fachada mediante cerramiento exterior, falsa fachada o elemento arquitectónico similar.
4. En los supuestos señalados en el apartado anterior se garantizará expresamente el correcto tratamiento de las medianeras que pudieran generarse en los planos laterales vistos de las edificaciones colindantes.

### **Artículo 76. Chaflanes.**

1. El cruce de dos calles de circulación rodada se establecerá la alineación en chaflán, que será perpendicular a la bisectriz del cruce, salvo en aquellos casos de intersecciones oblicuas, en que el PGO-A, por razones de pendientes pronunciadas del viario o para mejorar el aprovechamiento geométrico de las parcelas en esquina, lo sitúe perpendicularmente a una de las alineaciones. En casos singulares y por razones de estética urbana, se podrá establecer otras variantes de conformación de las esquinas de los edificios.
2. Salvo en este último caso la dimensión mínima de los chaflanes será de tres metros (3).

### **Artículo 77. Falsas fachadas.**

1. Se exigirá el uso de falsa fachada hasta la altura mínima permitida para regular la tipología edificatoria M3 en el caso de materializar una sola planta de altura.
2. El Ayuntamiento comprobará la idoneidad, estética y formal del proyecto

de falsa fachada, para corregir o añadir cuantos elementos considere oportuno antes de la ejecución material de este tipo de fachada, para la que la relación macizo / hueco, no será inferior a dos tercios.

#### **Artículo 78. Edificios de esquina o con varias fachadas.**

1. En las edificaciones que tengan varias fachadas, la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas.
2. El cambio de altura se realizará en el plano vertical equidistante de los planos de fachada, salvo que expresamente, se establezca otra solución.

#### **Artículo 79. Edificios colindantes con alturas diferentes.**

Los muros de contigüidad resultante de obras de nueva planta que hayan de quedar visibles, deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que ésta.

### **CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS EN BLOQUE (B).**

#### **Artículo 80. Ámbito, usos y parámetros tipológicos.**

1. Esta tipología se aplica en manzanas de suelo urbano y urbanizable, de conformidad con la delimitación en los Planos de Ordenación Pormenorizada, en casos puntuales de la trama urbana.
2. Uso característico: residencial, en la categoría de vivienda colectiva.
3. Usos compatibles, los mismos que para la tipología M
4. Usos prohibidos: Los no mencionados.
5. Parámetros tipológicos:
  - a) Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>
  - b) Diámetro mínimo del círculo inscribible en la parcela: 15 metros
  - c) Ocupación máxima: 40% de la parcela.
    - Las construcciones enteramente subterráneas podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separaciones a linderos.
  - d) Edificabilidad neta máxima: 1,20 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
  - e) Altura máxima: 3 plantas / altura menor o igual 11,00 mtrs. a cornisa y alero, y 12,00 mtrs. a cumbre. Para la tipología B4 se permitirá la

altura máxima de 4 plantas/ altura menor o igual a 14 metros a cornisa y alero y 15 a cumbrera

6. Semisótanos y sótanos:

- a) Se permiten los semisótanos, pudiendo elevarse sobre la rasante hasta un metro y medio (1,5) medido a la cara superior del primer forjado. No computan a efectos de edificabilidad.
- b) Se permiten los sótanos, siempre por debajo de la rasante.

7. Cubiertas:

- a) Planas o inclinadas o mixtas, transitables o intransitables.
- b) Se permiten construcciones auxiliares.

8. Garajes /aparcamientos.

- a) Una plaza de aparcamiento por unidad funcional en el interior del edificio, sin perjuicio de lo establecido en Artículo 51 de las presentes Normas.

**Artículo 81. Separaciones a linderos y retranqueos.**

Las separaciones a linderos no serán inferiores a la mitad de la altura de la fachada considerada, con un mínimo de cinco (5) metros en B y de tres (3) metros en B-1. En la edificación abierta de libre composición, el retranqueo frontal cumplirá las mismas condiciones que las separaciones a linderos.

**Artículo 82. Separaciones entre bloques.**

La separación entre bloques no será menor que la semisuma de sus respectivas alturas.

**Artículo 83. Configuración y tratamiento de los espacios libres.**

1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de los servicios municipales, y otros como ambulancias, a cualquier punto de aquéllas. Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal, que resulten claramente públicos o claramente privados, eliminando los espacios ambiguos de difícil conservación.
2. Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas abiertas al menos por dos de

sus lados, y en general, las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta, tales como cenador, piscinas descubiertas, canchas de tenis, baloncesto y similares.

3. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

#### **Artículo 84. Remodelación del volumen.**

Mediante Estudio de Detalle justificado podrá solicitarse la remodelación del volumen asignado a una parcela o conjunto de parcelas, sin que en ningún caso pueda derivarse de ello mayores aprovechamientos de los ya existentes.

### **CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (Va).**

#### **Artículo 85.Ámbito, usos y parámetros tipológicos.**

1. Esta tipología se aplica en suelo urbano y urbanizable, de conformidad con la delimitación en los Planos de Ordenación Pormenorizada. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable esta tipología edificatoria se considerará indicativa, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.
2. Uso característico: residencial, en la categoría de vivienda unifamiliar.
3. Usos permitidos o autorizables o compatibles: No se permiten.

Usos prohibidos: Los restantes.

4. Parámetros tipológicos:
  - a) Parcela mínima: 225 m<sup>2</sup>. Parcela Mínima para la zona El Edén: 200 m<sup>2</sup>.
  - b) Frente mínimo de parcela: 10 metros
  - c) Fondo mínimo de parcela: No se establece.
  - d) Ocupación máxima: 44% de la parcela.
  - e) Edificabilidad neta máxima: 0,80 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
  - f) Altura máxima: 2 plantas / altura menor o igual 8,00 mtrs. a cornisa y alero, y 9,00 mtrs. a cumbre. Se incluyen los semisótanos, cuya edificabilidad no se computa.
5. Semisótanos y sótanos:
  - a) Se permiten hasta dos planta bajo rasante.



- b) Semisótanos, pudiendo elevarse sobre la rasante, hasta un metro y medio (1,5), medido a cara superior del primer forjado. No computan a efectos de edificabilidad.
  - c) Sótanos, siempre por debajo de la rasante y sin invadir la proyección en planta de los retranqueos.
6. Construcciones auxiliares. Fuera del cómputo de la ocupación máxima no se permiten construcciones auxiliares salvo las propias del uso de jardín privado.
7. Cubiertas:
- a) Planas o inclinadas o mixtas o transitables.
  - b) Se permiten construcciones auxiliares sólo para cajas de escalera o ascensor y cuartos lavaderos, trasteros o tendederos, con las siguientes condiciones:
    - Integrados volumétricamente en la caja de escalera y separados al menos 3 metros de la fachada, formando un conjunto con una superficie máxima de 16 m<sup>2</sup> y no pudiendo sobrepasar el cuarto lavadero, los 4,00 m<sup>2</sup> útiles. Sobre este conjunto no se podrá levantar pretilos de más 0,25 metros de altura..

#### **Artículo 86. Separaciones a linderos y retranqueos.**

Los retranqueos a fachada serán de tres (3) metros y a lindero lateral y posterior de dos (2) metros. Los espacios resultantes no podrán ser ocupados por construcción alguna.

#### **Artículo 87. Tratamiento de los espacios libres.**

1. Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas abiertas al menos por tres de sus lados, y en general, las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta, tales como cenador, piscinas descubiertas, canchas de tenis, baloncesto y similares.
2. Se dispondrá como mínimo de un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

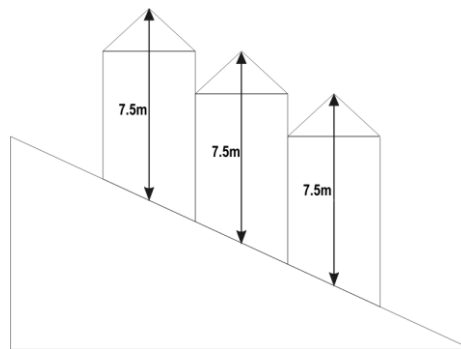
### **CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA (Vh).**

#### **Artículo 88.Ámbito, usos y parámetros tipológicos.**

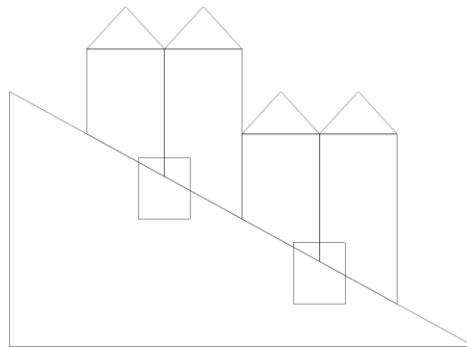
1. Esta tipología se aplica en suelo urbano y urbanizable, de conformidad con la delimitación en los Planos de Ordenación

Pormenorizada.

2. Uso característico: residencial, en la categoría de vivienda unifamiliar.
3. Usos permitidos o autorizables: Uso de despacho profesional doméstico.
4. Usos prohibidos: Los no mencionados
5. Parámetros tipológicos:
  - a) Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>
  - b) Frente mínimo de parcela: 6 metros
  - c) Fondo mínimo de parcela: No se establece.
  - d) Ocupación máxima: 60% de la parcela.
  - e) Edificabilidad neta máxima: 1,30 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
  - f) Altura máxima: 2 plantas / altura menor o igual 8,00 mtrs. a cornisa y alero, y 9,00 mtrs. a cumbre y una inclinación no superior a 30 grados.
  - g) Para edificaciones en ladera o con una pendiente superior al 5%, éstas tendrán que adaptarse al desnivel de manera que el punto medio de la fachada respecto a la rasante no sobrepase en ningún caso, los 7,5 metros, según esquema indicativo adjunto:



- h) Para edificaciones en serie, en el caso que las rampas de bajada a sótano o semisótano, sean dos a dos, se permitirá que las edificaciones mantengan la altura de forjados también, dos a dos, según esquema indicativo adjunto:



## 6. Semisótanos y sótanos:

- a) Se permiten hasta dos plantas bajo rasante.
- b) Semisótanos, pudiendo elevarse sobre la rasante, hasta un metro y medio (1,5), medido a cara superior del primer forjado. No computan a efectos de edificabilidad.
- c) Se permite la ocupación al 100% de los sótanos y semisótanos.

