



Revisión del Plan General de Ordenación de Tías.
Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.
Fase de Aprobación Inicial

VOLUMEN IV

TOMO 4.1 NORMATIVA PORMENORIZADA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TÍAS



Gobierno
de Canarias

INDICE DE LA NORMATIVA DEL PLAN OPERATIVO

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.....	1
Artículo 1.- Objeto de la ordenación pormenorizada.....	1
Artículo 2.- Plan Operativo.....	1
Artículo 3.- Contenido del Plan Operativo.....	1
TÍTULO II.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA.....	2
CAPÍTULO 1.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.....	2
Artículo 4.- Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.....	2
Artículo 5.- Instrumentos de planeamiento de desarrollo.....	2
Artículo 6.- Planes Parciales de Ordenación.....	2
Artículo 7.- Planes Especiales de Ordenación.....	4
Artículo 8.- Estudios de Detalle.....	5
CAPÍTULO 2.- GESTIÓN URBANÍSTICA.....	6
Artículo 9.- Unidades de referencia para actuaciones de gestión urbanística.....	6
Artículo 10.- Unidades de actuación.....	7
Artículo 11.- Organización de la gestión del suelo urbano no consolidado.....	7
Artículo 12.- Organización de la gestión del suelo urbanizable sectorizado.....	8
Artículo 13.- Actuaciones de transformación urbanística.....	9
Artículo 14.- Organización de la gestión del suelo urbano consolidado.....	9
Artículo 15.- Reparcelación.....	10
Artículo 16.- Reparcelación económica.....	10
Artículo 17.- Reparcelación voluntaria y forzosa.....	11
CAPÍTULO 3.- EJECUCIÓN URBANÍSTICA.....	11
Artículo 18.- Ámbitos de actuación pública y privada.....	11
Artículo 19.- Contenido y desarrollo de la actividad de ejecución.....	12
Artículo 20.- Organización temporal de la ejecución del planeamiento.....	12
Artículo 21.- Transcurso de los plazos máximos.....	13
Artículo 22.- Sistemas de ejecución pública y privada.....	13
Artículo 23.- Parcelaciones.....	13
Artículo 24.- Actuaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado.....	14
Artículo 25.- Adaptación de las parcelas a la ordenación en suelo urbano consolidado.....	14
CAPÍTULO 4.- EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	15
Artículo 26.- Proyectos de urbanización y de ejecución de sistemas.....	15
Artículo 27.- Plazos.....	15
CAPÍTULO 5.- EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.....	16
Artículo 28.- Edificación de parcelas y solares.....	16
Artículo 29.- Presupuestos de la edificación.....	16
Artículo 30.- Ejecución de la edificación mediante sustitución del propietario y expropiación por incumplimiento de la función social del suelo.....	16
Artículo 31.- Proyectos de obras de edificación.....	17
Artículo 32.- Plazos de ejecución de obras de edificación.....	17
TÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	17
CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES.....	17
Artículo 33.- Definición.....	17
Artículo 34.- Regulación de usos.....	17
Artículo 35.- Aplicación.....	18
Artículo 36.- Tipos de usos.....	19

Artículo 37.- Clases de usos pormenorizados.....	20
CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN DEL USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL.....	20
Artículo 38.- Definición y categorías.....	20
Artículo 39.- Condiciones de las viviendas.....	22
CAPÍTULO 3.- REGULACIÓN DEL USO PORMENORIZADO TURÍSTICO.....	22
Artículo 40.- Definición y categorías.....	22
Artículo 41.- Condiciones del uso turístico.....	22
Artículo 42.- Uso alojamiento turístico.....	23
Artículo 43.- Modalidades de alojamiento.....	23
Artículo 44.- Parámetros de Ordenación de actuaciones de Rehabilitación, renovación y/o mejora.....	23
Artículo 45.- Incremento de Edificabilidad y ocupación.....	23
Artículo 46.- Ordenación del uso residencial en los ámbitos de Ordenación I y II de Puerto del Carmen....	24
Artículo 47.- Equipamientos turísticos complementarios.....	25
Artículo 48.- Uso alojamiento de turismo rural.....	25
CAPÍTULO 4.- CRITERIO DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO TURÍSTICO DE PUERTO DEL CARMEN....	25
Artículo 49.- Ámbitos de Ordenación (AO).....	25
Artículo 50.- Condiciones del Ámbito de Ordenación AO-I / La Tiñosa – Los Mojones.....	25
Artículo 51.- Condiciones del Ámbito de ordenación AO-II /Playa Blanca.....	26
Artículo 52.- Área de Rehabilitación Integral (ARI). Objetivos.....	27
Artículo 53.- Documento de Estrategia de Rehabilitación.....	30
Artículo 54.- Condiciones del Ámbito de ordenación AO- III / Los Pocillos – Matagorda.....	30
Artículo 55.- Condiciones del Ámbito de ordenación AO- IV / suelo urbanizable turístico (SUSO-R-T-3-PC).....	32
Artículo 56.- Condiciones del Ámbito de ordenación AO- V.....	32
CAPÍTULO 5.- REGULACIÓN DEL USO PORMENORIZADO INDUSTRIA-ALMACEN.....	32
Artículo 57.- Definición y clases.....	32
Artículo 58.- Uso industrial.....	33
Artículo 59.- Uso Almacén.....	34
Artículo 60.- Uso Taller.....	34
Artículo 61.- Condiciones para la autorización de industrias y almacenes en el interior de los núcleos de población.....	35
Artículo 62.- Accesos.....	35
CAPÍTULO 6.- REGULACIÓN DE LOS USOS TERCIARIOS.....	36
Artículo 63.- Definición y clases.....	36
Artículo 64.- Uso comercial.....	36
Artículo 65.- Uso oficina.....	37
Artículo 66.- Uso recreativo.....	37
Artículo 67.- Condiciones particulares del uso recreativo.....	38
Artículo 68.- Uso restauración y bares.....	38
CAPÍTULO 7.- REGULACIÓN DE LOS USOS COMUNITARIOS.....	39
Artículo 69.- Definición y clases.....	39
Artículo 70.- Condiciones generales de los usos comunitarios.....	39
Artículo 71.- Uso educativo.....	39
Artículo 72.- Uso deportivo.....	40
Artículo 73.- Uso Socio-cultural.....	40
Artículo 74.- Uso sanitario.....	40
Artículo 75.- Uso bienestar social.....	41
Artículo 76.- Uso servicios públicos.....	41
CAPÍTULO 8.- USO ESPACIOS LIBRES.....	42
Artículo 77.- Definición y categorías.....	42
CAPÍTULO 9.- USO INFRAESTRUCTURA.....	43
Artículo 78.- Definición.....	43
Artículo 79.- Condiciones generales.....	43

Artículo 80.- Uso viario.....	44
Artículo 81.- Condiciones particulares de la red viaria	44
Artículo 82.- Uso transporte y comunicaciones	45
Artículo 83.- Condiciones del uso aparcamiento.....	46
Artículo 84.- Uso estación de servicios.....	47
TÍTULO IV.- NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN.....	47
CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES.....	47
Artículo 85.- Aplicación.....	47
Artículo 86.- Sistemas de ordenación.....	47
Artículo 87.- Parámetros que conforman el sistema de ordenación.....	48
Artículo 88.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.....	49
Artículo 89.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación.....	49
Artículo 90.- Parámetros relativos a la intensidad de la edificación.....	50
Artículo 91.- Parámetros de volumen y forma de los edificios.....	50
CAPÍTULO 2.- ZONAS DE ORDENACIÓN EN MANZANA COMPACTA “A”.....	50
Artículo 92.- Definición y ámbitos.....	51
Artículo 93.- Zona tipológica “I.A”.....	53
Artículo 94.- Sub-zona tipológica “I.A-1”.....	55
Artículo 95.- Sub-zona tipológica “I.A-2”.....	57
Artículo 96.- Sub-zona Tipológica “I.A-2.a”.....	60
Artículo 97.- Zona tipológica “I.A3”.....	62
Artículo 98.- Zona Tipológica “II.A”.....	64
Artículo 99.- Zona Tipológica “II.A - VPP”.....	65
Artículo 100.- Zona Tipológica “III.A - VPP”.....	67
CAPÍTULO 3.- ZONAS DE ORDENACIÓN EN EDIFICACIÓN AISLADA “B”.....	67
Artículo 101.- Definición y ámbitos.....	67
Artículo 101.1.- Zona Tipológica “I.B-1”.....	69
Artículo 101.2.- Zona tipológica “I.B-1a”.....	71
Artículo 101.3.- Zona tipológica “I.B-2-Rh”.....	73
Artículo 101.4.- Zona Tipológica “II.B.1”.....	74
Artículo 101.5.- Zona Tipológica “II.B-2-Rh”.....	75
Artículo 101.6.- Zona Tipológica “II.B-3”.....	76
Artículo 101.7.- Zona Tipológica “II.B-4”.....	77
Artículo 101.8.- Zona Tipológica “II.B-4-Rh”.....	78
Artículo 101.9.- Zona Tipológica “II B-5”.....	79
CAPÍTULO 4.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA “H”.....	79
Artículo 102.- Definición y ámbitos.....	81
CAPÍTULO 5.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA “ARU-T”.....	81
Artículo 103.- Definición y ámbitos.....	82
CAPÍTULO 6.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA “PB”.....	82
Artículo 104.- Definición y ámbitos.....	83
Artículo 105.- Zona Tipológica “PB.1”.....	84
Artículo 106.- Zona Tipológica “PB.3”.....	85
Artículo 107.- Zona Tipológica “PB.6”.....	85
Artículo 108.- Zona Tipológica “PB.9”.....	86
Artículo 109.- Zona Tipológica “PB.10”.....	86
Artículo 110.- Zona Tipológica “PB.13”.....	87
CAPÍTULO 7.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA “CL”.....	87
Artículo 111.- Definición y ámbitos.....	87
Artículo 112.- Zona Tipológica “CL.1”.....	88
Artículo 113.- Zona Tipológica “CL.2”.....	89
Artículo 114.- Zona Tipológica “CL.3”.....	89
Artículo 115.- Zona Tipológica “CL.4”.....	89

Artículo 116.- Zona Tipológica "CL.6".....	91
Artículo 117.- Zona Tipológica "CL.7".....	91
Artículo 118.- Zona Tipológica "CL.8".....	92
Artículo 119.- Zona Tipológica "CL.9".....	93
Artículo 120.- Zona Tipológica "CL.10".....	93
Artículo 121.- Zona Tipológica "CL.11".....	94
Artículo 122.- Zona Tipológica "CL.12".....	95
Artículo 123.- Zona Tipológica "CL.13".....	96
CAPÍTULO 8.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "LP".....	96
Artículo 124.- Definición y ámbitos.....	96
Artículo 125.- Zona Tipológica "LP.1".....	97
Artículo 126.- Zona Tipológica "LP.2".....	97
Artículo 127.- Zona Tipológica "LP.3".....	98
CAPÍTULO 9.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "CS".....	98
Artículo 128.- Definición y ámbitos.....	98
Artículo 129.- Zona Tipológica "CS.1".....	99
Artículo 130.- Zona Tipológica "CS.2".....	99
CAPÍTULO 10.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "CM".....	100
Artículo 131.- Definición y ámbitos.....	100
Artículo 132.- Zona Tipológica "CM.1".....	100
Artículo 133.- Zona Tipológica "CM.2".....	101
Artículo 134.- Zona Tipológica "CM.3".....	101
Artículo 135.- Zona Tipológica "CM.4".....	102
CAPÍTULO 11.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "PE".....	102
Artículo 136.- Definición y ámbitos.....	102
Artículo 137.- Zona Tipológica "PE.1".....	103
Artículo 138.- Zona Tipológica "PE.2".....	103
Artículo 139.- Zona Tipológica "PE.3".....	104
Artículo 140.- Zona Tipológica "PE.4".....	104
Artículo 141.- Zona Tipológica "PE.5".....	105
Artículo 142.- Zona Tipológica "PE.6".....	106
CAPÍTULO 12.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "PG".....	106
Artículo 143.- Definición y ámbitos.....	106
Artículo 144.- Zona Tipológica "PG.1".....	107
Artículo 145.- Zona Tipológica "PG.2".....	107
Artículo 146.- Zona Tipológica "PG.3".....	108
CAPÍTULO 13.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "MG".....	108
Artículo 147.- Definición y ámbitos.....	108
Artículo 148.- Zona Tipológica "MG.1".....	110
Artículo 149.- Zona Tipológica "MG.2".....	110
Artículo 150.- Zona Tipológica "MG.3".....	111
Artículo 151.- Zona Tipológica "MG.4".....	111
Artículo 152.- Zona Tipológica "MG.5".....	112
Artículo 153.- Ordenanza pormenorizada Zona "MG.6".....	113
CAPÍTULO 14.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "AM".....	113
Artículo 154.- Definición y ámbitos.....	113
Artículo 155.- Ordenanza pormenorizada Zona "AM.1".....	114
Artículo 156.- Ordenanza pormenorizada Zona "AM.2".....	115
Artículo 157.- Ordenanza pormenorizada Zona "AM.3".....	116
CAPÍTULO 15.- ORDENANZAS PORMENORIZADAS DE LAS PARCELAS CON USOS COMUNITARIOS Y	
ESPACIOS LIBRES.....	116
Artículo 158.- Ordenanza parcelas uso Espacios Libres (EL).....	116
Artículo 159.- Ordenanza pormenorizada parcelas uso educativo (E).....	119