## 7. Cubiertas:

- a) Planas, inclinadas, mixtas, transitables o intransitables.
- b) Se permiten construcciones auxiliares sólo para cajas de escalera o ascensor y cuartos lavaderos, trasteros o tendederos. Dichas construcciones auxiliares cumplirán las siguientes condiciones :
  - Integrados volumétricamente en la caja de escalera y separados al menos 3 metros de la fachada, formando un conjunto con una superficie máxima de 16 m<sup>2</sup> y no pudiendo sobrepasar el cuarto lavadero los 4,00 m<sup>2</sup> útiles.
  - En el caso que la integración volumétrica sea materialmente imposible, se podrá admitir una ubicación del cuarto auxiliar por detrás de la caja de escalera.

8. Entrantes y Salientes: en planta alta se permitirán entrantes en forma de terraza o similar, con una anchura máxima no mayor de la mitad de la longitud de fachada. La profundidad máxima del entrante no superará la mitad de su anchura. Con respecto a los salientes se permiten cuerpos volados abiertos, semiabiertos o cerrados sobre la zona de retranqueo con una longitud de vuelo no mayor a 60 centímetros, con una longitud del frente de fachada que no supere los dos tercios de la longitud de la misma, que tenga un mínimo de 2 metros y se separe del lindero lateral una distancia no menor de 60 centímetros.

9. La medianera que por motivo del retranqueo queda al descubierto deberá ser tratada con la misma calidad de composición y materiales que la fachada.

#### **Artículo 89. Separaciones a linderos y retranqueos.**

1. Los retranqueos a fachada y a lindero posterior serán de tres (3) metros. En planta baja el retranqueo posterior tiene carácter de mínimo
2. En los espacios de retranqueo obligatorio, salvo las expresamente señaladas en este PGO y en las ordenanzas municipales de edificación, no se permiten sobre rasante ningún tipo de construcción.
3. En los jardines privados y fuera de la zona de retranqueo obligatorio sobre rasante, sólo se permiten construcciones auxiliares propias del uso de jardín privado y no computarán a efectos de ocupación.

### **CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (Vad).**

#### **Artículo 90. Ámbito, usos y parámetros tipológicos.**

1. Esta tipología se aplica en suelo urbano y urbanizable, de conformidad con la delimitación en los Planos de Ordenación Pormenorizada.
2. Uso característico: residencial, en la categoría de vivienda unifamiliar.
3. Usos permitidos o autorizables: Uso de despacho profesional doméstico.
4. Usos prohibidos: Los no mencionados.
5. Parámetros tipológicos:
  - a) Parcela mínima: 90 m<sup>2</sup>
  - b) Frente mínimo de parcela: 6 metros
  - c) Fondo mínimo de parcela: 15 metros.
  - d) Ocupación máxima: 80% de la parcela.
  - e) Edificabilidad neta máxima: 1,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
  - f) Altura máxima: 2 plantas / altura menor o igual 8,00 mtrs. a cornisa y alero, y 9,00 mtrs. a cumbre.
6. Semisótanos y sótanos:
  - a) Se permiten hasta dos plantas bajo rasante.
  - b) Semisótanos, pudiendo elevarse sobre la rasante, hasta un metro y medio (1,5), medido a cara superior del primer forjado. No computan a efectos de edificabilidad.

c) Sótanos y semisótanos, se permite la ocupación de la totalidad de la parcela.

#### 7. Cubiertas:

- a) Planas, inclinadas, mixtas, transitables o intransitables.
- b) Se permiten construcciones auxiliares sólo para cajas de escalera o ascensor y cuartos lavaderos, trasteros o tendederos. Dichas construcciones auxiliares cumplirán las siguientes condiciones :
- c) Integrados volumétricamente en la caja de escalera y separados al menos 3 metros de la fachada, formando un conjunto con una superficie máxima de 16 m<sup>2</sup> y no pudiendo sobrepasar el cuarto lavadero los 4,00 m<sup>2</sup> útiles.
- d) En el caso que la integración volumétrica sea materialmente imposible, se podrá admitir una ubicación del cuarto auxiliar por detrás de la caja de escalera y altura máxima 2,50 metros.

#### **Artículo 91. Separaciones a linderos y retranqueos.**

- 1. Los retranqueos a fachada serán de tres (3) metros. Los espacios resultantes no podrán ser ocupados por construcción alguna.
- 2. En los espacios de retranqueo obligatorio, salvo las expresamente señaladas, no se permiten sobre rasante ningún tipo de construcción.
- 3. En los jardines privados y fuera de la zona de retranqueo obligatorio sobre rasante, sólo se permiten construcciones auxiliares propias del uso de jardín privado y no computarán a efectos de ocupación.

#### **Artículo 92. Tratamiento de los espacios libres.**

Se remite al de Vivienda Unifamiliar aislada, Va.

### **CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN ASENTAMIENTO RURAL (Ar).**

#### **Artículo 93. Ámbito, usos y parámetros tipológicos.**

- 1. Esta tipología se aplica en suelo rústico de asentamiento rural, de conformidad con la delimitación en los Planos de Ordenación Pormenorizada, como núcleos de poblamiento rural con un grado de concentración apreciable sin vinculación con actividades primarias.
- 2. Uso característico: residencial, en la categoría de vivienda unifamiliar aislada o entremedianeras.
- 3. Usos compatibles: agrario y ganadero en régimen de preexistencias y de subsistencia, dotacional, turístico (turismo rural, de conformidad con la legislación sectorial), terciario (comercial y oficinas) e industrial (talleres

artesanales y almacenes vinculados a dicha actividad, con 0,1Cv/m<sup>2</sup> de potencia electromecánica sostenida y cuyo nivel sonoro sea inferior a 45 dB).

4. Usos prohibidos: Los no enunciados.

5. Parámetros tipológicos:

a) Parcela mínima:

- Ar/200: 200 m<sup>2</sup>, con la excepción de las parcelas residuales cuya superficie sea inferior, siempre que hayan sido segregadas con anterioridad a la entrada en vigor del PIO-GC y que no tengan posibilidad de agregación para cumplir con la Unidad Mínima establecida, y siempre que se cumpla con la legislación sectorial de habitabilidad y demás de aplicación.
- Ar/500: 500 m<sup>2</sup>

b) Retranqueo mínimo de la edificación al eje de la vía o camino estructurante: 7 metros, en el caso de vías de titularidad del Cabildo Insular o en su caso, del Gobierno de Canarias, se estará a lo establecido en el capítulo de Carreteras de las Normas de Ordenación Estructural y conforme a los planos de Ordenación Pormenorizada que indican la Línea Límite de Edificación.

c) Diámetro mínimo del círculo inscribible en la parcela:

- Ar/200: 6 metros
- Ar/500: 18 metros

d) Ocupación máxima:

- Ar/200: 80 %
- Ar/500: 30 %

e) Edificabilidad neta máxima:

- Ar/200: 0,80 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>
- Ar/500: 0,30 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>

f) Altura máxima: 2 plantas / altura menor o igual 8,00 mtrs. a cornisa y alero, y 9,00 mtrs. a cumbre.

g) Altura mínima: una (1) planta menos que la máxima permitida por la tipología edificatoria.

6. Sótanos:

- Se permiten los sótanos, siempre por debajo de la rasante y sin sobrepasar la proyección en planta de la edificación.

7. Cubiertas:

- Planas o inclinadas o mixtas, transitables o intransitables.

- Se permiten construcciones auxiliares sólo en cajas de escaleras y según las Ordenanzas Municipales.

#### 8. Garajes /aparcamientos.

- Una plaza de aparcamiento por unidad funcional en el interior de la vivienda, sin perjuicio de lo establecido en Artículo 51 de las presentes Normas.

### **CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN ASENTAMIENTO AGRÍCOLA (Aa).**

#### **Artículo 94. Ámbito, usos y parámetros tipológicos.**

1. Esta tipología se aplica en suelo rústico de asentamiento agrícola, de conformidad con la delimitación en los Planos de Ordenación Pormenorizada, y se sitúa en Los Corralillos.
2. Uso característico: agrario y ganadero según el régimen del SRPA-t.
3. Usos compatibles: residencial, en la categoría de vivienda unifamiliar aislada, se considerará el uso residencial como uso complementario y vinculado a la explotación agrícola o ganadera existente.
4. Usos prohibidos: Los restantes.
5. Parámetros tipológicos:
  - a) Parcela mínima:
    - Aa/3000: 3000 m<sup>2</sup>
    - Aa/5000: 5000 m<sup>2</sup>
    - Aa/7000: 7000 m<sup>2</sup>
  - b) Longitud mínima de lindero al viario estructurante o de acceso: 15 metros.
  - c) Retranqueo mínimo de la edificación al eje de la vía o camino estructurante: 7 metros, en el caso de vías de titularidad del Cabildo Insular o en su caso, del Gobierno de Canarias, se estará a lo establecido en el capítulo de Carreteras de las Normas de Ordenación Estructural y conforme a los planos de Ordenación Pormenorizada que indican la Línea Límite de Edificación.
  - d) Edificabilidad neta máxima:
    - Ar/3000: 0,05 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>
    - Ar/5000: 0,03 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>
    - Ar/7000: 0,02 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>
  - e) Fachada mínima: 7 metros.

- f) Separaciones a linderos y retranqueos: no serán inferiores a 3 metros ni superiores a 5 metros. Los espacios resultantes no podrán ser ocupados por construcción alguna.
- g) Altura máxima: 1 planta / altura menor o igual 4,50 mtrs. a cornisa y alero, y 7,50 mtrs. a cumbrera.

#### 6. Sótanos:

- Se permiten los sótanos, siempre por debajo de la rasante y sin sobrepasar la proyección en planta de la edificación.

#### 7. Cubiertas:

- Planas o inclinadas o mixtas, transitables o intransitables.

#### 8. Garajes /aparcamientos.

- Una plaza de aparcamiento por unidad funcional en el interior de la vivienda, sin perjuicio de lo establecido en Artículo 51 de las presentes Normas.

### **CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA INDUSTRIAL (I).**

#### **Artículo 95. Ámbito.**

1. Esta tipología se aplica a parcelas en suelo urbanizable donde el uso global es el industrial. Las determinaciones concretas se regulan en la ficha correspondiente incluida en el Fichero de Ámbito Urbanístico y en sus propios planes parciales de desarrollo.

### **CAPÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA COMERCIAL (CO).**

#### **Artículo 96. Ámbito, usos y parámetros tipológicos.**

1. Esta tipología se aplica a parcelas calificadas con uso terciario comercial en suelo urbano y urbanizable donde el uso global es el residencial, en las categorías de centros comerciales y gran establecimiento comercial.
2. Uso característico: comercial.
3. Usos compatibles:
  - a) Uso comercial en oficinas.
  - b) Uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares, que



no superen en 50% de ocupación de la superficie destinada a comercial, y espectáculos.

4. Usos prohibidos: El residencial y los restantes.
5. Parámetros tipológicos:
  - a) Parcela mínima: la establecida en el ámbito urbanístico al que pertenezca.
  - b) Ocupación máxima: 100% de la parcela.
  - c) Edificabilidad neta máxima: la establecida en el ámbito urbanístico al que pertenezca.
  - d) Altura mínima: una (1) planta menos que la máxima permitida por la tipología edificatoria.

## **CAPÍTULO IX. ORDENANZA INCORPORADA (OI).**

### **Artículo 97. Definición y clasificación.**

1. Esta ordenanza se aplica a las parcelas del Suelo Urbano Consolidado ordenado Industrial SUCo-7-I - Polígono de Arinaga, correspondiente a sus Fases I, II, III, IV, P3-Norte y Espinales, cuyas tipologías edificatorias el PGO-A incorpora como OI, según las siguientes correspondencias:
  - a) OI-1: en las Fases I y IV, respetando expresamente la diferenciación de las parcelas dentro del ámbito portuario.
  - b) OI-2: en las Fases II y III y P3-Norte.
  - c) OI-3.1; OI-3.2; OI-3.3 y OI-3.4: en Espinales.
2. No se podrá establecer más de una actividad empresarial por finca registral, a excepción de que dicha actividad se desarrolle en un espacio al que se le puede vincular una parcela que cumpla con las condiciones de parcela mínima.
3. Los parámetros de las tipologías edificatorias que el PGO-A incorpora son los establecidos por el Plan Parcial del Polígono Industrial de Arinaga, delimitado por Decreto de 9 de marzo de 1972, que fue aprobado definitivamente por Orden Ministerial de 15 de diciembre de 1973, habiendo tenido este planeamiento, sucesivas modificaciones que el PGO-A refleja y anexa expresamente en el Tomo IV.3 de Ordenanzas Incorporadas, todas y cada una de las determinaciones que regulan el establecimiento del uso industrial en el Polígono de Arinaga. A estos efectos el PGO-A contiene además, las modificaciones específicas a las ordenanzas OI, en los siguientes apartados.

• ORDENANZA OI-1 EN LAS FASES I Y IV:

- a) Siendo el parcelario de estas fases, el original aprobado con el Plan Parcial, sólo se admitirán segregaciones de parcelas cuando las subparcelas resultantes coincidan, en proporción y superficie con alguna de las existentes en aquel parcelario. En ningún caso la longitud de fachada será inferior a la tercera parte del fondo de parcela.
- b) No se autorizará el emplazamiento de nuevas industrias que produzcan efectos acumulativos de emisión de polvo a la atmósfera, salvo por ampliación de las existentes, en sus mismas parcelas, o por traslado imperativo de las existentes en otras zonas del municipio.
- c) En las parcelas de 1ª categoría, el bloque representativo o de exposición podrá alcanzar 4 plantas de altura y 14 metros de altura. En ningún caso este bloque, representativo o de exposición, esté o no adosado a la nave de producción, podrá superar el número de plantas que corresponde a la categoría de su parcela.
- d) La superficie destinada a uso comercial compatible en esta fase no podrá superar el 25% de la ocupada por la industria.
- e) Para los Edificios Representativos que se encuentren en parcelas de categoría II y III se establecen los siguientes parámetros: Altura máxima: 3 (tres) plantas /14 (catorce) metros.
- f) En la OI-1 correspondiente a los terrenos que engloban la zona terrestre del Sistema General Portuario, se establece lo siguiente:

La Zona de Servicio del Puerto de Las Palmas en el Puerto de Arinaga, en lo que respecta al ámbito municipal de la Villa de Agüimes puede dividirse en tres grandes zonas de acuerdo a sus particulares características:

- Zona Franca, constituida por la urbanización ejecutada a tal fin.
- Zona de Muelle, constituida por la infraestructura puramente portuaria.
- Resto de Zona de Servicio.

Para cada una de ellas se establecen las determinaciones básicas siguientes, sin perjuicio de lo que posteriormente determine el correspondiente Plan especial o instrumento equivalente que desarrolle urbanísticamente la Zona de Servicio, de conformidad con el artículo 56 del TR-LPE y MM:

## ZONA FRANCA.

### Parcelario:

El parcelario será el resultante de los límites que marcan la urbanización estableciéndose ocho grandes parcelas: A, B, C, D, E, F, G y H que podrán dividirse para ser ocupadas por una, o más concesiones administrativas o autorizaciones temporales, dando lugar a subparcelas.

### Condiciones de aparcamiento:

En el interior de la subparcela ocupada por cada concesión, deberán preverse las plazas de estacionamiento de pesados necesarias para alojar a los vehículos propiedad de la empresa concesionaria y a los que deban estacionarse en ella habitualmente. En su caso, en el interior de la subparcela ocupada por cada concesión, se preverán las plazas de estacionamiento de ligeros necesarias para que alcancen un estándar mínimo de 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación.

En construcciones en que se dispongan más de 50 m<sup>2</sup> de oficinas, el estándar anterior se incrementará en 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> suplementarios destinados a este uso.

De forma particular, este criterio básico se corregirá, en los siguientes casos específicos, mediante un coeficiente reductor:

1. Parcelas hasta 1.000 m<sup>2</sup>, el criterio básico se multiplicara por un coeficiente igual a 1;
2. Parcelas entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>, se aplicará un coeficiente igual a 0,75 al criterio básico;
3. Parcelas mayores de 5.000 m<sup>2</sup>, el coeficiente reductor será de 0,6 aplicado al criterio básico.

Esto se justifica en que, a medida que crecen las instalaciones logísticas y de almacenaje, la automatización y mecanización de medios de manipulación de mercancías disminuyen la necesidad de personal operario por metro cuadrado de superficie de almacenamiento por lo que la previsión de plazas de aparcamiento también disminuye.

Además de la dotación de aparcamientos incluidos en el interior de la subparcela ocupada por cada concesión, la Autoridad Portuaria de Las Palmas dotará de playas de aparcamiento que surgirán de acuerdo con el siguiente ratio de ocupación de cada una de las parcelas:

1. Parcelas A y B: Cuando se alcance el 30 % de ocupación de la parcela se dotará de una franja de 20 metros de ancho que cruzará la parcela de forma transversal para aparcamiento de vehículos ligeros en batería. Estas playas de aparcamiento podrán ser destinadas en un 25 % de su superficie a usos rotacionales y comerciales terciarios.
2. Parcelas C y D: Cuando se alcance el 50 % de ocupación de la parcela se dotará de una franja de 20 metros de ancho que cruzará la parcela de forma transversal para aparcamiento de vehículos ligeros en batería. Estas playas de aparcamiento podrán ser destinadas en un 25 % de su superficie a usos dotacionales y comerciales terciarios.
3. Parcelas E, F y G: Se dotará de aparcamientos en batería para vehículos ligeros la zona resultante del trazado de la urbanización en el frente de calle que da lugar a la parcela.

#### Espacios comunes:

Cuando el uso sea administrativo, vivero y/o centro de empresa se ubicarán en las parcelas E y F.

Cuando el uso sea comercial terciario o rotacional, se establecerán en las playas de aparcamiento público adosadas por su trasera a las naves limítrofes de las mismas no pudiendo ocupar más de un 25 % de la superficie de la playa y altura superior a dos plantas.

#### Composición de frentes de fachada.

La composición de frente de fachada coincidirá con el límite de las parcelas y podrá estar constituido tanto por la fachada principal de la construcción como por un cerramiento cuyas condiciones constructivas, estéticas y de uniformidad serán definidas por la Autoridad Portuaria de Las Palmas.

#### Edificación de las parcelas:

Retranqueos: No existen retranqueos frontales ni perimetrales.

Altura máxima: 15 metros para las Parcelas A, B, C, D, G y H y dos plantas para las Parcelas E y F. Podrá superarse la altura máxima establecida en instalaciones técnicas que así lo requieran, sin perjuicio del Informe del Ministerio de Fomento, tales como dispositivos de carga y descarga, almacenamiento, etc, justificando la necesidad funcional en relación a su actividad.

Ocupación: 90 % en todas las parcelas salvo en las plazas de aparcamiento que tendrán un 25 %.

Edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en todas las parcelas salvo en las Parcelas E y F que tendrán 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y en las plazas de aparcamiento que tendrán 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Usos y actividades: Los permitidos en el dominio público de acuerdo con el artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

## ZONA DE MUELLE Y RESTO DE LA ZONA DE SERVICIO.

### Condiciones de accesos y aparcamiento.

En nuevas concesiones, siempre que puedan disponer de acceso desde vías secundarias o internas, no se permitirá la construcción de ningún acceso directo desde el viario principal.

En el proyecto se incluirá un plano de planta en el que se definirá el acceso o accesos al interior de la parcela, desde la vía a que de frente, y se indicarán, en su caso, las plazas de estacionamiento que resulten en el frente de la parcela, como consecuencia de la aplicación de la sección tipo prevista en el plan para la vía en que se ubique.

Los accesos rodados a parcelas tendrán una anchura máxima de 5 metros, salvo autorización especial motivada y, en general, los proyectos procurarán racionalizar los accesos de forma a maximizar el número de plazas de estacionamiento que queden en la calle.

En el interior de la parcela, deberán preverse las plazas de estacionamiento de pesados necesarias para alojar a los vehículos propiedad de la empresa concesionaria y a los que deban estacionarse en ella habitualmente. En su caso, en el interior de las parcelas, se preverán las plazas de estacionamiento de ligeros necesarias para que, conjuntamente con las resultantes en el tramo de calle a que de frente, la parcela, alcancen un estándar mínimo de 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> de edificación

En construcciones en que se dispongan más de 50 m<sup>2</sup> de oficinas, el estándar anterior se incrementará en 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> suplementarios destinados a este uso.