Artículo 160.- Ordenanza pormenorizada parcelas uso deportivo (D).....	121
Artículo 161.- Ordenanza pormenorizada parcelas uso socio-cultural (SC).....	121
Artículo 161.2.- Ordenanza pormenorizada parcelas SC-D-3- PC., SC-D-4-PC, SC-D-5- PC, SC-D-6- PC, SC-D-1-T, SC-D-3-T y SC-D-9-T	122
Artículo 161.3.- Ordenanza pormenorizada parcelas SC-D-14-PC, SC-D-2-MC, SC-D-2-AS, SC-D-2-CO y SC-D-2-MA.....	123
Artículo 161.4.- Ordenanza parcela SC-D-15- PC.	123
Artículo 162.- Ordenanza pormenorizadas parcelas uso Bienestar-Social (BS).....	124
Artículo 162.2.- Ordenanza pormenorizada parcela BS-E-1- PC.....	124
Artículo 162.3.- Ordenanza pormenorizada parcela BS-D-7- PC.....	125
Artículo 162.4.- Ordenanza pormenorizada parcela BS-E-11-PC, BS-E-12-PC Y BS-E-13-PC.....	126
Artículo 163.- Ordenanza pormenorizada parcelas uso sanitario (S).	126
Artículo 163.2.- Ordenanza pormenorizada parcela S-D-5-T.....	127
Artículo 163.3.- Ordenanza pormenorizada parcela S-D-8- PC.....	128
Artículo 163.4.- Ordenanza pormenorizada parcela S-E-8-PC.....	128
Artículo 164.- Ordenanza pormenorizada parcelas uso servicio público (SP).....	129
Artículo 164.2.- Ordenanza pormenorizada parcelas SP-D-9-PC, SP-D-10-PC y SP-E-16-PC.....	130
Artículo 164.3.- Ordenanza pormenorizada parcelas SP-D-6-T, y SP-E-2-T.....	130
Artículo 164.4.- Ordenanza parcelas SP-D-3-T.	131
Artículo 165.- Ordenanza pormenorizada de las parcelas con uso comercial (C).....	132
Artículo 166.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-1-T.....	132
Artículo 167.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-4-T.....	133
Artículo 168.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-1- MC.....	134
Artículo 169.- Ordenación pormenorizada de la parcela “C-E-1-PC”.....	135
Artículo 170.- Ordenanza pormenorizada parcela “C-E-2-PC”.....	136
Artículo 171.- Ordenación pormenorizada de la parcela “C-E-3-PC”.....	139
Artículo 172.- Ordenación pormenorizada de la parcela C-E-4-PC.....	140
Artículo 173.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-5-PC.....	141
Artículo 174.- Ordenanza pormenoriza parcela “C-E-7-PC”.....	142
Artículo 175.- Ordenanza pormenoriza parcela “C-E-8-PC”.....	143
Artículo 176.- Ordenanza pormenorizada la parcela “C-E-9-PC”.....	144
Artículo 177.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-10-PC.....	145
Artículo 178.- Ordenación pormenorizada de la parcela “C-E-11-PC”.....	146
Artículo 179.- Ordenanza pormenorizada la parcela “C-E-12-PC”.....	147
Artículo 180.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-13-PC.....	147
Artículo 181.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-14-PC.....	148
Artículo 182.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-15-PC.....	149
Artículo 183.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-16-PC.....	150
Artículo 184.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-17-PC.....	151
Artículo 185.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-18-PC.....	152
Artículo 186.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-19-PC.....	153
Artículo 187.- Ordenanza pormenoriza parcela “C-E-20-PC”.....	154
Artículo 188.- Ordenanza pormenorizada Zona PC-3C.....	155
Artículo 189.- Ordenanza Parcela G.....	156
CAPÍTULO 16.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE.....	158
Artículo 190.- Categorización del suelo urbanizable.....	158
Artículo 191.- Condiciones para la ordenación del suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO).....	158
Artículo 192.- Condiciones del suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO).....	160
Artículo 193.- Condiciones del suelo urbanizable no sectorizado diferido (SUNS-D-M y SUNS-D-T).....	161
Artículo 194.- Condiciones del suelo urbanizable no sectorizado turístico.....	161
Artículo 195.- Delimitación y parámetros urbanísticos de los sectores.....	163
CAPÍTULO 17.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.....	164
Artículo 196.- Ordenanza pormenorizada SRAR I y SRAR II.....	164
Artículo 196.1.- Ordenanza pormenorizada Espacios Libres en Asentamientos Rurales.....	168
Artículo 196.2.- Ordenanza pormenorizada Dotaciones.....	169

CAPÍTULO 18.- ORDENANZAS PORMENORIZADAS PLAN PARCIAL LANZAROTE GOLF –	
SECTOR SUSO-R-T-3-PC.....	170
CAPÍTULO 19.-NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN DEL SECTOR SUS-R-6-T.....	177
Artículo 197.- Normas particulares Zona Tipológica “I.B-1b”.....	177
Artículo 198.- Normas Particulares Zona Tipológica “II.A - VPP”.....	179
Artículo 199.- Normas Particulares Zona Tipológica “III.A - VPP”.....	181
Artículo 200.- Ordenanza parcela uso Socio-Cultural SC-R6-T.....	183
CAPÍTULO 20.-NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN DEL SECTOR SUS-TC-10-PC.....	184
TÍTULO V.- DISPOSICIÓN FINAL.....	190

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Objeto de la ordenación pormenorizada.

Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural definidas en los artículos 32.2.B) y 33 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante TRLOTENC), desarrollan sus contenidos en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución.

Artículo 2.- Plan Operativo.

1. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 33 del TRLOTENC, los municipios con más de 10.000 habitantes o igual número de plazas de alojamiento deberán formular el Plan General desglosando en un Plan Operativo la ordenación pormenorizada a que se refiere el artículo 32.2.B) del referido TRLOTENC.
2. Las actualizaciones del Plan Operativo se aprobarán por el Ayuntamiento por el procedimiento establecido por el artículo 35.3 y concordantes del TRLOTENC para los Planes Parciales de Ordenación, y no podrán alterar las determinaciones de la ordenación estructural del Plan General.
3. El Ayuntamiento deberá proceder a la actualización del Plan Operativo al menos cada cuatro (4) años. La actualización podrá limitarse a la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública.
4. La revisión y modificación de las disposiciones correspondientes al Plan Operativo se harán de acuerdo con lo dispuesto al efecto por los artículos 45 y 46 del TRLOTENC.

Artículo 3.- Contenido del Plan Operativo.

Los contenidos del Plan Operativo son los que corresponden a la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General a que se refiere el artículo 32, apartado 2. B) del TRLOTENC, comprendiendo:

- a) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.
- b) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre los sectores incluidos en la misma área territorial en más del 15 por ciento, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales.
- c) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General de Ordenación.

d) La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.

e) La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.

TÍTULO II.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO 1.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 4.- Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

El presente documento incorpora tanto el primer Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto del Carmen (BOC nº 61, de 24 de marzo de 2011), aprobado al amparo de la Ley 6/2009, como el segundo Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto del Carmen (BOC nº 10, de 16 de enero de 2014), aprobado al amparo de la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Estos documentos se encuentran en vigor y son incorporados como anexos. El presente documento remite a estos documentos en todas sus determinaciones.

Artículo 5.- Instrumentos de planeamiento de desarrollo

La ordenación urbanística contenida en el presente Plan General de Ordenación se desarrollará, en los ámbitos y sectores en que así se determina, y según las determinaciones que se establezcan para cada uno de ellos, a través de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales de Ordenación y Estudios de Detalle.

Artículo 6.- Planes Parciales de Ordenación

1. El Plan Parcial de ordenación es el instrumento de planeamiento de desarrollo que define y concreta la ordenación urbanística pormenorizada de un sector de suelo urbanizable o de los ámbitos de suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada o en los que se ha de proceder a su reforma interior o renovación urbana.

2. El ámbito territorial del Plan Parcial será el concreto ámbito o sector que ordene. Cada ámbito o sector será objeto de un único e independiente Plan Parcial. Su finalidad, objetivos e instrucciones se contienen en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación urbanística del Plan Operativo, debiendo adecuarse su contenido a tales determinaciones.

3. El Plan Parcial deberá justificar su adecuación a las determinaciones que conforman la ordenación estructural y la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General, así como su coherencia con el planeamiento de su entorno inmediato.

4. El Plan Parcial podrá ajustar la delimitación establecida por el Plan General. Las diferencias que pudieran surgir respecto de las determinaciones establecidas por el instrumento directivo no podrán originar en ningún caso incrementos del aprovechamiento urbanístico total, ni de la edificabilidad y densidad unitaria.

5. Los Planes Parciales deberán establecer, salvo que reglamentariamente se establezcan mayores requerimientos:

a) Las determinaciones que constituyen la ordenación pormenorizada completa comprenderán todas aquellas que sean precisas para posibilitar su ejecución, incluyendo las referidas al destino urbanístico preciso, la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas, las alineaciones y rasantes de éstas y las reservas de dotaciones y equipamientos complementarios de la ordenación estructural.

b) La incorporación a su ordenación de los sistemas generales y demás elementos estructurantes del territorio que tengan incluidos o adscritos.

c) La delimitación, donde proceda, de unidades de actuación, con indicación del carácter privado o público del sistema de ejecución y precisión del sistema en este caso.

d) El establecimiento de los plazos máximos para presentar a trámite los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución del Plan y llevar a cabo las obras de urbanización correspondientes, así como para solicitar la licencia de edificación de los terrenos que adquieran la condición de solar.

e) Los Planes Parciales que desarrollen sectores de uso predominantemente turístico señalarán las características básicas de las instalaciones turísticas posibles, sus condiciones de calidad, vinculación con las instalaciones de ocio que se prevean, autosuficiencia de los servicios urbanos y las categorías mínimas admisibles por referencia a su normativa específica.

6. El Plan Parcial acompañará a su documentación una copia en soporte informático con la extensión y programa que fije la Oficina Técnica Municipal, con el objeto de facilitar la actualización de la planimetría municipal.

7. El presente Plan General de Ordenación incorpora la ordenación pormenorizada de los siguientes ámbitos y sectores desarrollados mediante Plan Parcial de ordenación:

SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
S. urbanizable sectorizado ordenado residencial	SUSO-R-1-PC	117.220,05 m ²
S. Urbanizable Sectorizado ordenado residencial / Turístico	SUSO-R-T-3-PC	851.348,27 m ²
S. urbanizable sectorizado ordenado terciario servicios	SUSO-TS-10-PC	61.490,28 m ²

S. urbanizable sectorizado ordenado residencial	SUSO-R-6-T	116.065,50 m ²
---	------------	---------------------------

8. El presente Plan General de Ordenación remite el desarrollo de la ordenación pormenorizada mediante Plan Parcial de Ordenación a los siguientes ámbitos y sectores:

SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
S. urbanizable sectorizado no ordenado. Residencial	SUSNO-R-2-PC	301.517,46 m ²
S. urbanizable sectorizado no ordenado. Residencial	SUSNO-R-4-T	138.095,39 m ²
S. urbanizable sectorizado no ordenado. Residencial	SUSNO-R-5-T	74.280,69 m ²
S. urbanizable sectorizado no ordenado. Terciario / Servicios	SUSNO-TS-7-T	73.819,68 m ²
S. urbanizable sectorizado no ordenado. Residencial	SUSNO-R-8-M	157.304,23 m ²
S. urbanizable sectorizado no ordenado. SG Espacios Libres.	SUSNO-EL-PC	147.477,71 m ²
S. urbanizable sectorizado no ordenado Terciario / Servicios	SUSNO-TS-9-PC	80.113,37 m ²
S. urbanizable sectorizado no ordenado Terciario / Servicios	SUSNO-TS-11-PC	104.779,63 m ²

Artículo 7.- Planes Especiales de Ordenación

1. El Plan Especial de ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico que desarrolla o complementa determinaciones de ordenación pormenorizada en un ámbito concreto delimitado por el Plan General a tales efectos o que delimita el propio instrumento. Su finalidad, objetivos e instrucciones se contienen en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Urbanística del Plan Operativo, debiendo adecuarse su contenido a tales determinaciones.
2. Los Planes Especiales de ordenación podrán tener cualquiera de las finalidades que establece el artículo 37 de TRLOTENC y no podrán tener ámbito supramunicipal.
3. Los Planes Especiales de ordenación podrán, excepcionalmente y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del Plan General, sin afectar a las de ordenación estructural. Asimismo no podrán establecer determinaciones propias de las Ordenanzas municipales de edificación y urbanización, debiendo remitirse a las mismas de forma genérica y específica.
4. El contenido de los Planes Especiales de ordenación que deban desarrollar la ordenación urbanística pormenorizada en ámbitos de suelo urbano o en asentamientos rurales, deberá incluir las determinaciones precisas para que sea posible la ejecución de planeamiento mediante los pertinentes instrumentos de gestión y proyectos de urbanización, según su finalidad y alcance.

5. Regirán para la formulación, tramitación y aprobación de los Planes Especiales las mismas reglas que para los Planes Parciales de ordenación, con la salvedad de los Planes Especiales de protección de conjuntos históricos, zonas arqueológicas o sitios históricos, que se formularán por el Ayuntamiento y requerirán informe favorable del Cabildo Insular de Lanzarote, que se entenderá evacuado positivamente una vez transcurridos tres (3) meses desde su solicitud.
6. La documentación gráfica de los Planes Especiales deberá realizarse sobre planimetría aprobada por el Ayuntamiento, debiendo asimismo quedar garantizada la integración de la ordenación propuesta con la ordenación establecida por el Plan General.
7. Deberán acompañar su documentación una copia en soporte informático con extensión y programa que fije la Oficina Técnica Municipal con objeto de facilitar la actualización de la planimetría municipal.
8. El presente Plan General de ordenación remite el desarrollo de la ordenación pormenorizada a Plan Especial de ordenación seis ámbitos, que se encuentran dentro del Área de renovación urbana:

Plan Especial de Rehabilitación Urbana	Superficie
PERU - 1	17.557,66 m ²
PERU - 2	28.475,86 m ²
PERU - 3	25.811,70 m ²
PERU - 4	31.164,52 m ²
PERU - 5	12.929,78 m ²
PERU - 6	40.544,76 m ²

Artículo 8.- Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto:
 - a) Completar o reajustar las alineaciones y las rasantes de las vías públicas previamente establecidas por el Plan General de ordenación y los Planes Parciales y Especiales de ordenación, de acuerdo con las condiciones que estos documentos fijen.
 - b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones establecidas en el Plan General de ordenación y los Planes Parciales y Especiales de ordenación y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los

mismos con aquellas vías interiores, de uso y dominio estrictamente privados, que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación volumétrica se establezca en el propio Estudio de Detalle.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

a) Reducir la anchura o superficie del espacio destinado a viales públicos ni las superficies destinadas a espacios libres definidos por el planeamiento directivo correspondiente.

b) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el Plan que desarrollen o completen.

c) Modificar el destino urbanístico del suelo, alterando cualquiera de los elementos determinantes de su calificación urbanística, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico del mismo.

d) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.

e) Trasvasar edificabilidades entre manzanas o unidades urbanas equivalentes definidas por el planeamiento.

f) Contener determinaciones propias del Plan que desarrollen o completen aquellas que no estuvieran previamente establecidas en los mismos, incluido el establecimiento de nuevas ordenanzas.

3. Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por cualquier Administración o particular, correspondiendo su tramitación y aprobación al Ayuntamiento de acuerdo con los contenidos de los artículos 42 a 44 del TRLOTENC.

4. Los Estudios de Detalle se expresarán en los documentos exigidos por los Reglamentos del TRLOTENC.

5. La documentación gráfica de los Estudios de Detalles deberá realizarse sobre planimetría aprobada por el Ayuntamiento, debiendo asimismo quedar garantizada la integración de la ordenación propuesta con la ordenación establecida por el Plan General.

6. Deberán acompañar su documentación una copia en soporte informático con extensión y programa que fije la Oficina Técnica Municipal con objeto de facilitar la actualización de la planimetría municipal.

7. El presente Plan General de Ordenación no remite el desarrollo de la ordenación pormenorizada mediante Estudio de Detalle.

CAPÍTULO 2.- GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 9.- Unidades de referencia para actuaciones de gestión urbanística

1. Los ámbitos y sectores delimitados por el planeamiento o, en su caso, las unidades de actuación en que éste los divide, actúan como unidades espaciales de referencia para desarrollar en ellos las actuaciones y operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución efectiva y completa de la ordenación, garantizando el cumplimiento conjunto de los deberes y obligaciones establecidos legalmente y la distribución equitativa y

2. proporcional de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, incluido el coste de la gestión y ejecución, realizándose todo ello a través del sistema de ejecución que se determine.

3. Se consideran unidades de referencia para la gestión urbanística:

a) Los ámbitos de suelo urbano no consolidado o, en su caso, las unidades de actuación en las que se divida dichos ámbitos.

b) Los sectores de suelo urbanizable ordenado delimitados o establecidos a través del procedimiento para la sectorización, y que se consideren a efectos de su gestión y ejecución como una unidad de actuación en sí mismos o, en su caso, las unidades de actuación en las que se divida un sector de suelo urbanizable ordenado.

c) Las unidades de actuación delimitadas en suelo rústico de asentamiento rural, en los casos previstos por el artículo 97.b).2 del TRLOTENC.

Artículo 10.- Unidades de actuación

1. La unidad de actuación es 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 comunidad de referencia para la justa distribución de los beneficios y cargas, incluido el coste de la urbanización. Pueden ser discontinuas, en los supuestos y los términos autorizados expresamente por la Ley. Cuando no sea precisa la realización de obras de urbanización referidas a varias parcelas, su ámbito puede reducirse al de una parcela.

2. La alteración de la delimitación de las unidades de actuación requerirá la modificación del planeamiento de ordenación urbanística que las haya establecido, de conformidad con lo establecido en el artículo 95 del TRLOTENC y en el artículo 25 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

Artículo 11.- Organización de la gestión del suelo urbano no consolidado.

1. Los sistemas de ejecución de ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenados son:

Revisión PGO	Sistema de ejecución
U.A.-T-1	Privado
U.A.-T-2	Privado
U.A.- T-3	Privado
U.A.-T-4	Privado
U.A.- T-5	Privado
U.A.- T-6	Privado
U.A.- T-7	Privado
U.A.- T-8	Privado
U.A.- T-9	Privado
U.A.- T-10	Privado
U.A.-PC-1	Privado

U.A.-PC-2	Privado
U.A.-PC-3	Privado
U.A.-PC-4	Privado
U.A.-PC-5	Privado
U.A.-PC-6	Privado
U.A.-PC-7	Privado
U.A.-PC-8	Privado
U.A.-PC-9	Privado
U.A.-PC-10	Privado
U.A.-PC-11	Privado
U.A.-PC-12	Privado
U.A.-PH	Privado

2. Los sistemas de ejecución de ámbitos de suelo urbano no consolidado no ordenados son:

Revisión PGO	Sistema de ejecución
SUNCU-NO-1-PC	Privado
SUNCU-NO-2-PC	Privado

Artículo 12.- Organización de la gestión del suelo urbanizable sectorizado.

1. Los sistema de ejecución de los sectores de suelo urbanizable ordenados son:

Revisión PGO		Sistema de ejecución
S. urbanizable sectorizado ordenado residencial	SUSO-R-1-PC	Público: Cooperación
S. Urbanizable Sectorizado ordenado residencial / Turístico	SUSO-R-T-3-PC	Privado
S. urbanizable sectorizado ordenado terciario servicios	SUSO-TS-10-PC	Privado
S. urbanizable sectorizado ordenado residencial	SUSO-R-6-T	Privado

2. Los sistemas de ejecución de los sectores de suelo urbanizable no ordenados son:

Revisión PGO		Sistema de ejecución
S. urbanizable sectorizado no ordenado. Residencial	SUSNO-R-2-PC	Privado
S. urbanizable sectorizado no ordenado. Residencial	SUSNO-R-4-T	Privado
S. urbanizable sectorizado no ordenado. Residencial	SUSNO-R-5-T	Privado
S. urbanizable sectorizado no ordenado. Terciario / Servicios	SUSNO-TS-7-T	Privado
S. urbanizable sectorizado no ordenado. Residencial	SUSNO-R-8-M	Privado
S. urbanizable sectorizado no ordenado. SG Espacios Libres.	SUSNO-EL-PC	Público: Cooperación
S. urbanizable sectorizado no ordenado Terciario / Servicios	SUSNO-TS-9-PC	Privado
S. urbanizable sectorizado no ordenado Terciario / Servicios	SUSNO-TS-11-PC	Privado

Artículo 13.- Actuaciones de transformación urbanística.

1. A los ámbitos de actuación que impliquen actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica del suelo, se les aplicará el régimen legal establecido para las actuaciones de dotación o para las actuaciones de renovación o reforma de la urbanización, de acuerdo a las reglas establecidas en la citada legislación básica y a las complementarias recogidas en los apartados siguientes.

2. A los efectos del presente Plan, se acogerán al régimen legal establecido para las actuaciones de transformación urbanística los ámbitos de actuación que se delimitan sobre suelo urbano consolidado ordenado según el planeamiento vigente que precisan operaciones de reforma o renovación parcial de la urbanización y, como consecuencia de ello, se produce un cambio de usos o un incremento de la edificabilidad con el consiguiente aumento de los espacios libres o dotacionales.

3. Las Actuaciones de transformación urbanística se regularán conforme a los establecido en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y demás legislación y/o reglamentos que las desarrollen.

4. A los efectos del presente Plan, se acogerán al régimen legal establecido para las actuaciones de renovación o reforma de la urbanización los ámbitos de actuación coincidentes con actuaciones de renovación urbana.

5. Las actuaciones que recogidas en el Plan, en régimen legal de actuaciones de renovación o reforma de la urbanización, comportan para sus promotores los deberes establecidos con carácter general en la legislación aplicable, según su naturaleza y alcance, y específicamente el deber de realizar a favor de la Administración competente las siguientes cesiones con carácter obligatorio y gratuito:

a) El suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

b) El suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística o su compensación en metálico.

6. Las actuaciones que conlleven incremento de edificabilidad como incentivo a la renovación, rehabilitación o regeneración urbana, rehabilitación edificatoria, etc., dentro de los ámbitos AOI, AOII y AOIII de Puerto del Carmen, se considerarán actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 14.- Organización de la gestión del suelo urbano consolidado.

1. El presente Plan recoge las siguientes actuaciones de dotación:

ACTUACIONES DE DOTACIÓN TÍAS

CÓDIGO	Sistema de ejecución
AD-T-1	Privado
AD-T-2	Privado
AD-T-3	Privado
AD-T-4	Privado
AD-T-5	Privado
AD-T-6	Privado
AD-T-7	Privado
AD-T-8	Privado
AD-T-9	Privado
AD-T-10	Privado
AD-T-11	Privado
AD-T-12	Privado
AD-T-13	Privado
AD-T-14	Privado
AD-T-15	Privado

ACTUACIONES DE DOTACIÓN PUERTO DEL CARMEN

CÓDIGO	Sistema de ejecución
AD-PC-1	Privado
AD-PC-2	Privado

Los parámetros y condiciones para el desarrollo de cada una de las actuaciones de transformación urbanística incluidas en el presente documento, se encuentran en el fichero de ordenación.

Artículo 15.- Reparcelación

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.
2. La regulación del procedimiento, tramitación, redacción, contenido y determinaciones de las reparcelaciones se realizará conforme a los artículos 84 a 87 del TRLOTENC y a los artículos 27 y siguientes del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

Artículo 16.- Reparcelación económica

1. Cuando se den los supuestos previstos en el artículo 86 del TRLOTENC y no resulten necesarias otras operaciones reparcelatorias de redistribución de los beneficios y cargas sino las referidas exclusivamente a regularizar la configuración física de las fincas de origen para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, se podrá actuar a través de la reparcelación económica.

2. La reparcelación económica y las consiguientes rectificaciones en la configuración y linderos de las fincas originales con objeto de llevar a cabo su normalización, se tramitarán conforme al sistema de ejecución de que se traten y, en su caso, de acuerdo a las reglas previstas para el supuesto de reparcelación voluntaria y unánime de todos los propietarios.
3. El contenido de la reparcelación económica se podrá concretar en cualquiera de los instrumentos de gestión que tienen capacidad reparcelatoria.
4. La normalización de fincas deberá realizarse en cualquier caso por manzanas completas o unidades urbanas equivalentes y se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas de origen para su adaptación a la ordenación prevista en el planeamiento.
5. Tanto a la reparcelación económica como a la normalización de fincas deberán acompañarse las oportunas certificaciones registrales de titularidad y cargas y, en caso de fincas no inmatriculadas, el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas titularidades. Además, serán exigibles en cada caso los documentos relativos a los contenidos específicos del sistema de ejecución que se esté desarrollando.

Artículo 17.- Reparcelación voluntaria y forzosa

1. De conformidad con el artículo 87 del TRLOTENC, la reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa, de conformidad con los siguientes requisitos:
 - a) La propuesta de reparcelación voluntaria que, de común acuerdo y formalizada en escritura pública, presenten al Ayuntamiento los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes.
 - b) La reparcelación será forzosa cuando el Ayuntamiento la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento.
2. La reparcelación voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

CAPÍTULO 3.- EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 18.- Ámbitos de actuación pública y privada.

1. Corresponde a las Administraciones públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con intervención, en los términos establecidos por el TRLOTENC, el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre (en adelante Reglamento de gestión y ejecución) y este PGO, de la que lleven a cabo los particulares, sean o no propietarios de suelo.

2. El ejercicio de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada que corresponda así como, cuando proceda, la determinación del ámbito de gestión y el sistema de ejecución.

Artículo 19.- Contenido y desarrollo de la actividad de ejecución.

1. Las Administraciones Públicas, en sus respectivos ámbitos de competencia, ejecutarán o, en su caso, exigirán la correcta ejecución de la ordenación en los términos establecidos por el TRLOTENC, el Reglamento de gestión y ejecución y el presente Plan General.

2. La actuación del Ayuntamiento en la actividad de ejecución del planeamiento comprende:

- La determinación por parte del Ayuntamiento de la forma de gestión de su propia actividad, en los supuestos de sistemas de ejecución pública.
- La organización temporal de la ejecución cuando no se contenga ya en el planeamiento o proceda modificarla.
- La delimitación de la unidad de actuación o, en su caso, del área de gestión integral y la elección del sistema de ejecución, o, en el caso de los sistemas generales, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras.
- La realización de las obras de urbanización y edificación o de las obras públicas ordinarias pertinentes cuando el sistema de ejecución sea público; y la exigencia, dirección, inspección y control de dicha realización, en los términos de la regulación del sistema de ejecución establecido, en otro caso.
- La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

3. Una vez empiece la ejecución material de las obras de urbanización, se entienden iniciadas las actuaciones de urbanización. En este sentido, se entienden por actuaciones de transformación urbanísticas, conforme al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo, las actuaciones de urbanización, que incluyen las de nueva urbanización, y las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado; y las actuaciones de dotación.

Artículo 20.- Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

Salvo para el suelo cuyo uso característico sea el turístico, el Plan General fija los plazos máximos para:

1. Presentar a trámite los siguientes instrumentos de ordenación:

- a) Los que deban presentarse para fijar la ordenación pormenorizada de los sectores o ámbitos que señale el Plan General.

- b) Los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de esa misma ordenación pormenorizada.
 - c) Los instrumentos de gestión urbanística que desarrollen los diferentes sistemas de ejecución.
2. Realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada.
 3. Solicitar la licencia de edificación de los terrenos que tengan condición de solar.

Artículo 21.- Transcurso de los plazos máximos.

Cuando la actividad de ejecución sea privada, el transcurso de los plazos máximos establecidos por el Plan General legitima el cambio del sistema establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución, todo ello sin perjuicio de lo establecido en los artículos 100 y 148 del referido TRLOTENC y concordantes del Reglamento de gestión y ejecución.

Artículo 22.- Sistemas de ejecución pública y privada

1. Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el Plan General, o en su caso los correspondientes Planes Parciales o Planes Especiales de Ordenación, establecerá expresamente el sistema de ejecución privada o pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además y sólo cuando opte por lo segundo, el concreto sistema elegido.
2. La ejecución del Plan General de Ordenación y de los Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales de Ordenación, así como de las unidades de actuación y sectores deberá realizarse por medio de alguno de los sistemas de ejecución previstos en el artículo 96 del TRLOTENC.
3. La elección del sistema de ejecución se realizará conforme a las siguientes reglas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 97 del TRLOTENC y en el artículo 52 y siguientes del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias:
 - a) En suelo urbano y en suelo urbanizable tendrán preferencia los sistemas de ejecución privada.
 - b) Entre los sistemas de ejecución pública predominará el sistema de cooperación.
 - c) El sistema de expropiación tendrá carácter excepcional, solo se recurrirá al mismo por razones de interés público o urgencia.

Artículo 23.- Parcelaciones

1. Se considera parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.
2. Tendrá la consideración legal de parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola, con las siguientes prohibiciones:

- a) No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.
- b) En el suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola.