De forma particular, este criterio básico se corregirá, en los siguientes casos específicos, mediante un coeficiente reductor:

1. Parcelas hasta 1.000 m<sup>2</sup>, el criterio básico se multiplicara por un
2. coeficiente igual a 1;
3. Parcelas entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>, se aplicará un coeficiente igual a 0,75 al criterio básico;
4. Parcelas mayores de 5.000 m<sup>2</sup>, el coeficiente reductor será de 0,6 aplicado al criterio básico.

Esto se justifica en que, a medida que crecen las instalaciones logísticas y de almacenaje, la automatización y mecanización de medios de manipulación de mercancías disminuyen la necesidad de personal operario por metro cuadrado de superficie de almacenamiento por lo que la previsión de plazas de aparcamiento también disminuye.

#### Edificación de las parcelas:

Retranqueos: No existen retranqueos frontales ni perimetrales.

Altura máxima: 15 metros. Podrá superarse la altura máxima establecida, sin perjuicio del Informe del Ministerio de Fomento:

1. En instalaciones técnicas que así lo requieran, tales como dispositivos de carga y descarga, etc.
2. En edificios destinados al almacenaje de todo tipo de graneles.
3. En edificios destinados al almacenaje de mercancías, dotados de sistemas de manipulación mecánica para el almacenaje a gran altura.
4. En edificios administrativos con funciones representativas en los que la altura máxima podrá elevarse a 25 metros.

Ocupación: 90 %.

Edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Usos y actividades: Los permitidos en el dominio público de acuerdo con el artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

- ORDENANZA OI-2 EN LAS FASES II Y III Y P3-NORTE:

FASES II Y III: Los usos permitidos en estas fases son:

- a) Uso industrial. Se permite el uso secundario industrial como característico de este ámbito, en las siguientes categorías contemplados en el Plan General de Ordenación, y bajo las siguientes determinaciones:
- Almacenes e industrias ligeras o pequeñas, con los condicionantes previstos en el PGO-A.
  - Medias, con los condicionantes previstos en el Plan General.
  - Pesadas. Sólo se permiten con los mismos condicionantes previstos por el Plan General para el Sector P3-Norte.
- b) Uso terciario. Se permite el uso terciario en un 100% de compatibilidad en las siguientes categorías de las contempladas en el Plan General de Ordenación:
- b.1) Comercial. Se permite esta categoría del uso terciario como compatible del uso industrial, en las categorías de pequeñas superficies y centros comerciales previstas en el Plan General, debiendo cumplir lo siguiente:
- Se desarrollará, preferentemente, en establecimientos ligados a la propia industria y dedicados a exposición y venta de los productos industriales.
  - Se autorizan locales comerciales situados en planta baja y/o planta alta de edificios destinados a otros usos, pero pertenecientes a la misma actividad empresarial.
  - Es obligatoria la previsión de garaje-aparcamiento con capacidad de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de venta.
- b.2) Actividades de restauración y ocio con los condicionantes previstos en el PGO-A.
- b.3) Oficinas, con los condicionantes previstos en el Plan General.
- c) Uso comunitario o dotacional. Se permite este uso en un 100 de compatibilidad con los condicionantes previstos en el Plan General.
- d) Uso de infraestructuras. Se permite este uso en las categorías de transporte, residuos, energía (para autoconsumo y las de vertidos a la red emplazadas sobre la cubierta o sobre espacio residual de parcela) telecomunicaciones, con los condicionantes previstos en el Plan General.
- e) Uso residencial. Queda prohibido.

- f) La altura máxima de los edificios denominados comunales será de 4 plantas sobre la rasante (14 metros de altura).

### P3-NORTE:

#### Parcela mínima:

Se permite la agrupación de dos o más parcelas, excepto en la manzana 0, hasta la superficie máxima que resulte de la ordenación específica establecida en el Plan Parcial para cada manzana.

Régimen de usos, quedando prohibido el residencial y permitiéndose la instalación de:

- Almacenes
- Industria ligera o pequeña y mediana
- Industrias pesadas: sólo se podrán autorizar cuando la actividad que desarrollen no sea por su propia naturaleza nociva, conforme al Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y cumpliendo la aplicación de medidas correctoras adecuadas, quedando expresamente prohibidas las industrias especiales tales como fábricas manufactureras agresivas (petroquímicas, cementeras, materiales de construcción, etc.) y otras que desprendan o viertan humos, polvos, gases, olores, partículas y residuos nocivos en general a la atmósfera, aunque dispongan de medidas correctoras, y que no puedan localizarse cerca de las zonas residenciales.
- Las parcelas señaladas con calificación turística, EQ-TU, son de uso turístico en la categoría de hotelero, siendo sus parámetros edificatorios los siguientes:
  - Parcela mínima: La manzana.
  - Ocupación: 80%.
  - Nº de plantas: 10
  - Altura máxima: 35 m.
  - Edificabilidad máxima total: 4,8 m<sup>2</sup>.c/m<sup>2</sup>.s

#### Ordenanza de la manzana 0:

Sólo son obligatorios los retranqueos a vía rodada con las dimensiones previstas en el PP, y de tres (3) m a vial peatonal.

#### Cubiertas:

Naves Industriales, Naves Industriales con Edificio Representativo y Edificios Industriales, se ajustarán a alguna de las siguientes soluciones:

- Inclinadas, con cumbrera perpendicular o no al plano de la fachada principal, con una altura máxima de 12,50 mtrs. (doce metros y medio) y con pendiente máxima del 30% en faldones.



- Plana intransitable, con una altura máxima de 12,50 mtrs. (doce metros y medio) medidos a parte superior de forjado, permitiéndose la disposición de maquinaria auxiliar relacionada con las instalaciones de las naves, como aire acondicionado, siempre y cuando queden ocultas tras el pretil frontal de la fachada principal.

#### Tipología comercial:

Esta tipología edificatoria se aplica al ámbito de Suelo Urbano consolidado industrial del Sector P3 Norte, en las parcelas localizadas entre las calles C/ Fresadora y C/ del Torno, donde el uso característico es terciario de conformidad con los Planos de Ordenación Pormenorizada.

a) Uso característico, el terciario comercial en la categoría de comercial en pequeñas superficies, centros comerciales y gran establecimiento comercial.

b) Usos compatibles:

- Uso Terciario en oficinas.
- Uso Industrial en almacén.
- Uso de Actividades de restauración y ocio, que no superen en 40% de ocupación de la superficie destinada a comercial.

c) Usos prohibidos: los no mencionados ni previstos como compatibles.

d) Parámetros Edificatorios Generales

- Parcela mínima: manzana
- Separación a linderos y retranqueos: deberá alinearse a otras edificaciones de conformidad con criterios de soleamiento
- Condiciones estéticas: Se exigirá una solución arquitectónica de la concepción global del conjunto con especial énfasis en la composición de la fachada y volumen de las edificaciones
- Altura máxima: a cumbrera 9 metros y 2 plantas como máximo
- Edificabilidad: no se establecen limitaciones
- Ocupación: 60% de la manzana, debiendo destinarse el 40% restante a Espacios Libres privados y aparcamientos en superficie.
- La edificabilidad máxima de la tipología edificatoria en edificios industriales es de 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### • ORDENANZA OI-3.1; 3.2, 3.3 y 3.4 EN ESPINALES:

a) OI-3.1 Ordenanza industrial de aplicación a las parcelas señaladas con este código.

### Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada parcela vendrá determinada por aplicación a la superficie de la parcela del coeficiente de 1,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>, para todas las tipologías edificatorias.

### Parcela mínima.

Se establece en 500 m<sup>2</sup>, no pudiéndose efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, la superficie mínima de parcela y dimensiones de lindero frontal.

### Fachada mínima.

Toda parcela deberá presentar al menos a un vial una fachada de 15 m., siendo la forma de parcela tal que permita inscribir un círculo igual o superior a 15 m. de diámetro.

### Tipo de edificación.

- Nave industrial o edificio industrial según la definición contenida en la Ordenanza del P-3 Norte de la 3ª Revisión del Plan Parcial del Polígono Industrial de Arinaga. Se permite edificio representativo, entendido como el que va destinado a despachos, oficinas, laboratorios y en general todos los que administrativamente estén relacionados con la industria.
- Se permite la construcción de edificio representativo situado en el frente de la parcela, con fondo máximo de 10 metros.
- Este edificio podrá ser de tres plantas y 12.50 metros de altura, y puede ocupar la totalidad o parte de la fachada. El resto de la parcela estará ocupado por nave industrial, siempre y cuando la totalidad de la parcela cumpla la edificabilidad máxima de 1.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con las alturas fijadas.

### Ocupación máxima.

La ocupación en planta en todos los casos podrá ser del 100%.  
En cuanto a retranqueos, no se exigen.

### Espacios libres.

Los espacios no ocupados por la edificación podrán destinarse a ajardinamientos, aparcamientos y paso de vehículos.

### Alturas.

- La altura máxima para la edificación será de 12,5 metros.
- En casos justificados en función de la industria a instalar, se podrá permitir sobrepasar esta altura con elementos puntuales como chimeneas, antenas, depósitos, silos o maquinaria imprescindible y demás elementos

propios de la industria que no constituyan elementos edificatorios fijos.

- Las alturas libres interiores mínimas serán las siguientes:
  - En edificio administrativo:
    - 2.50 metros en plantas altas
    - 3.50 metros en plantas bajas
  - En naves: superior a 5,00 metros

#### Sótanos o semisótanos.

Se permitirá la construcción de sótano o semisótanos hasta 1 m sobre la rasante de la acera.

#### Agrupación de parcelas.

Se permitirá la agrupación de parcelas hasta una superficie máxima de 2.500 m<sup>2</sup>.

#### Condiciones de uso.

El uso principal será el industrial en todas sus clases, y el comercial / almacén, admitiéndose como usos compatibles los siguientes:

- Uso terciario: Podrá destinarse el 100 % de la superficie total construida de la nave a uso terciario.
- Dotaciones y servicios públicos.
- Aparcamiento y garaje. Deberá disponerse obligatoriamente como mínimo de 3 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela.

#### Patios.

Será posible la existencia de patios, siempre que cumplan con la condición de poderse inscribir en ellos un círculo de diámetro como mínimo igual a 5 mts.

#### Condiciones generales.

- Todos los paramentos que queden vistos, deberán tener tratamiento de fachada, ofreciendo calidad de obra terminada.