Artículo 24.- Actuaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado

1. Las actuaciones urbanísticas aisladas públicas en suelo urbano consolidado por la urbanización se llevarán a cabo mediante obras públicas ordinarias, conforme al artículo 145 del TRLOTENC. Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.
2. El suelo preciso para dotaciones se obtendrá mediante las actuaciones de transformación urbanística reguladas en el artículo 12 de esta normativa.
3. Con respecto al ejercicio de la actividad de gestión y ejecución en suelo urbano consolidado:
 - a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, no ordenado en su totalidad por remitir el instrumento de planeamiento general parte de la ordenación del mismo a un Plan Parcial o Especial de Ordenación, el ejercicio de la actividad de gestión y ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la previa entrada en vigor del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada de la totalidad del ámbito.
 - b) En el resto del suelo urbano consolidado, el desarrollo de la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante las actuaciones de transformación urbanísticas contempladas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Artículo 25.- Adaptación de las parcelas a la ordenación en suelo urbano consolidado

1. Cuando el desarrollo de la actividad de ejecución en suelo urbano consolidado por la urbanización requiriese la adaptación jurídica del contenido del derecho de propiedad del suelo y de su ejercicio y titularidad al régimen urbanístico y a las determinaciones establecidas en el instrumento de ordenación correspondiente, se llevarán a cabo las siguientes operaciones urbanísticas con el carácter de condición suspensiva para el otorgamiento de las correspondientes licencias de edificación:
 - a) En el caso de que se requiera únicamente la regularización de linderos de la parcela, se procederá a la normalización de fincas.
 - b) Si se precisa la división de parcelas, deberá obtenerse la aprobación del correspondiente proyecto de parcelación o segregación.
 - c) Cuando se trate de una actuación que afecta a varias parcelas y su rectificación pueda compensarse económicamente, se procederá a la reparcelación económica.

2. Excepcionalmente cuando se trate de un área sujeta a ejecución directa de actuaciones urbanísticas públicas, que revista especial complejidad por requerir operaciones que afecten a una pluralidad de titulares, tendrá la consideración de unidad de gestión urbanística en aquellos supuestos en que así se determine.

CAPÍTULO 4.- EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 26.- Proyectos de urbanización y de ejecución de sistemas.

1. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos establece el Plan General o cualquier otro instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación o afecten al régimen del suelo, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

2. Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto. Su documentación estará integrada por lo requerido en el TRLOTENC y sus Reglamentos.

3. El Proyecto acompañará su documentación de una copia en soporte informático con la extensión y programa que fijen las Ordenanzas Municipales y en su defecto la Oficina Técnica Municipal.

4. La documentación gráfica de los Proyectos de Urbanización deberá realizarse sobre planimetría aprobada por el Ayuntamiento, debiendo asimismo quedar garantizada su integración en la ordenación general establecida por el Plan General. Asimismo deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan a los generales con que se conecten y acreditar que éstos tienen la suficiente capacidad para atenderlos. El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del Proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales.

5. Los Proyectos de Urbanización podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada. Su tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras.

Artículo 27.- Plazos.

1. Una vez adquirido el derecho a urbanizar los terrenos por haberse producido la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que corresponda, se deberá redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización en el plazo máximo de un (1) año contado a partir de la fecha de aprobación definitiva del referido instrumento.

2. Tal como establece el artículo 16 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, el plazo para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas, según lo

dispuesto en el planeamiento, es de dos (2) años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un (1) año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que la terminación de las obras pueda exceder de cinco años (5) desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada.

3. El incumplimiento de los plazos establecidos motivará la sustitución del sistema de ejecución o bien la expropiación de los derechos de los propietarios en el marco del TRLOTENC.

CAPÍTULO 5.- EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 28.- Edificación de parcelas y solares.

1. 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 aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas definidos en este Plan General.

2. Cuando la ejecución del planeamiento se realice mediante unidades de actuación, 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 29.- Presupuestos de la edificación.

1. La edificación de parcelas y solares requiere:

- a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a lo dispuesto en el TRLOTENC, para simultanear aquéllas y las de edificación.

2. La edificación de parcelas sólo será posible con simultánea ejecución o afianzamiento de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

Artículo 30.- Ejecución de la edificación mediante sustitución del propietario y expropiación por incumplimiento de la función social del suelo.

1. Transcurrido un (1) año desde la aprobación de la ordenación pormenorizada que legitime la ejecución en suelo urbano o la recepción de la urbanización en suelo urbanizable, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que los terrenos queden sujetos al régimen de ejecución de la edificación mediante sustitución e, incluso, al de expropiación.

2. Excepcionalmente, la referida delimitación podrá alcanzar en suelo urbano a los solares cuyo destino principal sea el uso turístico, cuando el suelo que permita tal uso sea muy escaso.
3. El concurso para la sustitución del propietario a efectos de edificación se ajustará a lo dispuesto a tal fin por el artículo 149 del TRLOTENC, y lo establecido a este respecto en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.
4. El incumplimiento de las condiciones del adjudicatario de los concursos regulados de acuerdo al artículo 149 del TRLOTENC, tendrá los efectos previstos por el artículo 150 del referido Texto Refundido.

Artículo 31.- Proyectos de obras de edificación.

Se entiende como Proyecto de edificación, aquél que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijen por el Plan General y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal y supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Artículo 32.- Plazos de ejecución de obras de edificación.

1. Será de aplicación lo establecido en el artículo 16 del Reglamento de gestión y ejecución.
2. Transcurridos los plazos otorgados sin haber solicitado el reconocimiento final de obra, el Ayuntamiento declarará caducada la licencia, previa audiencia de los interesados.

TÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO

CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES

Artículo 33.- Definición.

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder desarrollarse en suelo urbano y urbanizable, en los lugares y forma previstos para ello por el Plan General o planes de desarrollo de éste.
2. La ordenación de carácter pormenorizado del Plan General se establece mediante la calificación expresa en los planos de ordenación urbanística pormenorizada (código OU) complementada por las disposiciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 34.- Regulación de usos

1. El presente Plan General de Ordenación regula de forma pormenorizada el régimen de usos aplicable a las distintas clases de suelo previstas:

- a) En suelo urbano y suelo rústico de asentamiento rural y agrícola, a través de la regulación de las condiciones particulares establecidas para cada zona tipológica, dentro de cada área homogénea de edificación.
- b) En suelo urbanizable, a través de la regulación de las condiciones particulares establecidas en la presente Normativa y en los ficheros de sectores de suelo urbanizable.
- c) En el restante suelo rústico, a través de las condiciones particulares de los usos de naturaleza edificatoria regulados por la ordenación para cada categoría de suelo rústico.

2. El presente Plan General de Ordenación establece en los ámbitos de suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable el uso característico correspondiendo con el uso que determina el destino funcional básico del suelo, y diferenciándose entre los siguientes usos característicos o globales:

- Residencial
- Turístico
- Industrial
- Terciario
- Usos comunitarios
- Espacios Libres
- Infraestructuras

Artículo 35.- Aplicación.

1. El contenido íntegro del presente Título será de aplicación a la totalidad de los terrenos y construcciones clasificadas como suelo urbano o suelo urbanizable, en la forma y circunstancias que se determine para cada uno de los usos clasificados y su régimen de interrelación establecido en las presentes Norma Urbanísticas de carácter pormenorizado, con independencia del deber de satisfacer las normativas sectoriales de carácter municipal, autonómica o estatal que les fuera de aplicación. Cuando sobre una misma parcela o unidad apta para la edificación (en adelante, UAE) se den diferentes usos, cada uso cumplirá las especificaciones establecidas para cada uno de ellos.
2. La regulación precisa de los parámetros definitorios de la edificación y destino concreto del suelo se recogen de forma detallada en las distintas Zonas tipológicas pormenorizadas y de las parcelas calificadas como equipamientos establecidas por el Plan General Operativo.
3. Las ordenanzas particulares de los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo no podrán establecer ninguna clase de uso distinta a las definidas por el Plan General, ni alterar sus condiciones particulares ni régimen de compatibilidad que tienen asociados.

4. Además de lo dispuesto en los apartados anteriores, las construcciones que alberguen los usos deberán cumplir con las Ordenanzas municipales de edificación y urbanización y cuantas se deriven de la regulación que corresponda al uso y al área en que se localicen.

Artículo 36.- Tipos de usos

1. Los tipos de usos se establecen en consideración a la idoneidad para su localización en relación con los otros usos y el área donde se implantan.

2. A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas y a fin de propiciar un régimen de compatibilidad de usos se establece la siguiente clasificación:

a) Uso característico: Es aquel uso que caracteriza una zona, parcela o edificación concreta, teniendo la consideración de uso de implantación prioritaria en éstas, pudiendo servir de referencia para las condiciones de implantación de otros usos admisibles en base a la fijación de una fracción, relación o porcentaje de él.

b) Uso asociado: Es aquel uso que resulte necesario para la correcta operatividad del uso característico, bien sea por venir impuesto desde normativas sectoriales o porque su propia naturaleza lo justifique plenamente, debiendo en todo caso cumplir con las condiciones particulares establecidas para el concreto uso. A los efectos de fijar los parámetros de su implantación, tendrá la consideración de uso tolerado compatible.

c) Uso Tolerado: Es aquel uso no obligado que dependiendo de su grado de implantación en un área o parcela, pueden coexistir en armonía con los usos característicos, pudiendo en determinadas circunstancias llegar a sustituirlos sin provocar distorsiones.

- Uso Tolerado compatible: Se consideran como tales, aquellos usos, de implantación no obligatoria, que pueden coexistir con el característico sin llegar en ningún caso a sustituirlo. Se limita la implantación de los usos compatibles a un máximo del cincuenta (50) por ciento de la edificación y ocupación que corresponda a la parcela o edificio, exceptuando las edificaciones entre-medianeras que podrán destinar el 100 por cien de la planta baja.

- Uso Tolerado alternativo: Se entienden como tales, aquellos usos de implantación no obligada, que en determinadas condiciones podría llegar a sustituir al característico sin más limitaciones que las derivadas de la aplicación de los parámetros de edificación y uso que corresponden a la parcela. Una vez producida la sustitución de uso, éste pasará a tener carácter de uso característico a los efectos de aplicación del régimen específico de usos.

En los casos que no se especifique el tipo de uso tolerado, se considerará las dos posibilidades: Compatible y alternativo.

d) Uso prohibido: es aquel uso no permitido.

Artículo 37.- Clases de usos pormenorizados.

A los efectos de la asignación y localización de usos pormenorizados del presente Plan Operativo y de los instrumentos de ordenación urbanística que lo desarrolle, se distinguen:

1. Uso residencial, distinguiendo entre:

- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda colectiva.

2. Uso turístico, distinguiendo entre:

- Alojamientos turísticos.
- Equipamientos turísticos complementarios.
- Establecimiento de turismo rural.

3. Uso industrial, distinguiendo entre:

- Industrias.
- Almacenes
- Talleres.

4. Uso terciario, distinguiendo entre:

- Oficinas.
- Comercial.
- Recreativo - Ocio
- Restauración y Bares.

5. Uso comunitarios, distinguiendo entre:

- Educativo
- Deportivo
- Socio - Cultural
- Sanitario
- Bienestar Social
- Servicios públicos.

6. Espacio Libre

7. Infraestructuras

CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN DEL USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL.

Artículo 38.- Definición y categorías.

1. El uso pormenorizado residencial comprende los espacios y dependencias destinadas al alojamiento de personas de forma estable o estacional.

2. Según la manera de agruparse sobre la parcela, las viviendas pueden clasificarse como unifamiliar o colectiva:

a) Vivienda unifamiliar: cuando se sitúa en una única parcela de acceso independiente desde la vía o espacio público; por su relación con las edificaciones colindantes y su posición en la parcela puede ser adosada, pareada o aislada.

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares, también se considerarán como tales los conjuntos de viviendas con acceso común desde la vía pública que a través de un proyecto de parcelación, configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.
- Que ello no incremente el número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.
- Que la superficie total construida y la ocupación sobre la parcela donde se localiza la vivienda sea como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de la zona tipológica a la superficie de total de la manzana o promoción.
- El acceso a las viviendas solo se permitirá a través de la zona comunal.
- La conexión a las redes de servicios públicos será única y con centralización de contadores en la zona comunal.
- Los aparcamientos y el vial de maniobra se encontrarán dentro de la parcela.
- Asimismo, deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona tipológica de edificación, alturas, etc.

b) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se establecen más de una vivienda, configurando un edificio con elementos comunes de circulación que proporciona acceso y otros servicios a las diferentes viviendas, pudiendo serles de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

3. Según el régimen a que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas administraciones, se distingue entre:

a) Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (VPP) o a precio final de venta limitado y en consecuencia, sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos que de ello se derive. Con carácter general, salvo determinación en contra del Plan General, para la edificación en parcelas o zona tipológica que el Plan destine a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública regirá la ordenanza urbanística que corresponda, salvo las determinaciones correspondientes a parámetros y condiciones relativas a la intensidad de la edificación en que solo será de obligado cumplimiento la ocupación máxima.

b) Viviendas libres. Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

Artículo 39.- Condiciones de las viviendas.

1. Todas las viviendas reunirán como mínimo las condiciones establecidas en la legislación que regula las condiciones de habitabilidad de viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.
2. Las condiciones de accesibilidad en los edificios de viviendas cumplirán los requisitos establecidos en la Ley Territorial 8/1995 de 6 de abril, y en el Decreto 227/1997 de 18 de septiembre, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, o aquellas normas que las sustituyan.
3. También serán de aplicación las determinaciones del Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
4. Salvo indicación expresa en la zona tipológica, el uso residencial deberá estar dotado obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Para superficies superiores a ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos por vivienda se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos. Dichas plazas deberán situarse obligatoriamente en el interior de la parcela. En el caso que sea técnica o económicamente inviable cumplir con lo exigido en el párrafo anterior se aceptará el incumplimiento de dicha exigencia previo pago al Ayuntamiento de un importe equivalente al precio de mercado de la plaza de aparcamiento, con la finalidad de que éste lo invierta en dotación de aparcamientos públicos o justificación de disponibilidad de plaza de aparcamiento en distinta parcela, dichas plazas deberán quedar vinculadas a la vivienda.