#### Fachadas

- Las fachadas serán totalmente planas, permitiéndose elementos volados, que puedan sobresalir hasta 30 cm. Las fachadas deberán tener un tratamiento de buen nivel de acabado, debiéndose utilizar revestimiento a base de enfoscados fratasados y pintados o estucos, o material prefabricado con acabado “visto”.
- Se admiten rótulos luminosos, tanto adosados a la pared o en perpendicular a la misma sin que sobresalgan a más de 1 metro del plano

de la fachada.

### Medianeras

- Todas las paredes medianeras, al igual que los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tener aspecto de obra terminada, al menos enfoscadas y pintadas. Dichas medianeras, se acabarán en su totalidad aunque al lado se adose una futura construcción.
- La valla de cerramiento en la zona de retranqueo frontal y medianera, será ejecutada por la primera construcción que se establezca, pudiéndole repercutir la parte proporcional del gasto cuando se construya la nueva.

### Cubiertas

- Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas. Las cubiertas planas situadas a 12,50 m. de altura serán intransitables si se sitúan a menor altura podrán ser transitables, quedando prohibido el uso de la misma para acopio de todo tipo de materiales.
  - Las cubiertas inclinadas serán de material prefabricado “visto” aceptadas por las normas de la buena construcción.
  - En todo caso, el aspecto deberá ser de obra totalmente acabada.
- b) OI-3.2 Ordenanza industrial de aplicación a las parcelas señaladas con este código.

### Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada parcela vendrá determinada por aplicación a la superficie de la parcela del coeficiente de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### Parcela mínima.

Se establece en 400 m<sup>2</sup>, no pudiéndose efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, la superficie mínima de parcela y dimensiones de lindero frontal.

### Fachada mínima.

Toda parcela deberá presentar al menos a un vial una fachada de 12 m., siendo la forma de parcela tal que permita inscribir un círculo igual o superior a 12 m. de diámetro.

### Tipo de edificación.

- Nave industrial con edificio representativo. Se entiende por edificio representativo el que va destinado a despachos, oficinas, laboratorios y en general todos los que administrativamente estén relacionados con la industria.

- Se permite la construcción de edificio representativo situado en el frente de la parcela, con fondo máximo de 10 metros. Este edificio podrá ser de tres plantas y 12,50 metros de altura, y puede ocupar la totalidad o parte de la fachada.
- El resto de la parcela estará ocupado por nave industrial, siempre y cuando la totalidad de la parcela cumpla la edificabilidad máxima de 1.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con las alturas fijadas.

#### Ocupación máxima.

La ocupación en planta en todos los casos podrá ser del 100%.

En cuanto a retranqueos, no se exigen.

#### Espacios libres.

Los espacios no ocupados por la edificación podrán destinarse a ajardinamientos, aparcamientos y paso de vehículos.

#### Alturas.

- La altura máxima para la edificación será de 12,5 metros.
- En casos justificados en función de la industria a instalar, se podrá permitir sobrepasar esta altura con elementos puntuales como chimeneas, antenas, depósitos, silos o maquinaria imprescindible y demás elementos propios de la industria que no constituyan elementos edificatorios fijos.
- Las alturas libres interiores mínimas serán las siguientes:
  - En edificio administrativo: 2.50 metros en plantas altas y 3.50 metros en plantas bajas.
  - En naves: superior a 5,00 metros.

#### Sótanos o semisótanos.

Se permitirá la construcción de sótano o semisótanos hasta 1 m sobre la rasante de la acera.

#### Agrupación de parcelas.

Se permitirá la agrupación de parcelas hasta una superficie máxima de 2.500 m<sup>2</sup>.

#### Condiciones de uso.

El uso principal será el industrial en todas sus clases, y el comercial/almacén, admitiéndose como usos compatibles los siguientes:

- Uso terciario: Podrá destinarse el 100% de la superficie total construida de la nave a uso terciario.
- Dotaciones y servicios públicos.

- Aparcamiento y garaje. Deberá disponerse obligatoriamente 1 aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

#### Patios.

Será posible la existencia de patios, siempre que cumplan con la condición de poderse inscribir en ellos un círculo de diámetro como mínimo igual a 5 mts.

#### Condiciones generales.

- Todos los paramentos que queden vistos, deberán tener tratamiento de fachada, ofreciendo calidad de obra terminada.

#### Fachadas

- Las fachadas serán totalmente planas, no permitiéndose elementos volados, a excepción de cornisas que puedan sobresalir hasta 30 cm. Las fachadas deberán tener un tratamiento de buen nivel de acabado, debiéndose utilizar revestimiento a base de enfoscados fratasados y pintados o estucos, o material prefabricado con acabado “visto”.
- Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. Se admiten rótulos luminosos, tanto adosados a la pared o en perpendicular a la misma sin que sobresalgan a más de 1 metro del plano de la fachada.

#### Medianeras

- Todas las paredes medianeras, al igual que los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tener aspecto de obra terminada, al menos enfoscadas y pintadas. Dichas medianeras, se acabarán en su totalidad aunque al lado se adose una futura construcción.
- La valla de cerramiento en la zona de retranqueo frontal y medianera, será ejecutada por la primera construcción que se establezca, pudiéndole repercutir la parte proporcional del gasto cuando se construya la nueva.

#### Cubiertas

- Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas. Las cubiertas planas situadas a 12,50 m. de altura serán intransitables si se sitúan a menor altura podrán ser transitables, quedando prohibido el uso de la misma para acopio de todo tipo de materiales.

- Las cubiertas inclinadas serán de material prefabricado “visto” aceptadas por las normas de la buena construcción.
- En todo caso, el aspecto deberá ser de obra totalmente acabada.

#### Estética de los edificios industriales

- Se prohíben los elementos estilísticos
  - Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de buena construcción.
  - Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
  - Se permiten revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
  - Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
  - Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.
- c) OI-3.3 Ordenanza industrial de aplicación a las parcelas señaladas con este código.

#### Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada parcela vendrá determinada por aplicación a la superficie de la parcela del coeficiente de 2,6 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>.

#### Parcela mínima.

Se establece en 500 m<sup>2</sup>, no pudiéndose efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, la superficie mínima de parcela y dimensiones de lindero frontal.

#### Fachada mínima.

Toda parcela deberá presentar al menos a un vial una fachada de 15 m., siendo la forma de parcela tal que permita inscribir un círculo igual o superior a 15 m. de diámetro.

#### Tipo de edificación.

La tipología edificatoria estará en función del uso concreto. Se exigirá una solución arquitectónica de la concepción global del conjunto con especial énfasis en la composición de la fachada y volumen de las edificaciones.

#### Ocupación máxima.

- La ocupación en planta en todos los casos podrá ser del 100%.
- En cuanto a retranqueos, no se exigen.

#### Espacios libres.

- Los espacios no ocupados por la edificación podrán destinarse a ajardinamientos, aparcamientos y paso de vehículos.

#### Alturas.

La altura máxima para la edificación será de 12,5 metros.

#### Numero máximo de plantas.

El número máximo de plantas será de tres.

#### Sótanos o semisótanos.

Se permitirá la construcción de sótano o semisótanos hasta 1 m sobre la rasante de la acera.

#### Agrupación de parcelas.

Se permitirá la agrupación de parcelas sin restricciones en cuanto al número de parcelas o superficie máxima adquirida.

#### Condiciones de uso.

El uso principal será el de Oficinas, admitiéndose uso de Talleres, Almacenes y Comercios de pequeño y mediano tamaño.

#### Patios.

Será posible la existencia de patios, siempre que cumplan con la condición de poderse inscribir en ellos un círculo de diámetro como mínimo igual a 5 mts.

#### Condiciones generales.

- Todos los paramentos que queden vistos, deberán tener tratamiento de fachada, ofreciendo calidad de obra terminada.
- Aparcamiento y garaje. Se dispondrán como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada para un vehículo de



cuatro ruedas por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficinas, cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados.

- d) OI-3.4 Ordenanza de aplicación a la parcela señalada con este código.

Parcela mínima.

No se establece ninguna limitación en cuanto a superficie mínima de parcela.

Edificabilidad.

Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Cierre de parcela.

Vallado: La altura máxima del cierre de la parcela será de 2,50 mts y constará de una parte ciega de 1 metro de altura contado desde la rasante del vial y de 1,50 permeable a continuación.

Usos.

Se permitirán, siempre y cuando no interfieran en el carácter paisajístico y natural del cono volcánico de la Montaña del Picón, los siguientes usos:

1. Estacionamiento de vehículos.
2. Exposición de maquinaria, muestras y materiales.
3. Deportivo.
4. Espacios libres de dominio privado.
5. Estacionamiento de mercancías siempre que no rebasen una altura de dos con cincuenta metros.
6. Instalaciones propias de la urbanización.

En la parte de esta zona comprendida dentro del cono volcánico de la Montaña del Picón, los usos anteriormente descritos no interferirán en el carácter paisajístico y natural del cono volcánico.

Uso prohibidos

Cualquier otro uso no contemplado expresamente en la relación anterior esta expresamente prohibido en esta zona.

- e) OI-3.5. Ordenanza de aplicación a las parcelas señaladas con este código.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada parcela viene determinada por aplicación a la superficie de la parcela del coeficiente de edificabilidad, siendo 1,6 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para las parcelas EQ-CO-1 a 5, y 1,2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para la parcela EQ-CO-1-6.

#### Tipo de edificación.

La tipología edificatoria estará en función del uso concreto.

#### Ocupación máxima.

La edificación se dispondrá libremente respecto a sus linderos y alineaciones.

#### Espacios libres.

Los espacios no ocupados por la edificación podrán destinarse a ajardinamientos, aparcamientos y paso de vehículos.

#### Alturas.

La altura máxima para la edificación y/o edificaciones destinadas a equipamientos será de ocho metros (8 mts) correspondiente a planta baja y una planta.

#### Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas de las parcelas de equipamientos será de dos.

#### Condiciones de uso.

- El uso principal será el de terciario admitiéndose usos vinculados con el comercio, ocio, estaciones de servicio, y todas las relativas con el uso dotacional.
- Aparcamiento y garaje. Deberá disponerse obligatoriamente 1 aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

#### Condiciones generales.

- Establecer en la parcela EQ-A/CO-5 conexiones que faciliten el tránsito peatonal con el área residencial Los Prietos.
- Todos los paramentos que queden vistos, deberán tener tratamiento de fachada, ofreciendo calidad de obra terminada.

## TÍTULO III. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

### Artículo 98. Definición de las dotaciones y equipamientos.

1. A los efectos de la ordenación pormenorizada, son dotaciones y equipamientos, aquellos usos y servicios públicos, así como el suelo y las construcciones que no se hayan incluido como Sistemas Generales, aun siendo necesarios para la vida colectiva, en estricto cumplimiento de las determinaciones del artículo 32 del TR-LOTCEC.

2. A este respecto, se consideran:

A) Dotaciones: Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración, que este PGO-A no incluya en la categoría de Sistema General.

Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público. La gestión de las dotaciones, una vez implantado el uso o el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

B) 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 iniciativa y titularidad pública, como privada, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

Calificación	Titularidad	Uso	Concepto
<b>Dotaciones</b>	Titularidad: Dominio Público	Uso y Servicio Público no adscrito a Sistema General	Ordenación pormenorizada Anexo TR-LOTCEC
<b>Equipamiento</b>	Titularidad: Bien Patrimonial: si la iniciativa es pública Propiedad Privado: si la iniciativa	Usos colectivos y General con aprovechamiento lucrativo	Anexo TR-LOTCEC

### **Artículo 99. Tipos y Condiciones de Dotaciones y Equipamientos**

1. Las dotaciones y equipamientos del municipio de Agüimes, son aquellos señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada existentes y propuestos por este PGO-A
2. La obtención del suelo y ejecución de las obras destinadas a la ejecución de las dotaciones y equipamientos se regirán por lo estipulado en el presente PGO-A en el apartado relativo a la Ejecución del Planeamiento, así como por lo estipulado en las condiciones del Uso Dotacional.

## **TÍTULO IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 100. Objeto.**

La actividad de gestión y ejecución de la ordenación urbanística prevista en el PGO-A comprende los procesos, actuaciones, operaciones y acciones precisas para materializar sus determinaciones, en el marco de los principios y finalidades establecidos en el TR-LOTCEC y en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, en adelante, RGEPC.

#### **Artículo 101. Sujetos legitimados.**

Los actos jurídicos y materiales de gestión y ejecución de la ordenación podrán realizarse por los sujetos públicos y las personas físicas o jurídicas privadas que estén legitimadas para ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 del TR-LOTCEC, las determinaciones del presente PGO-A y, en todo caso, de conformidad con el sistema de ejecución público o privado determinado para el desarrollo del ámbito, sector o unidad de actuación.

#### **Artículo 102. Requisitos para iniciar la actividad de ejecución urbanística del planeamiento.**

1. El ejercicio de la actividad de gestión y ejecución requerirá la previa aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y detallada exigible de conformidad con el TR-LOTCEC.
2. Cuando dicha actividad tenga por objeto la ejecución sistemática del planeamiento en ámbitos de suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable sectorizado requerirá, además, la previa delimitación de la unidad de actuación que corresponda, y la determinación del sistema de ejecución para su desarrollo.

#### **Artículo 103. Principios de la intervención.**

La actividad de gestión y ejecución observará en todo caso los principios específicos que se contienen en el artículo 2 del RGEPC, y se llevará a cabo de acuerdo al régimen jurídico y urbanístico de aplicación a la clase y categoría de suelo de que se trate y al contenido del derecho de propiedad derivado del mismo, debiendo cumplir las determinaciones incluidas en el presente PGO-A o, en su caso, las incluidas en el instrumento de ordenación que habilita el ejercicio de tal actividad, sin perjuicio de los principios y criterios que se contienen en las Directrices de Ordenación General y sectoriales.

#### **Artículo 104. Formas y modalidades de la actividad de gestión y ejecución.**

La actividad de gestión y ejecución podrá llevarse a cabo mediante actividad pública de gestión propia, actividad pública en régimen de cooperación entre Administraciones, e intervención privada, en las formas y modalidades previstas en el TR-LOTCENC y en el RGESPC.

#### **Artículo 105. Justificación de las actuaciones.**

Toda actuación desarrollada bajo las determinaciones del PGO-A o de sus instrumentos de desarrollo, en su caso, así como las actuaciones que sin contener previsión expresa, se ejecuten de manera directa mediante obras públicas ordinarias o actuaciones urbanísticas aisladas, justificarán su interés general, así como su conveniencia y oportunidad.

### **CAPÍTULO II. GESTIÓN URBANÍSTICA.**

#### **Artículo 106. Objeto.**

Las actuaciones previstas en el presente capítulo incluyen los procesos, actuaciones, operaciones y actos jurídicos y materiales necesarios para la materialización efectiva de la ordenación pormenorizada establecida por el PGO-A o por el instrumento de ordenación que lo desarrolle para los ámbitos, sectores y unidades de actuación que se delimiten, el cumplimiento de los deberes legales exigibles en función de la clase y categoría de suelo, y la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y cargas derivados del Plan, o del que establezca la ordenación pormenorizada.

#### **Artículo 107. Unidades de referencia para actuaciones de gestión urbanística.**

1. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado, los sectores de suelo urbanizable o, en su caso, las unidades de actuación en las que el PGO-A divide dichos ámbitos o sectores, constituyen la unidad de referencia para las actuaciones de gestión urbanística a los fines del cumplimiento del objeto que se contiene en el apartado anterior.
2. Los ámbitos de suelo urbano sujetos a renovación urbana o rehabilitación integral por el presente PGO o sus instrumentos de desarrollo serán considerados a todos los efectos como unidades de gestión urbanística.

#### **Artículo 108. Unidad de Actuación.**

1. La unidad de actuación se define, de conformidad con el apartado 3.1 del anexo del TR-LOTCENC, como la superficie de suelo, debidamente delimitada, que opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento de ordenación y como unidad de

referencia- para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el coste de urbanización.

2. Los instrumentos de ordenación de desarrollo, salvo prohibición expresa del presente PGO-A, podrán delimitar unidades de actuación dentro de su ámbito o sector de ordenación, incluidos los ámbitos de renovación urbana o rehabilitación integral, de acuerdo a los criterios y condiciones básicas establecidas en este PGO-A y, en particular, en las fichas del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, incluyendo en todo caso la justificación expresa y motivada y su conveniencia, en función de las características de la ordenación y de la programación que se determine para su ejecución, sin perjuicio de cualquier otra circunstancia que pudiera hacer aconsejable dicha división.
3. El desarrollo de las unidades de actuación requerirá la previa aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución, según la clase y categoría de suelo de que se trate, así como la determinación del sistema de ejecución para su desarrollo, conforme a las determinaciones establecidas en el RGESPC.
4. Las unidades de actuación delimitadas por el presente PGO-A, de conformidad con la justificación que se contienen en el documento Memoria de Ordenación y de acuerdo a los criterios y objetivos que se contienen en las fichas del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, son las siguientes conforme a núcleos:

LOCALIZACIÓN Y CLASE/CATEGORÍA DE SUELO	UNIDAD DE ACTUACIÓN
<b>AGÜIMES</b>	
SUSo-1-R Las Crucitas	UA-1 Las Crucitas – en ejecución
<b>LA GOLETA</b>	
SUSo-2-R La Goleta Naciente	UA-2 La Goleta Naciente – en ejecución
<b>CRUCE DE ARINAGA</b>	
SUSo-3-R El Cabezo I	UA-3 El Cabezo I
SUSo-4-R El Cabezo II	UA-4 El Cabezo II
<b>POLÍGONO DE ARINAGA</b>	
SUnCUR-T Polígono Terciario P3 Sur	UA-9 Polígono Terciario P3 Sur
<b>PLAYA DE ARINAGA</b>	
SUSo-5-R Playa de Arinaga	UA-5 Playa de Arinaga
<b>MONTAÑA LOS VÉLEZ</b>	
SUnCUo-1-R Llano Blanco	UA-7 Llano Blanco
SUnCUo-2-T Montaña Los Vélez Norte	UA-8 Montaña Los Vélez Norte

5. La alteración de las unidades de actuación delimitadas en el presente PGO-A o en sus instrumentos de desarrollo requerirá en todo caso la modificación del planeamiento que la haya establecido, a excepción del reajuste puntual a que se refiere el artículo 23.7 del RGESPC, pudiéndose a través de dicho procedimiento de modificación, delimitar nuevas unidades de actuación originariamente no previstas cuando resulte conveniente para viabilizar el desarrollo de ámbitos o sectores, incluidos los de renovación urbana y rehabilitación integral.
6. La inclusión de terrenos en un ámbito, sector o unidad de actuación producirá los efectos que se contienen en el artículo 26 del RGESPC, sin perjuicio de cualquier otro que se prevea en disposiciones de rango legal o reglamentario.

#### **Artículo 109. Reparcelación urbanística.**

1. De conformidad con los artículos 84 del TR-LOTCEC y 27 del RGESPC, se entiende por reparcelación urbanística la agrupación de las fincas comprendidas en una unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.
2. Las operaciones de reparcelación podrán tener cualquiera de los objetos que se contienen en el artículo 30 del RGESPC, observarán las condiciones de aplicación previstas en el artículo 28 del RGESPC y se llevarán a cabo a través de los mecanismos, procedimientos e instrumentos de gestión que correspondan según el sistema de ejecución determinado para desarrollar el ámbito, sector o unidad de actuación, siendo de aplicación las reglas de carácter general contenidas en el Capítulo II del Título II y las reglas específicas contenidas en el Título III, ambas del RGESPC.
3. No será necesario realizar operaciones de reparcelación en los supuestos a que se refiere el artículo 29 del RGESPC.

### **CAPÍTULO III. EJECUCIÓN URBANÍSTICA.**

#### **SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.**

##### **Artículo 110. Principios de la intervención.**

1. La ejecución de todo acto de transformación del territorio o de uso del suelo, ya sea de iniciativa pública o privada, habrá de estar legitimada por la figura de planeamiento que proceda legalmente para su ordenación.



2. Las intervenciones de carácter tanto público como privado a ejecutar en el área de ordenación del PGO-A perseguirán y tendrán como objetivo, contribuir a la implantación de un modelo territorial integrado y sostenible, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Directrices en su Directriz 48.
3. Toda intervención de iniciativa pública o privada tendrá como objetivo la conservación y gestión sostenible de la biodiversidad, y la preservación y cuidado de los valores naturales y de la calidad de sus recursos, de modo que se permita su uso y disfrute responsable.
4. Las actuaciones previstas en este PGO-A procurarán un uso eficiente del suelo, así como la reducción del consumo de los recursos naturales, especialmente, del suelo.
5. Toda actuación de carácter público que pudiera afectar o que afecte al medio ambiente, tendrá que atenerse en todo caso a los principios de intervención precautorio y de incertidumbre, preventivo, del mínimo impacto y de equidad intra e intergeneracional que se contienen en la en la Ley de Directrices en su Directriz 7.4.