CAPÍTULO 3.- REGULACIÓN DEL USO PORMENORIZADO TURÍSTICO

Artículo 40.- Definición y categorías

1. Comprende los espacios, las agrupaciones de unidades habitacionales y las instalaciones complementarias que se destinan, de forma habitual, al alojamiento temporal mediante precio. Se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se oferte la estancia en el establecimiento de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada.
2. Dentro de este uso, el Plan General distingue las siguientes categorías:
 - Alojamiento Turístico.
 - Uso Equipamiento Turístico.
 - Establecimiento de turismo rural.

Artículo 41.- Condiciones del uso turístico

El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado en virtud de lo establecido en la legislación turística canaria, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la

legislación y del planeamiento urbanístico y territorial, y en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, así como de lo establecido por el presente Plan General.

Artículo 42.- Uso alojamiento turístico.

Se consideran en este concepto las instalaciones que facilitan alojamiento temporal a los transeúntes mediante precio.

Artículo 43.- Modalidades de alojamiento.

1. Los alojamientos turísticos se ofertarán dentro de alguna de las modalidades recogidas en la legislación sectorial correspondiente y con las limitaciones impuestas por las presentes Normas Urbanistas, Plan Insular de Ordenación y demás normativas sectoriales que le sean de aplicación.

Artículo 44.- Parámetros de Ordenación de actuaciones de Rehabilitación, renovación y/o mejora.

1. Dentro de los ámbitos turísticos de Puerto del Carmen, a cualquier actuación que conlleve rehabilitación, renovación, sustitución con o sin traslado, mejoras, incremento de la competitividad del sector, reactivación económica con creación de empleo, etc., tanto de alojamiento como de oferta o servicios turísticos complementarios, se le aplicará los parámetros de ordenación que se detallan en el artículo siguiente de esta normativa, sin perjuicio de la aplicación de las ordenanzas particulares que este Plan pueda establecer para actuaciones concretas.

2. Se excluyen los ámbitos de actuación de los dos planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto del Carmen, aprobados y en vigor, que contienen sus propias determinaciones y que se anexan al presente plan.

Artículo 45.- Incremento de Edificabilidad y ocupación.

1. La edificabilidad asignada por las ordenanzas del plan general de ordenación de 2005, y recogidas en el presente documento, para cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación definido en el artículo 44 de esta normativa, puede complementarse con los coeficientes de edificabilidad previstos en el artículo 11 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, o en la legislación que la sustituya, como incentivo a las actuaciones señaladas en el artículo anterior de esta Normativa.

2. En parcelas que se encuentren en manzanas con linderos opuestos con rasantes a distinto nivel, podrá ser destinada la totalidad de los niveles y plantas resultantes sobre el nivel inferior a cualquiera de los usos permitidos según la ficha de aplicación, computándose la superficie construida sobre rasante de la parcela con respecto a la vía o paseo del nivel inferior, salvo la parte que, hasta un máximo del cincuenta por ciento, sea destinada a aparcamientos y no exceda más de un metro sobre la rasante del nivel superior.

3. La ocupación asignada por las ordenanzas del planeamiento vigente para cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación al que afecta este artículo, puede complementarse en un 15% más como incentivo a las actuaciones señaladas, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de los parámetros de equipamiento mínimos, establecidos en la legislación turística que regula los estándares turísticos.
4. De conformidad con lo establecido en la normativa estatal y autonómica, y sin perjuicio del cumplimiento de los restantes deberes legales cuando sea el caso, la propiedad estará obligada a la cesión correspondiente del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad que materialice el nuevo proyecto con respecto a la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística.
5. No se tendrá la obligación de proceder al abono de las citadas plusvalías, a las actuaciones desarrolladas en parcelas en las que se acredite que la edificabilidad existente coincide con licencias de obra, aunque dicha edificabilidad supere la establecida por el planeamiento vigente, en cuyo caso, únicamente le corresponderá realizar la cesión correspondiente al nuevo incremento de edificabilidad que exceda de la citada licencia.
6. En los establecimientos turísticos de alojamiento se permitirán plantas bajo rasante que cumplan las condiciones de habitabilidad y el Código Técnico de la Edificación, o norma que lo sustituya. Esta planta se podrá destinar tanto a unidades de alojamiento como a usos complementarios y no computará a efectos del cálculo de la altura de la edificación y número de plantas.
7. No habrá límite de plantas de sótano.
8. La superficie y proyección en planta de los sótanos podrá ocupar el 100% de la parcela. En los semisótanos se tendrán que respetar las condiciones de retranqueo, alineaciones y linderos especificadas por este Plan.
9. En las edificaciones objeto de alguna actuación de las señaladas, excepto las que supongan sustitución de la edificación existente, se podrá exceptuar del cumplimiento estricto de los retranqueos y separación a linderos, manteniendo los existentes.

Artículo 46.- Ordenación del uso residencial en los ámbitos de Ordenación I y II de Puerto del Carmen.

Dentro de Puerto del Carmen en los Ámbitos de ordenación I y II, se establecen los siguientes criterios para la ordenación del uso residencial existente, que serán de aplicación a las zonas tipológicas denominadas IB2-Rh, IIB2-Rh, IIB4-Rh:

1. Se zonifica el uso residencial separado del turístico, especializando el uso residencial en parcelas alejadas de la costa y únicamente con tipologías de edificación aislada y unifamiliares.
2. En estas parcelas se permitirá la posibilidad de transformar el uso residencial en villas turísticas, siempre y cuando sean edificaciones individualizadas y aisladas, conformando ámbitos de usos homogéneos.

3.Las tipologías, calidad y amplitud de la edificación residencial, así como el tratamiento de los espacios libres de las parcelas, serán similares a la modalidad de villas turísticas.

Artículo 47.- Equipamientos turísticos complementarios.

1. Los equipamientos turísticos complementarios los constituyen aquellos edificios, locales e instalaciones destinados a actividades de ocio, recreo, sanidad y abastecimiento comercial destinado a la población turística principalmente.

2. Se incluyen dentro de esta categoría los establecimientos que presten servicios de balneario, medicina preventiva, regenerativa, y de rehabilitación. Cuando dispongan de alojamientos éstas tendrán la consideración a todos los efectos de plazas de alojamiento turístico.

3. Los estándares de equipamientos complementarios determinan las reservas mínimas de equipamiento que han de contar los establecimientos turísticos de alojamiento.

Artículo 48.- Uso alojamiento de turismo rural.

Se considera dentro de esta modalidad alojativa los establecimientos turísticos regulados por el Decreto de Regulación y Ordenación de los Establecimientos destinados a Turismo Rural (D.18/1998 de 15 de marzo) y Modificación Puntual nº 1 del Plan Insular de Ordenación, o aquellas que las sustituyan.

CAPÍTULO 4.- CRITERIO DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO TURÍSTICO DE PUERTO DEL CARMEN.

Artículo 49.- Ámbitos de Ordenación (AO).

El objeto del establecimiento de áreas de especialización residencial y/o turística en Puerto del Carmen, se ha dividido en “ámbitos de ordenación”, identificándose cinco (5) “Ámbitos de Ordenación”, siendo éstos:

- Ámbito de ordenación AO-I - La Tiñosa –Los Mojones.
- Ámbito de ordenación AO-II - Playa Blanca.
- Ámbito de ordenación AO-III - Los Pocillos-Matagorda.
- Ámbito de ordenación AO- IV- Urbanizable uso turístico en ejecución.
- Ámbito de ordenación AO-V - Resto del suelo urbanizable turístico.

Artículo 50.- Condiciones del Ámbito de Ordenación AO-I / La Tiñosa – Los Mojones.

1. Delimitación del Ámbito: Incluye la zona Oeste de Puerto del Carmen, en la que quedan englobadas las zonas conocidas como La Tiñosa, Los Mojones y Lomo Gordo. Los usos que caracterizan la zona son principalmente el turístico y comercial, con una limitada presencia del uso residencial. En esta zona existen numerosos

establecimientos turísticos en explotación y con una antigüedad mayor de 20 años, que necesitan rehabilitarse y adaptarse a los estándares turísticos actuales.

2. Tiene como objetivo de ordenación de este ámbito su zonificación delimitando áreas diferenciadas de uso turístico y uso residencial, asociando el uso comercial y los equipamientos.

3. Condiciones de ordenación:

a) Condiciones genéricas del uso turístico.

- El uso turístico existente a la entrada en vigor del PGO de 2005 queda autorizado por el presente PGO.

b) Condiciones genéricas del uso residencial.

- En este ámbito se especializarán los usos en turístico y se delimitará un ámbito con uso característico residencial, en el casco antiguo de la Tiñosa, se ordenarán pormenorizadamente, en cumplimiento con las Directrices de Ordenación general y especialmente, las Directrices de Ordenación del Turismo (Ley 19/2003, de 14 de abril).

c) Admisibilidad de usos.

- Uso característico del ámbito: Turístico. Este uso se podrá desarrollar en todo el ámbito de acuerdo con la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General.
- Uso tolerado compatible: Terciarios.
- Uso tolerado alternativo: Residencial en el casco antiguo de la Tiñosa y comunitario.
- Usos prohibidos, los restantes.

Artículo 51.- Condiciones del Ámbito de ordenación AO-II /Playa Blanca.

1. La delimitación del Ámbito recoge la zona central de Puerto del Carmen, que va desde la Avenida Juan Carlos I por el Oeste, por el Norte la Rambla, la urbanización Costa Luz por el Este y el borde del mar por el Sur, afectando a suelo perteneciente a la Urbanizaciones de Playa Blanca y parte de Costaluz y el suelo urbano limitado por ambas urbanizaciones, caracterizándose por su alta consolidación y la mezcla de usos turísticos, residenciales y comerciales.

2. El objetivo de ordenación del ámbito no es otro que, en el marco definido por las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (Ley 19/2003) proponer soluciones correctoras de los conflictos generados por la mezcla de usos, así como regeneración de las infraestructuras urbanas. La complejidad de la problemática que presenta el área, aconsejan su inclusión en un Área de Rehabilitación Integral (ARI). Este ámbito se ordenará pormenorizadamente por el presente PGO.

3. Condiciones de ordenación.

1. Condiciones de los usos.

- a) Uso característico del ámbito: Residencial, turístico y terciario.

b) Usos pormenorizados: Se ordena pormenorizadamente el ámbito estableciendo de forma coherente la zonificación de los usos residencial y turístico. Sin perjuicio del deber de aplicar los criterios generales que para la ordenación de zonas de uso mixto establecidas por el planeamiento insular y Plan Especial Territorial de Ordenación del Turismo Insular, deberán estar de acuerdo con las siguientes condiciones:

1) Uso turístico. Alojamiento turístico:

- Con carácter general, los usos alojativo y residencial deberán estar separados, no pudiendo destinarse una misma parcela indistintamente a uno y otro uso.
- Los establecimientos alojativos preexistentes autorizados en la modalidad de hotel, deberán mantener obligatoriamente su localización y modalidad alojativa. La capacidad alojativa autorizada en esta modalidad en el momento de la aprobación definitiva del PGO tendrá carácter de capacidad mínima a mantener en el ámbito de ordenación.
- Podrá mantenerse la capacidad alojativa autorizada en el momento de la aprobación del PGO en la modalidad de apartamentos turísticos, en cualquiera de las categorías que fueron autorizadas, para la renovación, rehabilitación o sustitución de este tipo de alojamientos. Cuando esta capacidad se materialice, dentro del mismo ámbito de ordenación (AO-II), en parcela distinta a la que estaban autorizados, éstas solo serán autorizables con categoría mínima de tres (3) llaves.

2) Uso Residencial:

- Las condiciones para su autorización deberán respetar las disposiciones que para el uso residencial en zonas de uso mixto se deriven del Plan Insular de Ordenación y de la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo Insular (PTEOTI).
- En ausencia de determinación del PIOL o PTEOTI, se estará en lo dispuesto al efecto por la Directriz 12 de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (Ley 19/2003).
- Cuando resulte admisible la reconversión de establecimientos de uso turístico alojativo no hotelero en residencial, las viviendas resultantes deberán ser unifamiliares, salvo que las características del edificio justifiquen su reconversión en viviendas colectivas o que de la aprobación del PTEOTI se deriven distintos estándares, el número máximo de unidades de viviendas que se podrán implantar será el que resulte de dividir la superficie edificada consolidada en la parcela amparada en licencia por 150 m²c.

Artículo 52.- Área de Rehabilitación Integral (ARI). Objetivos.

1. La ordenación de la zona central de Puerto del Carmen tendrá como objetivo principal la ordenación pormenorizada de esta área de usos mixtos, que sin perjuicio de aplicación de los criterios generales que establezca el planeamiento insular, desarrollará los siguientes objetivos:

- a) Inventariar y localizar los focos de degradación existentes en el ámbito y aportar soluciones para su reconversión en hitos regeneradores del área que contribuyan a mejorar la imagen y calidad del destino turístico, todo ello de conformidad con el artículo 5.8.1 de la Ley 7/1995.