#### **Artículo 111. Justificación de las actuaciones.**

1. Toda actuación tendente a desarrollar el PGO-A o sus instrumentos de desarrollo, justificará su interés general, conveniencia y oportunidad.
2. Respecto de las actuaciones previstas en el presente PGO-A, tales extremos se encuentran debidamente justificados en el documento Memoria de Ordenación, así como en la correspondientes fichas del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

#### **SECCIÓN 2ª. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.**

##### **Artículo 112. Definición.**

Son actuaciones sistemáticas aquellas para las que, en relación con un ámbito en suelo urbano no consolidado, un sector de suelo urbanizable, o una unidad de actuación delimitada en un ámbito o sector de los citados, se haya previsto en el PGO-A o en sus instrumentos de desarrollo llevar a cabo su ejecución a través de los sistemas de ejecución privada o pública.

##### **Artículo 113. Sistemas de ejecución.**

1. En las actuaciones previstas en el PGO-A para cada ámbito, sector o unidad de actuación, se ha optado expresamente por la ejecución de carácter privado, conforme resulta de las correspondientes Fichas de Gestión y la justificación que se contiene en el documento Memoria de

Ordenación, sin determinación del concreto sistema, el cual se hará a través del procedimiento correspondiente.

2. La determinación por el planeamiento del sistema de ejecución determinará, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 del RGEPC, la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación al cumplimiento de las actuaciones inherentes al sistema de que se trate y de los deberes y obligaciones legales derivados del régimen jurídico aplicable al suelo de que se trate, según su clase y categoría y el tipo de sistema que se determine, con inscripción de tal afección en el Registro de la Propiedad conforme a la normativa.
3. El cambio de la opción del sistema de ejecución establecida en el presente PGO-A no se considerará modificación del planeamiento, ajustándose en todo caso al procedimiento que se contiene en el artículo 55 del RGEPC.

#### **Artículo 114. Sistemas de ejecución privada: establecimiento y sustitución.**

En los ámbitos, sectores o, en su caso, unidades de actuación para las que el presente PGO-A haya optado por su ejecución a través de sistemas privados, el establecimiento y sustitución del concreto sistema de ejecución se ajustará a las determinaciones que se contienen en el Capítulo II del Título III del RGEPC.

### **SECCIÓN 3ª. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS O DIRECTAS.**

#### **Artículo 115. Definición.**

Son actuaciones asistemáticas o directas, aquéllas cuya ejecución no está prevista en el presente PGO-A, ni que les sea preciso ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, rigiéndose por lo establecido en el Título VI del RGEPC.

#### **Artículo 116. Actuaciones urbanísticas aisladas.**

1. La ejecución asistemática se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación aplicable en función de la Administración Pública actuante.
2. Cuando se trate de obras de urbanización se podrá imponer contribuciones especiales a los propietarios beneficiados.
3. Cuando las actuaciones aisladas tengan por objeto la ejecución de dotaciones, el suelo necesario podrá adquirirse por cualquiera de las

formas previstas en el TR-LOTCENC.

#### **Artículo 117. Actuaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado.**

1. Las ejecuciones en suelo urbano consolidado tendrán en todo caso el carácter de asistemáticas, no siendo posible su gestión por medio de unidades de actuación, salvo las delimitadas dentro de áreas de gestión integrada y áreas de rehabilitación.
2. El desarrollo de la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante las actuaciones urbanísticas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales y locales, según las determinaciones establecidas en el presente PGO-A o en sus instrumentos de desarrollo, adaptando las parcelas a través de las operaciones urbanísticas que se contienen en el artículo 188 del RGESPC, y ejecutando y costeando, en su caso, las obras necesarias para que las parcelas adquieran la condición de solar susceptible de aprovechamiento edificatorio, conforme a los servicios urbanísticos mínimos que se contienen en el presente PGO-A o, en su defecto, en el artículo 189.2 del RGESPC.
3. En los supuestos en que se pretenda materializar la superficie edificable permitida cuando la parcela no tenga la condición de solar, se estará a lo dispuesto en el artículo 190 del RGESPC.

#### **Artículo 118. Actuaciones aisladas en suelo rústico de asentamientos rurales.**

Para la ejecución de actuaciones aisladas de gestión pública o privada en suelo rústico de asentamientos rurales se estará, en su caso, a las disposiciones que se contienen en la Ordenación Pormenorizada del presente PGO-A, sin perjuicio de las determinaciones reguladas en el Capítulo II del Título VI del RGESPC.

### **SECCIÓN 4ª. EJECUCIÓN MATERIAL.**

#### **Artículo 119. Proyectos de ejecución material.**

1. Para la ejecución material de las determinaciones del PGO-A y de sus instrumentos de desarrollo será preceptiva la aprobación de los correspondientes proyectos técnicos, redactados de acuerdo a las condiciones de la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.
2. Los distintos proyectos se clasifican según su objeto de ejecución en:
  - a) De urbanización.

- b) De edificación.
  - c) Otras actividades urbanísticas.
  - d) De actividades e instalaciones.
3. En su tramitación y aprobación regirá el procedimiento establecido para las licencias.

#### **Artículo 120. Condiciones generales de los proyectos técnicos.**

1. El proyecto técnico deberá definir de modo completo y preciso todas y cada una de las obras e instalaciones de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado por personal técnico distinto del autor.
2. No podrán alterar las determinaciones del PGO-A, sin perjuicio de posibles adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos que se efectuasen, se concluyese, justificadamente, la necesidad de proceder a las mismas.
3. Los proyectos se estructurarán, documentalmente, en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Presupuestos y Pliegos de Condiciones, además de aquellos complementos que sean exigibles según la clase de obra o actuación urbanística. En la redacción de los proyectos técnicos, y según la naturaleza de los mismos, se cumplirá con lo dispuesto en estas Normas, y con las vigentes de aplicación, así como los Reglamentos Técnicos en vigor.
4. Cada proyecto, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración del proyecto durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas.

#### **Artículo 121. Definición y tipos de proyectos de urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el presente PGO-A y/o el planeamiento de desarrollo, en su caso.
2. Los proyectos de urbanización se distinguen en generales y parciales. Los primeros corresponden a operaciones de urbanizaciones integrales en una o varias fases de un ámbito completo de gestión. Se exigirá que todo proyecto general de urbanización contemple en sus determinaciones, el enlace de los servicios e infraestructuras de su ámbito con los exteriores, comprobando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. Si se segregara un proyecto general en varios proyectos parciales, se exigirá la

coordinación necesaria entre cada parte.

### **Artículo 122. Contenido documental de los proyectos de urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición de las obras a ejecutar. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:
  - a) Plano a escala mínima (1/500, o bien si por tratarse de gran dimensión se justificase debidamente y sin que ello pueda suponer mayor definición de detalle) 1/1.000 que refleje los Límites del Plan, la situación de las obras, los límites de los espacios viales (la ejecución), los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado. Las construcciones, plantaciones o instalaciones que por incompatibilidad con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos comunitarios y las parcelas destinadas a edificaciones privadas.
  - b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto al plazo final de ejecución, como los parciales de cada una de las previstas en el proyecto de las distintas fases, si las hubiere.
  - c) Plano y descripción técnica de las obras de infraestructura para canalizaciones telefónicas que deberán ser sellados por los servicios técnicos de la Compañía Telefónica.
2. En coherencia con el criterio general de conseguir un máximo de adaptación respecto a la orografía natural de los terrenos, el proyecto de urbanización procurará que se realice el menor movimiento de tierras posibles. Entre sus planos presentará a estos efectos al menos los siguientes:
  - a) Planta topográfica de los terrenos en su estado natural previo a las obras.
  - b) Planta topográfica con cotas de explanación de todos los viarios y parcelas objeto de obras de urbanización, así como indicación de los movimientos de tierra a que se someten, o deben someterse, las manzanas y parcelas netas de la ordenación. En este plano se justificará que las rasantes de toda calle son coincidentes con las de los lindes de las manzanas o parcelas, y que, dentro de éstas, no se producen alteraciones excesivas de sus perfiles naturales.

### **Artículo 123. Definición y tipos de proyectos de edificación.**

1. El proyecto de edificación constituye el documento técnico necesario para la demolición o construcción de inmuebles, así como para la intervención sobre los mismos.
2. Como recomendación, se incluirá en los proyectos de edificaciones, públicas y privadas, un apartado dedicado a la reutilización doméstica de las aguas grises y al ahorro energético, a través de sistemas viables, adecuados y efectivos para servir a tales fines. Asimismo, se incorporarán las energías renovables como solución energética a las edificaciones, instalaciones o construcciones, destacándose entre las propuestas la que se considere más adecuada.
3. A los efectos de su definición en los proyectos, las obras de edificación podrán referirse a:
  - a) Obras en edificaciones (intervenciones).
  - b) Obras de demolición (total o parcial).
  - c) Obras de nueva edificación (de reconstrucción, sustitución, nueva planta o ampliación).

### **Artículo 124. Definición y tipos de proyectos de otras actividades urbanísticas.**

1. A los efectos del PGO-A, se entiende por otras actuaciones urbanísticas todas aquellas, sean construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos precedentes, que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas se dividen, sin ánimo exhaustivo, en los tres tipos siguientes:
  - a) Obras civiles singulares, que comprenden la construcción o instalación de piezas de ingeniería civil, de arquitectura o de escultura, siempre que no integren proyectos de urbanización o de edificación, por ejemplo, monumentos, muros, pasarelas, puentes, fuentes, etc.
  - b) Actuaciones estables, cuando la instalación es de carácter permanente o indeterminado, como:
    - Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
    - Movimientos de tierras no afectos a proyectos de urbanización.

- Acondicionamiento de espacios libres de parcela y ejecución de vados de acceso vehiculares.
  - Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los mismos.
  - Implantación fija de casas prefabricadas, o desmontables o similares.
  - Instalaciones fijas ligeras de elementos urbanos (cabinas, quioscos, marquesinas, etc.).
  - Instalaciones fijas y recintos propios de actividades al aire libre.
  - Soportes publicitarios con vistas desde espacios públicos.
  - Vertedero de residuos o escombros.
  - Instalaciones de depósitos o almacenamiento exteriores (depósitos de agua, de combustibles).
  - Usos o instalaciones que afecten al vuelo del viario o de los edificios (tendidos aéreos, etc.).
- c) Instalación o mejora de actividades, que requieran proyectos técnicos para la definición de los elementos mecánicos a disponer en un local con carácter previo al inicio de la actividad, o durante la misma.