- b) Establecer las condiciones precisas para propiciar una zonificación en grandes áreas diferenciadas, especializando cada una de ellas en un uso global determinado que cualificará la zona y que como mínimo deberán abarcar manzanas completas. En ese sentido se deberán delimitar al menos tres subámbitos diferenciados por uso global, turístico, residencial o comercial, que caracterizarán a cada uno de ellos y que deberán entenderse como uso exclusivo de éstos.
- c) Establecer una clara separación de usos, zonificando en subámbitos especializados en uso turístico o residencial, que deberán conformar ámbitos homogéneos, admitiéndose dentro de ellos como uso compatible el uso terciario, comunitario y turístico complementario.
- d) Se deberá estudiar la posibilidad de arbitrar medidas que agrupando los usos de forma ordenada otorguen preferencia a la ubicación del uso turístico en el litoral.
- e) Deberá establecer para cada subámbito de uso especializado qué usos quedarán en situación legal de fuera de ordenación, que como mínimo será el uso residencial cuando el uso global asignado sea el turístico, así como el uso turístico lo será en los de uso global residencial.
- f) Prever la sustitución de los usos declarados fuera de ordenación, por usos turísticos, en la determinación relativa a la capacidad alojativa y el sistema de materializar el trasvase de derechos relativos al aprovechamiento alojativo turístico, de manera tal que se alcance la finalidad de reforzar la especialización de sus respectivas zonas al absorber en ellas, cuando sea posible, las plazas provenientes, tanto de los subámbitos destinados a otros usos como de la zona residencial AO-I La Tiñosa- Los Mojones.
- g) Para los subámbitos de uso global turístico que se delimiten, se deberá determinar su capacidad máxima alojativa y su modalidad alojativa, sin que en ningún caso pueda resultar una reducción de la capacidad alojativa hotelera del ámbito de ordenación. Asimismo se deberán mantener los establecimientos hoteleros preexistentes y las plazas alojativas actualmente autorizadas en la modalidad de hotel.
- h) El Plan deberá concretar el número mínimo de plazas de aparcamientos que deban tener cabida fuera de la red viaria, de acuerdo con las circunstancias preexistentes y previstas, reservando un número significativo de éstas con destino a vehículos de alquiler. A tal fin se deberá concretar la forma de materializar las plazas de aparcamiento de uso público que fueran precisas para paliar el fuerte déficit detectado.
- i) Se deberá introducir, mediante la reestructuración del interior de la trama urbana, piezas específicas de uso público que articulen, actuando como hitos, la conectividad entre los viarios secundarios transversales susceptibles de remodelación y las vías estructurantes principales (Rambla y Avenida de Las Playas). Asimismo se deberá estudiar la posibilidad de establecer el trazado de una vía alternativa a la Avenida de las Playas, de tal modo que contribuya a potenciar el uso peatonal de ésta.
- j) Se deberán eliminar las construcciones que situadas por encima de la rasante de la Avenida de las Playas obstaculizan la visión del mar, así como la eliminación de los usos residenciales y alojativos del tramo del frente marítimo que se identifica como zona PC.3C, sustituyéndolos por usos comerciales, equipamientos y dotaciones.

k) En el caso de que las edificaciones asociadas a los usos comerciales, equipamientos y dotaciones a que se refiere el punto anterior, requieran volumen edificado, las nuevas edificaciones deberán materializarse bajo la rasante de dicha vía (tolerancia 1 metro sobre rasante), en coherencia con el objetivo pretendido de no obstaculizar la visión. Asimismo deberá quedar garantizada la conexión peatonal a ambos lados del citado frente marítimo, desde la Playa de los Pocillos a Playa Blanca, mediante un paseo de borde que discurra por delante de dicha pieza de suelo y se prolongue, con un tratamiento blando de acondicionamiento costero, hasta su total conexión con la avenida peatonal existente al noreste de la calle Inglaterra.

l) Todo lo anteriormente expuesto deberá desarrollarse en el marco legislativo definido por la Ley 19/2003 y en especial los contenidos del Capítulo III de la Normativa de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y, en especial, las Directrices nº 19 y 20.

m) Con carácter transitorio hasta la aprobación definitiva del ARI, se podrán desarrollar los usos asignados por el PGO a las parcelas adscritas al Ámbito de Ordenación AO-II para las que el Plan General haya delimitado unidades de actuación, siempre que conlleven cesión de dotaciones u obtención de equipamientos, o aquellas otras donde el uso actualmente implantado sea el alojamiento turístico en la modalidad de hotel, siempre que ello conlleve la implantación de un establecimiento con categoría mínima de cuatro (4) estrellas, y no suponga un incremento de su actual capacidad alojativa, todo ello de conformidad con lo dispuesto por el art. 43 de la Ley 7/1995 y los principios manifestados en la excepciones de la Ley 19/2003.

2. Tal como establece el artículo 182 del Reglamento de gestión y ejecución, desde la delimitación por el instrumento de ordenación pormenorizada de un área de rehabilitación integral, todo su ámbito queda afecto a las operaciones de renovación o rehabilitación que sean precisas para el cumplimiento de sus obligaciones.

3. A tenor de lo expuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en aquellos terrenos clasificados como suelo urbano con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley, que a su vez estén afectados por la servidumbre de protección, se podrá otorgar la autorización de actuaciones edificatorias dirigidas a obtener el tratamiento homogéneo de los tramos de fachada marítima delimitados, siempre que se justifique expresamente el cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.
- Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite Interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.
- Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.
- Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.
- Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.

- Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25% de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

Artículo 53.- Documento de Estrategia de Rehabilitación

1. Una vez que ha sido delimitada un área de rehabilitación urbana en Puerto del Carmen, por precisar este núcleo de operaciones de intervención integradas de rehabilitación, el presente PGO establece la ordenación pormenorizada de dicha área.
2. Para ello, forma parte del PGO el documento de estrategia, como marco previo, organizativo y técnico de la misma.

Artículo 54.- Condiciones del Ámbito de ordenación AO- III / Los Pocillos – Matagorda.

1. Delimitación del ámbito: abarca la zona urbana que da frente a las Playas de Los Pocillos y Matagorda. El uso que caracteriza la zona es el turístico, si bien mantiene un porcentaje de uso residencial, en especial las urbanizaciones de Ampliación Matagorda (AM) y Costamar (CM).
2. Tiene como objetivo de ordenación del ámbito su especialización como zona turística.
3. Condiciones de los usos:
 - a) Uso característico del ámbito: Turístico.
 - b) Usos pormenorizados:
 - Alojamiento turístico.
 - Equipamientos turísticos complementarios.
 - c) Usos tolerados compatibles:
 - Terciarios
 - d) Usos tolerados alternativos:
 - Comunitarios
 - e) Usos prohibidos:

Residencial de nueva planta, salvo que de la aprobación del Plan Territorial de Ordenación del Turismo Insular se regulen las condiciones para la implantación del uso en este ámbito de ordenación.
 - f) Condiciones del uso pormenorizado alojamiento turístico.
 - Se podrán desarrollar en todo el ámbito de acuerdo con las zonas tipológicas pormenorizadas zonales establecidas por el Plan General.
 - Los nuevos establecimientos alojativos autorizables lo serán, con las excepciones recogidas en el presente artículo, en la modalidad de hotel, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas.

- La capacidad alojativa autorizada en el ámbito en la modalidad alojativa de apartamentos turístico tendrá carácter de máximo autorizable, capacidad que podrá mantenerse en el establecimiento alojativo en que fueron autorizadas, o bien, transferirse a otro establecimiento, incluso de nueva planta, dentro del mismo ámbito.
 - Este ámbito podrá ser receptor de plazas alojativas provenientes de otros ámbitos de ordenación sin otra limitación que no superar, sumadas la totalidad de las plazas alojativas autorizables a nivel municipal. Estas plazas, cualquiera que sea la modalidad y categoría del establecimiento original, solo serán autorizables en la modalidad de hotel, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas .
- g) Condiciones de los establecimientos turísticos preexistentes autorizados con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación:
- Los establecimientos turísticos preexistentes cualesquiera que sea la naturaleza y forma que adopten, que hayan obtenido la preceptiva autorización y licencia municipal con anterioridad a la aprobación del presente Plan General y cumplan con los requisitos exigidos por la legislación general y sectorial vigente, podrán mantenerse en explotación en las condiciones que fueron autorizados.
 - En los procesos de renovación o mediante rehabilitación o sustitución de los establecimientos existentes, se deberá conservar el uso turístico y se podrá mantener la capacidad alojativa previa.
 - Cuando el cumplimiento de los estándares de densidad, calidad exigidos o implantación de equipamientos turísticos complementarios no permita materializar en la parcela la capacidad alojativa previa autorizada, podrá trasladarse toda o parte de ella a una nueva localización dentro del mismo ámbito, o, en el supuesto de no existir suelo disponible en el propio ámbito (AO-III), en el Ámbito de Ordenación AO-V en la condiciones que pudiera establecer el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo Insular.
 - Los establecimientos alojativos autorizados en la modalidad de hotel, al igual que la capacidad alojativa que éstos tengan autorizada, deberán mantener la modalidad y capacidad autorizada, quedando expresamente prohibida su reconversión en apartamentos o destinarlo a un uso distinto al hotelero.
 - Los establecimientos alojativos existentes autorizados en la modalidad de apartamentos turísticos, se ajustarán a los siguientes criterios:
 - Deberán conservar el uso turístico y podrán mantener la capacidad alojativa previa.
 - Podrán mantener la modalidad, categoría y capacidad alojativa autorizada.
 - Cuando en el proceso de renovación no sea posible materializar en el establecimiento renovado la totalidad de la capacidad alojativa previa, ésta se podrá trasladar en su totalidad o parte de ella a una nueva localización dentro del mismo Ámbito de Ordenación

AO-III, o bien, **Ámbito de Ordenación AO-V**, en las condiciones que para ello fije el Plan Especial de Ordenación del Turismo Insular, o en su defecto las establecidas por el Plan General.

h) Condiciones del uso residencial. No se permitirán nuevos usos residenciales, salvo que de la obligada adaptación del Plan Insular a la Ley 19/2003 se permita la implantación o permanencia del uso en el ámbito.

Artículo 55.- Condiciones del Ámbito de ordenación AO- IV / suelo urbanizable turístico (SUSO-R-T-3-PC)

1. Delimitación del ámbito: Se corresponde con el suelo urbanizable que dispone de Plan Parcial aprobado con anterioridad a la aprobación provisional del presente Plan General, es decir el Plan Parcial Sector 11 – Golf Lanzarote aprobado definitivamente por acuerdo de COTMAC en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2002, cuya Normativa se incluye como anexo al presente Plan Operativo.

2. Condiciones de los usos:

- Uso característico: Turístico. La capacidad alojativa máxima será de 700 plazas alojativas, exclusivamente en la modalidad de hotel con categoría mínima de cuatro (4) estrellas.
- Usos asociados: Equipamientos (La implantación de un campo de golf de 18 hoyos).
- Tolerados: El uso residencial, cien (100) unidades de viviendas unifamiliares aisladas y una superficie útil mínima por unidad de vivienda de 120 m² construidos.

Artículo 56.- Condiciones del Ámbito de ordenación AO- V.

Se corresponde con el resto del suelo urbanizable no sectorizado al que se le asigna el uso global turístico de forma transitoria hasta que se produzca la adaptación del planeamiento insular a la Ley 19/2003, donde se definan las condiciones específicas de ordenación.

CAPÍTULO 5.- REGULACIÓN DEL USO PORMENORIZADO INDUSTRIA-ALMACEN.

Artículo 57.- Definición y clases.

1. Es el uso que corresponde a las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, incluyendo las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de la actividad principal.

2. A efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de las condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- Industria.
- Almacén.
- Taller.

3. Las condiciones particulares que se señalan para las distintas clases del uso serán de aplicación tanto en las de nueva construcción como en las preexistentes, siendo condiciones exigibles para su autorización:

- Toda nueva actividad industrial y la modificación o ampliación de las existentes, incluida en cualquiera de los anexos de la *Ley 11/1990, de Prevención del Impacto Ecológico* en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, deberá con carácter previo al otorgamiento de la licencia, superar positivamente el proceso de evaluación del impacto ecológico o ambiental en la forma establecida por la legislación sectorial.
- El cumplimiento de la *Ley 1/1998, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias* o legislación que la sustituya.
- Cumplir con las determinaciones de las presentes Normas, así como las Ordenanzas Municipales y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre uso industrial, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes. Se considerarán de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen y como mínimo las siguientes:
 - *Ordenanza sobre Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones*, publicada en el BOP Anexo al nº 120 de Octubre de 1995 y la de la *Seguridad e Higiene en el Trabajo*, normativa vigente de Salud Laboral, así como las condiciones reguladas en la *Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones*.
 - Decreto 833/1975, que desarrolla la *Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico*, y cuantas normas comunitarias le sean de aplicación, pudiendo el Ayuntamiento establecer medidas más restrictivas en caso de existir motivo razonado para ello.

Artículo 58.- Uso industrial.

- a) Se considera como uso industrial aquel que comprende actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos materiales por procesos industriales o artesanales, incluyendo las funciones técnicas económicas, administrativas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, tratamiento, guarda y depósito de medios de producción y materias primas y almacenaje de los productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes u otros similares.
- b) Según las dimensiones y características de la actividad se distinguen dos categorías:

- Categoría I: Pequeña industria. Cuando la actividad no esté clasificada como “insalubre”, “nociva o “peligrosa”, encuadradas dentro de la industria manufacturera en alguno de los grupos establecidos por la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAC-93 o aquellas que la sustituyan, y requieran para su desarrollo como máximo, una superficie de local de 200 m² útiles y una potencia instalada de 50 kw (o equivalente).
 - Categoría II: Industria en general. Cuando la actividad no esté clasificada como “insalubre”, “nociva o “peligrosa”, y para su desarrollo requiera como mínimo, una superficie de local superior a 200 m² y/o una potencia instalada superior a 50 kw (o equivalente). La autorización de esta categoría se limita a las industrias preexistentes con anterioridad a la aprobación del PGO.
- c) Se consideran usos asociados al industrial los de oficinas, almacenaje y los aparcamientos, en las dimensiones adecuadas a la implantación del uso industrial.

Artículo 59.- Uso Almacén.

1. Se considera como uso almacén aquel que comprende las actividades desligadas en su ubicación de las de obtención o transformación de productos materiales, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista.
2. Según las dimensiones y características de la actividad se distinguen dos categorías:
 - Categoría I: Pequeño almacén. Cuando la actividad no esté clasificada como “insalubre”, “nociva o “peligrosa” y requiera para su desarrollo una superficie de local que no supere los 200 m² útiles.
 - Categoría II: Almacenes en general. Cuando la actividad no esté clasificada como “insalubre”, “nociva o “peligrosa” y requiera para su desarrollo una superficie de local entre 200 y 500 m² útiles.
3. Se consideran usos asociados al almacén los de oficinas y los aparcamientos, en las dimensiones adecuadas a la implantación del uso principal.
4. Cuando se localicen en edificios de uso residencial se deberán situar en planta baja y/o sótano, con total independencia de las viviendas y el acceso a los locales se hará sin utilizar para ello, escaleras o portales de acceso a las viviendas.

Artículo 60.- Uso Taller.

1. Se considera como uso taller aquel que comprende actividades cuya función principal reside en la reparación o mantenimiento de vehículos automóviles, ciclomotores, artículos personales, electrodomésticos de uso hostelero y/o doméstico, así como revisión, conservación y reparación de maquinarias y herramientas.
2. Según las dimensiones y características, se distinguen dos categorías:

- Talleres. Cuando la función principal de la actividad es la reparación o mantenimiento de vehículos, artículos personales y de uso doméstico, que requiera para su desarrollo locales con una superficie útil menor o igual a 200 m² y una potencia no superior a 50 kw (o equivalente).
- Talleres domésticos. Cuando la función principal de la actividad es la reparación o mantenimiento de artículos personales, de uso doméstico, así como revisión, conservación y reparación de maquinarias y herramientas, que requiera para su desarrollo locales con una superficie útil menor o igual a 150 m² y una potencia no superior a 50 kw (o equivalente). Cuando la función de la actividad sea la elaboración o reparación de bienes materiales que, por sus características y maquinaria a utilizar, resulte compatible con la vivienda, podrán autorizarse ocupando alguna de las piezas de ésta, sin que en ningún caso puedan superar el 40% de su superficie útil, debiendo disponer de las medidas correctoras necesarias para garantizar la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

Artículo 61.- Condiciones para la autorización de industrias y almacenes en el interior de los núcleos de población.

- a) Solo se permitirá la instalación de nuevas industrias en el interior de los núcleos de población no turísticos.
- b) Serán condiciones imprescindibles para su autorización:
 - Realizar actividades autorizadas por la *Ley 1/1998 de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas* y cumplir con la *Ordenanza sobre Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones*, publicada en el B.O.P. Anexo al nº 120 de Octubre de 1995 y la de la *Seguridad e Higiene en el Trabajo*, normativa vigente de Salud Laboral, así como las condiciones reguladas en la *Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones*, o aquellas que las sustituyan.
 - No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas con proporciones iguales a las marcadas en el Anexo IV del Decreto 833/1975, que desarrolla la *Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico*, y cuantas normas comunitarias le sean de aplicación, pudiendo el Ayuntamiento establecer medidas más restrictivas en caso de existir motivo razonado para ello.

Artículo 62.- Accesos

1. Los accesos de los locales destinados a usos públicos comerciales, oficinas o restauración, cumplirán las dimensiones establecidas en la normativa vigente.
2. Los locales destinados a usos públicos comerciales, oficinas o restauración, deberán tener acceso totalmente independiente a la edificación destinada al uso industrial.

CAPÍTULO 6.- REGULACIÓN DE LOS USOS TERCIARIOS.

Artículo 63.- Definición y clases.

1. El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a empresas u organismos, tales como el comercio, información, administración, gestión financiera y otras similares.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de las condiciones particulares se distinguen los siguientes usos:

- Uso comercial.
- Uso oficinas.
- Uso recreativo
- Uso restauración y bares

Artículo 64.- Uso comercial.

a) Se consideran en este concepto las actividades productivas ligadas al comercio.

b) Se distinguen tres (3) categorías:

- Categoría I. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes que no superen los 200 m² en superficie útil. La licencia de apertura, modificación o ampliación de locales corresponde al Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto por legislación sectorial vigente.
- Categoría II. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes o agrupados, con una superficie de venta al público inferior a la mínima exigida para ser considerada como "gran superficie", todo ello de acuerdo a la legislación sectorial vigente en el momento de la solicitud de licencia de apertura.
- Categoría III. Cuando la actividad comercial tiene lugar en "centros comerciales", entendiendo como tales al conjunto de puntos de venta situados en el interior de un mismo recinto en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarial e independiente, como actividades de ocio y restauración, así como locales independientes considerados grandes superficies, y requieran para su apertura de "licencia comercial específica" con arreglo a la legislación sectorial vigente.

c) Normativa de aplicación. Con carácter general, los edificios, locales e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades comerciales se registrarán de acuerdo a la normativa sectorial vigente en el momento de la solicitud de licencia de apertura, y en especial, en todo lo que hace referencia a dotación de servicios, limitación de alturas, circulación interior, seguridad, niveles de emisión de ruidos y vibraciones, así como a la *Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas y Decreto 219/1994 de 28 de octubre, sobre Criterios Generales de Equipamiento Comercial en Canarias*, o aquellas que las

modifiquen o sustituyan. Asimismo la edificación se deberá adaptar a las necesidades funcionales, al paisaje y la morfología urbana de la zona en que se ubica.

d) Dotación de aparcamientos. Se dotarán de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie edificada, excepto para los de categoría III –Centros Comerciales que deberán dotarse de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta. En el caso que sea técnica o económicamente inviable cumplir con los requisitos de dotación exigidos para los establecimientos de Categoría I y II, se aceptará el déficit de aparcamientos, pudiendo el Ayuntamiento exigir, con la finalidad de invertir en aparcamientos públicos, el pago de un importe equivalente al precio de mercado de las plazas de aparcamiento no materializadas.

e) Las condiciones de los locales serán las determinadas en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

Artículo 65.- Uso oficina.

1. Se considera como uso oficina aquel que comprende actividades cuya función principal es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por la Administración Pública que tengan carácter de dotacional.

2. En esta clase de uso, a efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen tres (3) categorías:

- Despacho doméstico. Cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando para ello alguna de sus piezas. La superficie máxima destinada al despacho doméstico no rebasará el cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil de la vivienda en la que se ejerce la actividad, manteniéndose en todo caso su cualidad residencial y condiciones exigidas para el resto de la vivienda.
- Local de oficina. Cuando no se da el supuesto previsto en el párrafo anterior, pudiendo situarse en edificios de uso compartido o exclusivo.
- Edificio de oficinas. Será autorizable solamente en los núcleos de Tías y Puerto del Carmen, debiendo respetar en todo caso las limitaciones superficiales y de localización que determine el Plan Insular.

3. Las condiciones del uso oficina serán las que establezcan las Ordenanzas Municipales.

4. Se deberá reservar aparcamiento, a razón de una (1) plaza por cada 50 m² de superficie útil de local para las categorías de local de oficina y edificio de oficinas. . En el caso que sea técnica o económicamente inviable cumplir con los requisitos de dotación exigidos, se aceptará el déficit de aparcamientos, pudiendo el Ayuntamiento exigir, con la finalidad de invertir en aparcamientos públicos, el pago de un importe equivalente al precio de mercado de las plazas de aparcamiento no materializadas.

Artículo 66.- Uso recreativo.

1. Se considera como uso recreativo aquel que comprende las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

2. Según las características de la actividad se distinguen dos (2) categorías:

- Salas de reunión. Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada en ocasiones de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiestas y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales donde se practiquen juegos de azar. Estos establecimientos no podrán disponer de instalaciones de música y/o zonas destinadas al baile situadas en el exterior de los locales. En todo caso los locales deberán disponer de las medidas correctoras necesarias para el control de los niveles de ruidos exigidos por la legislación sectorial vigente y ordenanzas municipales.
- Salas de espectáculos. Son establecimientos en los que se desarrolla la actividad del espectáculo propiamente dicho, (cines, teatros, etc.), es decir aquellos en los que se configuren ámbitos diferenciados entre actor y espectador.

Artículo 67.- Condiciones particulares del uso recreativo.

1. Los recintos y locales que hayan de destinarse a usos recreativos, cumplirán con los requisitos y condiciones del *Real Decreto 2816/82, de 29 de agosto, del Reglamento General de Policía del Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas*, y demás normativas sectoriales que le afecten, o aquellas que las sustituyan, así como lo establecido en las correspondientes Ordenanzas Municipales.
2. Los usos recreativos deberán estar dotados de al menos una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) plazas de aforo.

Artículo 68.- Uso restauración y bares.

1. Se consideran en este concepto las actividades productivas ligadas a los establecimientos destinados al consumo de alimentos y bebidas, tales como restaurantes, bares, cafeterías y similares.
2. Se distinguen las siguientes categorías:
 - a) Categoría I. Aquellos locales que puedan tener asociadas otras actividades complementarias, siempre que éstas sean inocuas.
 - b) Categoría II. Los anteriores que además tengan instalaciones de música, ocio, terrazas, etc. Cuando los establecimientos dispongan de instalaciones de música éstas se limitarán al interior de los locales y en condiciones tales que quede garantizado el control de ruidos, de acuerdo a las ordenanzas municipales al respecto. En ningún caso estos establecimientos podrán disponer de instalaciones o espacios destinados al baile.
1. Se deberá reservar aparcamiento, a razón de una (1) plaza por cada 50 m² de superficie útil de local. En el caso que sea técnica o económicamente inviable cumplir con los requisitos de dotación exigidos, se aceptará el déficit de aparcamientos, pudiendo el Ayuntamiento exigir, con la finalidad de invertir en aparcamientos públicos, el pago de un importe equivalente al precio de mercado de las plazas de aparcamiento no materializadas.

CAPÍTULO 7.- REGULACIÓN DE LOS USOS COMUNITARIOS

Artículo 69.- Definición y clases.

1. Usos comunitarios son aquellos que prestan a la población servicios de índole colectiva o general, así como usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.

2. A efectos de su pormenorización, con independencia de su posible carácter como dotación o equipamiento, se distinguen las siguientes categorías:

- Educativo (código E).
- Deportivo (código D).
- Socio-Cultural (código SC)
- Sanitario (código S).
- Bienestar Social (código BS).
- Servicios Públicos (código SP).

3. Salvo indicación expresa en la zona tipológica y por las disposiciones que regulen los distintos usos pormenorizados, con carácter general deberán estar dotados de las plazas de aparcamientos exigibles, de acuerdo a la legislación de aplicación en función de su naturaleza.

Artículo 70.- Condiciones generales de los usos comunitarios

1. Los usos comunitarios que se ubiquen en edificios existentes o en parcelas situadas en una determinada área homogénea de edificación, deberán cumplir las condiciones particulares de la tipología que haya determinado el planeamiento para dicha parcela, con las especificaciones que se regulan para cada zona tipológica.

2. Los locales destinados a usos comunitarios en edificios con uso residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas, con total independencia de éstas, y el acceso a dichos locales se hará sin utilizar para ello escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.

Artículo 71.- Uso educativo

1. El uso educativo comprende todas las actividades de formación o enseñanza, reglada en sus distintos grados definidos por la Ley de Ordenación del Sistema Educativo, o aquella que la sustituya, y centros destinados a estudios universitarios, así como academias, aulas de adultos, universidades populares o escuelas de idiomas, entre otros.

2. Las instalaciones educativas cumplirán las condiciones fijadas por la legislación vigente, y en las instalaciones deportivas integradas en los centros, las previstas respecto al uso deportivo en la presente Normativa.

3. Son usos tolerados el deportivo, socio cultural o espacios libres, y usos asociados, los aparcamientos o cualquier otro uso exigible de acuerdo con la legislación sectorial vigente.
4. Los locales se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos por la normativa sectorial aplicable en la Comunidad Autónoma de Canarias.
5. Se les deberá dotar como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada sesenta (60) m² de superficie útil, salvo que de la aplicación de la legislación sectorial vigente sea exigible mayor dotación.

Artículo 72.- Uso deportivo

1. Comprende las actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico en la modalidad de recreo y ocio, educación física y exhibición de especialidades deportivas.
2. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras actividades, como sanitarias, comerciales (bares, cafeterías, etc.), serán exigibles las condiciones establecidas para estos usos.
3. Los establecimientos que conlleven asistencia de público deberán estar dotados de al menos una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) plazas de aforo.
4. Son usos asociados los aparcamientos y los espacios libres, y usos tolerados compatibles el terciario.
5. Son usos prohibidos los industriales, los comercios de categoría II y III, y las oficinas en edificio exclusivo.

Artículo 73.- Uso Socio-cultural

1. Comprende las actividades socioculturales o de relación, conservación y transmisión del conocimiento, desarrollo de actividades artísticas de comunicación u otra índole, así como celebración de diferentes cultos religiosos.
2. Los recintos y locales destinados al desarrollo de estas actividades, deberán cumplir los requisitos y condiciones que les sean de aplicación de acuerdo a la legislación sectorial vigente y en especial, el *Real Decreto 2816/1982, Reglamento de General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas* o aquellas y demás normativas sectoriales que le afecten.
3. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras actividades, como educativas, comerciales (bares, cafeterías, etc.), serán exigibles las condiciones establecidas para estos usos.
4. Son usos asociados los aparcamientos, y usos tolerados compatibles el terciario, el deportivo y el educativo.
 1. Son usos prohibidos los industriales, los comercios de categoría II y III, y las oficinas en edificio exclusivo.

Artículo 74.- Uso sanitario

1. Comprende las actividades relacionadas con prestación de asistencia médica, prevención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación que son llevadas a cabo por los correspondientes servicios médicos en régimen

ambulatorio u hospitalario que se encuentran comprendidos en la Ley de Ordenación Sanitaria y su Reglamento que la desarrolla y, en su caso, aquellas que la sustituyan o modifiquen.

2. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras actividades, como de bienestar social, comerciales (bares, cafeterías, etc.), serán exigibles las condiciones establecidas para estos usos.
3. Se dotarán de una (1) plaza de aparcamiento por cada (30) m² útiles.
4. Son usos asociados los aparcamientos. Son usos tolerados compatibles el terciario, el social, el asistencial y el educativo.
5. Son usos prohibidos los industriales, los comercios de categoría II y III, y las oficinas en edificio exclusivo.

Artículo 75.- Uso bienestar social

1. Es aquel que comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas o minorías étnicas, entre otros.
2. En edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a otros usos, sólo podrá implantarse el uso asistencial en planta baja, y en primera sólo cuando esté unida al local de planta baja por acceso propio e independiente. Se exceptúan los consultorios profesionales de superficie inferior a 100 m², que se regirán por las condiciones del uso terciario en su categoría de oficinas.
3. Son usos asociados los aparcamientos. Son usos tolerados compatibles el terciario, el social, el sanitario y el educativo.
4. Son usos prohibidos los industriales, los comercios de categoría II y III, y las oficinas en edificio exclusivo.