#### **Artículo 125. Condiciones generales de los proyectos de otras actividades urbanísticas.**

Los proyectos técnicos de otras actividades urbanísticas se atenderán en su redacción, tramitación y aprobación a las condiciones establecidas para los mismos en la regulación de las licencias de estas normas o las que puedan establecerse por el Ayuntamiento. Su documentación mínima comprenderá Memoria Descriptiva, Planos y Presupuesto, con las especificaciones necesarias en función de su objeto y naturaleza.

#### **SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES, SISTEMAS LOCALES Y DOTACIONES PÚBLICAS.**

##### **Artículo 126. Ejecución de los sistemas generales.**

1. El suelo destinado por el presente PGO-A a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no esté incluido o adscrito, en su caso, a un sector, ámbito o unidad de actuación, en cuyo caso se aplicará para la obtención del suelo, el sistema de ejecución que se haya establecido en cada caso.

2. La expropiación u ocupación directa del suelo destinado a sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución. Transcurrido dicho plazo, podrán los propietarios afectados o sus causahabientes, formular requerimiento de incoación del procedimiento de expropiación, en los términos que se contienen en el artículo 138 del TR-LOTCEC y 143 del RGEPC.
3. La obtención de los terrenos mediante ocupación directa se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 del TR-LOTCEC y 150 y 151 del RGEPC.
4. Las obras necesarias para la ejecución de los sistemas generales se realizarán de acuerdo a las determinaciones del presente PGO-A o de sus instrumentos de desarrollo y conforme al correspondiente Proyecto de Ejecución de Sistemas Generales, pudiendo llevarse a cabo como obras públicas ordinarias, con sujeción a los demás requisitos y reglas que se contienen en los artículos 145 y 146 del RGEPC, y mediante cualquiera de las formas de gestión previstas en la legislación aplicable a la Administración actuante.

#### **Artículo 127. Ejecución de los sistemas locales.**

1. Con carácter general, la obtención de suelo para sistemas locales se llevará a cabo a través de las cesiones obligatorias y gratuitas que, de acuerdo a la ordenación urbanística, deben hacerse al Ayuntamiento en la gestión y ejecución de los ámbitos, sectores o unidades de actuación. En el suelo urbano consolidado o en el suelo rústico, cuando no esté prevista en el PGO-A o en sus instrumentos de desarrollo, se producirá por cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, expropiación u ocupación directa.
2. La expropiación u ocupación directa del suelo destinado a sistemas locales deberá tener lugar dentro de los tres años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución. Transcurrido dicho plazo, podrán los propietarios afectados o sus causahabientes advertir dicha demora a la Administración competente para la ejecución del Plan en los términos que se contienen en el artículo 163 del TR-LOTCEC.
3. Cuando las obras de ejecución de los sistemas locales sean o incluyan las de urbanización, la Administración actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.



4. Las obras de ejecución de los sistemas locales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del presente PGO-A o de sus instrumentos de desarrollo.

#### **Artículo 128. Ejecución de las Dotaciones Públicas.**

1. El suelo preciso por el presente PGO-A para las dotaciones cuando excedan de las reservas exigidas por el artículo 36 de la TR-LOTCEC, se obtendrá por:
  - a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico
  - b) Expropiación
  - c) Ocupación directa
2. Respecto de la expropiación y ocupación directa se estará a lo dispuesto para los Sistemas Generales.
3. El Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por las citadas obras.
4. Cuando no esté prevista por el presente PGO-A la actividad de ejecución de aquél, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con lo establecido en esta normativa y en la legislación que sea aplicable por razón de la administración pública actuante.
5. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente se podrá crear, ampliar y mejorar dotaciones mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación.

### **SECCIÓN 6ª. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

#### **Artículo 129. Recepción de las obras de urbanización.**

La recepción definitiva de las obras de urbanización, total o parcial, corresponderá siempre al Ayuntamiento de Agüimes, de oficio o a instancia de las personas responsables de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras y previo los informes de los Servicios Técnicos Municipales, con sujeción a las disposiciones que se contienen en el Capítulo IV del Título VIII del RGEPC.

### **SECCIÓN 7ª. EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.**

#### **Artículo 130. Edificación de parcelas y solares.**

Conforme al artículo 146 del TR-LOTCEC y concordantes del RGEPC, la ejecución del planeamiento de ordenación tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de

edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por el PGO-A, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas definidos en el TR-LOTCENC, en cuyo caso la edificación tendrá lugar en los términos del sistema de ejecución establecido y, en todo caso, una vez concluidas y recibidas o garantizadas las obras de urbanización.

#### **Artículo 131. Presupuestos de la edificación.**

La edificación de parcelas y solares estará sujeta a los requisitos de carácter preceptivo que establece el artículo 147 del TR-LOTCENC y concordantes del RGESPC.

#### **Artículo 132. Ejecución de la edificación en suelo urbano.**

En el suelo urbano la ejecución de la edificación se realizará cuando la parcela tenga la condición de solar o se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

#### **Artículo 133. Ejecución de la urbanización y la edificación en suelo urbano consolidado.**

1. En el suelo urbano consolidado pendiente de ultimar la urbanización, para la ejecución de la edificación y la materialización del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela de acuerdo con el presente PGO-A o sus instrumentos de desarrollo y en las condiciones fijadas por éstos, será preciso en todo caso la previa ejecución de las obras de urbanización o simultanear aquéllas con las de edificación, cumplimentando los requisitos necesarios establecidos en el artículo 207 del RGESPC.
2. El incumplimiento del deber de urbanizar simultáneo a la edificación comportará los efectos que se contienen en el artículo 207.4 citado, sin perjuicio de cualquier otra establecido en disposición de rango legal o reglamentario.

#### **Artículo 134. Ejecución de la urbanización y la edificación en suelo urbano no consolidado.**

La autorización de la ejecución de las obras de edificación en suelo urbano no consolidado, incluido en unidades de actuación, antes de que las parcelas adquieran la condición de solar estará sujeta en todo caso a la concurrencia de los requisitos previstos en el artículo 208 del RGESPC.

#### **Artículo 135. Ejecución de la urbanización y la edificación en suelo urbanizable sectorizado ordenado.**

La autorización de la ejecución de la edificación simultánea a la edificación en el suelo urbanizable sectorizado ordenado, estará condicionada, previa

aprobación del Proyecto de Urbanización, al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 208 del RGESPC.

#### **CAPÍTULO IV. PLAZOS PARA EL DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

##### **Artículo 1346 Determinación de los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del planeamiento.**

1. El PGO-A establece los plazos máximos para el cumplimiento de las distintas fases de su desarrollo y de la gestión y ejecución del planeamiento.
2. Se establecen con carácter general los siguientes plazos para todo tipo de trámites:
  - a) Plazo máximo 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: dos años, contados desde la entrada en vigor del PGO-A.
  - b) Plazo máximo para presentar a trámite los instrumentos de ordenación que deban formularse para desarrollar la ordenación pormenorizada de los ámbitos y sectores que se pudieran delimitar: dos años, contados desde la entrada en vigor del PGO-A.
  - c) Plazo máximo para presentar a trámite los instrumentos o proyectos técnicos necesarios para la ejecución material de la ordenación de los ámbitos, sectores y, en su caso, unidades de actuación que pudieran establecerse: un año tras la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada completa.
  - d) Plazo máximo para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.
  - e) Plazo máximo para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que, al propio tiempo, la terminación de las obras pueda exceder de cuatro años, contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.

- f) Plazo máximo para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en ámbitos, sectores o unidades de actuación: cuatro años, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondientes.
  - g) Plazo máximo para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado por la urbanización: dos años desde la entrada en vigor del PGO-A; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del TR-LOTCEC.
  - h) Plazo máximo para solicitar licencia de edificación en unidades aptas para la edificación en Asentamientos Rurales: tres años desde la entrada en vigor del PGO-A.
  - i) Plazo máximo para el inicio y terminación de las obras de edificación; se estará a lo indicado en el artículo 169 del TR-LOTCEC.
  - j) Plazo máximo de suspensión de las obras de edificación: seis meses, contados desde el día siguiente a la suspensión de las obras de edificación.
3. El incumplimiento de los plazos máximos de ejecución del planeamiento determinará los efectos detallados en el artículo 17 del RGEPC.

## **TÍTULO V. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO.**

### **Artículo 137. Licencias urbanísticas.**

1. Estarán sujetos a la obtención previa y preceptiva de licencia urbanística, sin perjuicio de cualquier otra autorización de carácter sectorial y además de aquellos otros que se señalen expresamente en el presente PGO-A y restantes instrumentos de planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística, los actos de edificación, uso de los edificios, disposición y uso del suelo o subsuelo a que se refieren los artículos 166 del TR-LOTCEC y 216 del RGEPC.
2. Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior los actos de construcción, edificación y uso del suelo incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos de las Administraciones de la Comunidad Autónoma de Canarias y los Cabildos Insulares previstos en el artículo 11.1 del TR-LOTCEC, que serán sometidos a consulta del Ayuntamiento con emisión de informe, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 del TR-LOTCEC.
3. En toda obra de construcción, edificación o urbanización será preceptiva la colocación de un cartel, con las dimensiones y características que se determinen reglamentariamente, visible desde la vía pública e indicativo del número y la fecha de la licencia urbanística u orden de ejecución o, tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto. En las obras de edificación con destino turístico se incluirá, además, el número y fecha de la autorización previa.
4. En cuanto a su regulación, en particular la competencia y procedimiento para su otorgamiento, eficacia, caducidad, efectos, comienzo de las obras y transmisiones, se estará en todo caso a las disposiciones que se contienen en los Capítulos I y II del Título V del TR-LOTCEC y Capítulo III del Título VIII del RGEPC.

### **Artículo 138. Protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado.**

La contravención de la obligación de obtener la licencia preceptiva y previa en la ejecución de aquellos actos, usos o actividades que así lo requieran, dará lugar, en todo caso, al ejercicio inexcusable de las facultades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado a que se refiere el Capítulo V del Título V del TR-LOTCEC, sin perjuicio del correspondiente procedimiento sancionador que se incoe al efecto.