Artículo 76.- Uso servicios públicos

1. Se considera como servicio público aquel uso que se destina a desarrollar las tareas de atención al ciudadano y gestión de las actividades de la Administración en todos sus niveles, así como las que tengan como destino proveerlos de servicios relacionados con la conservación general del medio urbano, la salvaguarda de personas y bienes y el suministro de productos básicos con cargo a la Administración y, en general, con la provisión de servicios básicos a los ciudadanos, mediante instalaciones específicas adecuadas para los mismos.
2. Atendiendo a la prestación que realicen, se distinguen las siguientes subcategorías:
 - a) Administración Pública: comprende las instalaciones destinadas a instituciones y organismos públicos destinados a desarrollar tareas de atención y gestión ciudadana.
 - b) Seguridad y protección: comprende las instalaciones destinadas a instituciones y organismos públicos, institutos armados, cuerpos de seguridad y de emergencia, cuya tarea sea la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos o de los bienes.

- c) Justicia: comprende las instalaciones destinadas a instituciones de los órganos judiciales y las que dependan orgánicamente de éstos.
 - d) Servicios de correos y telecomunicaciones: comprende las instalaciones destinadas a correos y a centros de producción y emisión de programas de radio y televisión.
 - e) Mantenimiento y limpieza de los espacios públicos: comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos y aquellas otras destinadas al almacenamiento de materiales y vehículos vinculados a las actividades propias de la Administración.
 - f) Abastecimiento alimentario: comprende las instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mataderos u otros similares.
 - g) Servicios funerarios: comprende las instalaciones relacionadas con el enterramiento.
3. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente en la Comunidad Autónoma de Canarias. En ausencia de dicha normativa los servicios técnicos municipales le aplicarán la normativa que por analogía se refiere al uso más asimilable.
4. Son usos asociados los aparcamientos y las oficinas, y tolerados compatibles el deportivo, el social, el espacio libre y las infraestructuras.
5. Son usos prohibidos los restantes.
6. Se dotarán de una (1) plaza de aparcamiento por cada (50) m² útiles.

CAPÍTULO 8.- USO ESPACIOS LIBRES.

Artículo 77.- Definición y categorías

1. Se considera como uso espacios libres aquel que se destina al recreo y esparcimiento al aire libre de la población y a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
2. Se incluyen las siguientes categorías diferenciadas:
 - Parque urbano y áreas recreativas: corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, tanto en el sistema urbano como en el rural.
 - Plazas: corresponde a las áreas o espacios urbanizados con zonas ajardinadas de mediana o pequeña dimensión insertados en la trama urbana, destinados al disfrute de la población.
 - Parque: corresponde a las áreas o espacios con prados, jardines y arbolado para el recreo y ornato.
 - Área de juegos: corresponde a aquellas áreas acondicionadas para el recreo de los niños, y equipadas con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.
 - Zonas verdes y áreas ajardinadas: corresponde a las áreas ajardinadas con acondicionamiento para el reposo de los peatones, y en ocasiones, el acompañamiento del viario, y a las áreas con acondicionamiento vegetal ligero, destinadas a la defensa ambiental y al valor paisajístico de los bordes urbanos.

3. Son usos asociados los aparcamientos, y tolerados compatibles el cultural, los servicios públicos propios del espacio libre, el uso deportivo abierto y el terciario.

4. Son usos prohibidos, los restantes.

CAPÍTULO 9.- USO INFRAESTRUCTURA

Artículo 78.- Definición

El uso de infraestructuras comprende las construcciones e instalaciones, de titularidad pública o privada, necesarias para el correcto funcionamiento de las redes de infraestructuras del municipio, incluyendo las siguientes categorías: infraestructura

Incluye las de servicios básicos, tales como saneamiento y depuración, abastecimiento, gestión de residuos, energía o telecomunicaciones, y las infraestructuras de transportes y comunicaciones, tales como red viaria, aparcamientos, estaciones de servicios, puertos y aeropuertos.

Artículo 79.- Condiciones generales.

Las parcelas destinadas a albergar usos de infraestructura deberán estar localizadas en el interior de la urbanización donde se genere el menor impacto, procurando el tratamiento de estos espacios de manera adecuada, ajardinándolos en la medida de lo posible. Su acceso será restringido en caso de poder ocasionar riesgos para la salud o la seguridad de los peatones. Su vallado irá acompañado de vegetación o, en su caso, de elementos de filtro visual y/o acústico.

Artículo 80.- Uso viario

1. Comprende los espacios de uso y dominio público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transportes colectivos, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.

2. Atendiendo al rango y prestaciones de servicio, se distinguen las siguientes categorías:

- Red viaria de interés regional e insular, calificada en su totalidad como sistemas generales insulares, estando para su diseño y régimen de uso en lo dispuesto para ello por la normativa sectorial vigente y, en especial, por la *Ley 9/91 de Carreteras de Canarias y su Reglamento (Decreto 131/95)* o aquellas que las sustituyan.
- Red viaria de interés local. Está formada por aquellas vías de dominio y uso público, destinadas a posibilitar el movimiento y estancia de los peatones, los vehículos y sus estacionamientos y los medios de transporte colectivo en el interior de los núcleos de población.

3. Los nuevos viales de interés local deberán:

- Ajustarse a los anchos establecidos en los planos de alineaciones, medidos perpendicularmente desde las alineaciones exteriores de las parcelas.
 - Deberán ajustarse en su diseño a las determinaciones del *Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación*, o aquellas que las sustituyan.
 - Toda las vías que no consideradas por el Plan como rodonales, o peatonales deberán disponer obligatoriamente de aceras.
 - Cuando dispongan de aparcamientos las dimensiones mínimas de éstos serán de 2,25 x 5,00 metros.
4. Se considerarán como rodonales a todas aquellas vías de uso peatonal con tolerancia de tráfico rodado restringido al acceso de viviendas o instalaciones con accesos desde dicha vía. Con carácter general, toda vía de ancho inferior a seis (6) metros que dé acceso rodado a parcelas tendrán la consideración y tratamiento de vía rodonal. El pavimento de estas vías será preferentemente el adoquinado o cualquier otro tipo de pavimento adecuado para el uso rodado y peatonal.
5. Se considerará como peatonal toda vía de uso preferente para los peatones por lo que deberá dotársele de un pavimento adecuado a tal fin.

Artículo 81.- Condiciones particulares de la red viaria

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes, se regirán, según el tipo de vía, por el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviesa, y por las normas generales, territoriales y sectoriales que sean de aplicación en cada caso.
2. Las vías peatonales deberán ajustarse a los anchos establecidos en los planos de ordenación pormenorizada.

Artículo 82.- Uso transporte y comunicaciones.

1. Se considera como uso de transporte y comunicaciones aquel que se destina a desarrollar el movimiento de los medios de transporte colectivos de vehículos, así como el estacionamiento de éstos.
2. Atendiendo a la prestación que realicen, se distinguen las siguientes categorías:
 - Aparcamiento.
 - Estación de servicio. Comprende las instalaciones destinadas al suministro de combustible para vehículos.
 - Intercambiadores y estaciones de guaguas.
3. Las actividades comprendidas para esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial vigente, así como las Ordenanzas Municipales.

Artículo 83.- Condiciones del uso aparcamiento.

1. Los aparcamientos son los usos que corresponden a los locales y espacios destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.
2. Todos los edificios y áreas no edificadas destinadas al desarrollo de una actividad, dispondrán del espacio necesario para el establecimiento de vehículos de sus usuarios, con las excepciones siguientes:
 - Cuando en la tipología de la zona no se exija.
 - En los edificios catalogados.
 - En parcelas cuyo acceso se produzca a través de vías de ancho inferior a cinco (5) metros.
 - Cuando quede suficientemente justificada la imposibilidad de materializar en la parcela las plazas exigibles, el Ayuntamiento podrá aceptar el déficit de plazas en la propia parcela, pudiendo el Ayuntamiento exigir, con la finalidad de invertir en aparcamientos públicos, el pago de un importe equivalente al precio de mercado de las plazas de aparcamiento no materializadas.
 - Cuando esté prevista la implantación de aparcamientos públicos asociados a locales comerciales no pudiéndose realizar por las condiciones preexistentes de urbanización. Se podrá exigir el pago de un importe equivalente al precio de mercado de las plazas no materializadas con la finalidad de que el Ayuntamiento invierta en aparcamientos públicos.
3. Los espacios destinados a albergar las reservas de aparcamientos obligatorios que correspondan a un uso concreto no podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamientos de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, por lo que la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en el proyecto.
4. La reserva de aparcamientos deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las siguientes soluciones:
 - En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.
 - En distinta parcela, pero adscrito al uso, en cuyo caso se deberá acreditar el establecimiento de la servidumbre correspondiente.
5. Aparcamientos en garaje. Se entiende como tal el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Se podrán instalar garajes en las siguientes situaciones:
 - En edificios exclusivos sobre y/o bajo rasante.
 - En plantas sobre y/o bajo rasante en edificios de otros usos, siempre que expresamente no esté prohibido por la ordenanza particular que corresponda a la parcela.
6. Las condiciones de los locales y plazas de aparcamientos serán las que fijen, en el marco definido por la legislación sectorial vigente, las correspondientes Ordenanzas Municipales.
7. No habrá límite en el número de plantas bajo rasante destinadas a aparcamientos.

8. En el caso de que sea técnicamente y/o económicamente inviable por la forma y localización de la parcela cumplir con la dotación de plazas de aparcamientos exigidas, el Ayuntamiento podrá aceptar el incumplimiento previo pago de un importe equivalente al precio de mercado de la plaza de aparcamiento, con la finalidad de que el Ayuntamiento invierta en aparcamientos públicos fuera de la red viaria.

Artículo 84.- Uso estación de servicios.

1. Son instalaciones construidas al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes y en la que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos a motor, debiendo estar en todo caso a lo que establezca la normativa sectorial.
2. Este uso se considera incompatible en el interior de los núcleos salvo cuando éstas se sitúen en los márgenes de carreteras de Interés Regional, Insular o municipal de ancho mayor o igual a veinte metros.
3. La edificación deberá ser exenta, con una superficie mínima de retranqueo del 15% de la superficie de la parcela, de una planta de altura y con un máximo de trescientos metros cuadrados de superficie construida. La parcela mínima será de dos mil metros cuadrados.
4. Serán compatibles con este uso los asociados a los servicios que presta y en particular los terciarios.

TÍTULO IV.- NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES.

Artículo 85.- Aplicación.

1. Los contenidos del presente Título serán de aplicación obligatoria en el desarrollo de la actividad edificatoria en suelo urbano y urbanizable, salvo indicación en sentido contrario contenida en la regulación de las zonas tipológicas.
2. Asimismo, serán de obligado cumplimiento las afecciones derivadas de las normativas sectoriales, y en especial:
 - Las servidumbres aeronáuticas establecidas por el Plan Director del Aeropuerto de Lanzarote aprobado por O.M. del Ministerio de la Presidencia del Gobierno de 5 de septiembre de 2001.
 - Las servidumbres legales derivadas de la *Ley 23/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento*.
 - Las servidumbres de uso y defensa de la carretera establecidas por la *Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias y su Reglamento (Decreto 131/95)*.
3. La edificación deberá satisfacer, además de las condiciones de carácter pormenorizado contenidas en el presente Título, las Ordenanzas Municipales de edificación y urbanización, así como las normativas sectoriales municipales o supramunicipales que les sean de aplicación o aquellas que las sustituyan.

Artículo 86.- Sistemas de ordenación.

1. El Plan General define las normas específicas de aplicación a las parcelas contenidas en el suelo urbano en forma de los denominados sistemas de ordenación, los cuales vienen a contener la forma de construcción de la ciudad que se propone. A los efectos de la reglamentación legal vigente tienen la condición de Normativa de carácter pormenorizado.
2. El Plan General determina para su utilización en suelo urbano como en el urbanizable, los siguientes Sistemas de Ordenación:
 - Sistema de ordenación en edificio alineado a vial. Tipología básica de manzanas compactas.
 - Sistema de ordenación en edificio retranqueado. Tipología básica de edificio exento.

Artículo 87.- Parámetros que conforman el sistema de ordenación.

1. Manzana. Se denomina manzana a la porción de suelo delimitada por las alineaciones de los viales contiguos.

2. Manzana compacta. Se entiende por manzana compacta a aquella en que predomina la superficie ocupada por la edificación respecto a los espacios libres interiores. La edificación se sitúa en las unidades parcelarias adosada al menos en uno de sus linderos.
3. Edificio exento. Se entiende por edificio exento aquel que se sitúa en la parcela separado a todos los linderos.
4. Alineación de vial. Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelarios respecto a los espacios públicos integrados por calles o espacios libres.
5. Estándar de densidad de viviendas. Define la densidad máxima de viviendas admisible en parcelas residenciales que admitan la vivienda unifamiliar en cualquiera de sus modalidades, mediante la fijación de un estándar mínimo de metros cuadrados de parcela por unidad de vivienda, en base al cual se establecerá un número máximo de unidades de vivienda desarrollables en una determinada parcela.

Artículo 88.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

1. Parcela. A efectos urbanísticos, se denomina parcela a cada una de las porciones de suelo clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa su urbanización y afecto a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación urbanística.
2. Parcela edificable. Se entiende como parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación. Dichas condiciones se refieren a :
 - Parcela mínima. Entendiendo como tal a la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificada. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²).
 - Frente mínimo de parcela a vial. Entendiendo como tal a la longitud mínima del lindero a vial de la parcela. Se expresa en metros (m).
 - Asimismo serán edificables las parcelas que incumplan las condiciones mínimas exigidas cuando:
 - Correspondan a parcelas residuales, entendiéndose como tales aquellas que incumplan las condiciones dimensionales mínimas que les son exigibles, y dada la situación de consolidación de todos sus linderos no es posible añadirle superficie hasta llegar a cumplir con las condiciones mínimas exigibles. En ningún caso será autorizable la edificación cuando resulte una edificación inferior al 50% de la que correspondería a la parcela mínima establecida para su zona tipológica, ni supondrá dispensa del cumplimiento de las restantes condiciones de edificación exigibles a la parcela y uso a implantar.
 - Asimismo serán edificables, en las condiciones establecidas para las parcelas residuales, las parcelas, que como consecuencia de modificaciones de alineaciones anteriores a la aprobación del presente PGO, incumplan las condiciones dimensiones exigibles para su edificación, pudiéndose materializar el aprovechamiento que correspondería al suelo adscrito al espacio

público, siempre que previamente éste sea cedido gratuitamente al Ayuntamiento y no suponga su materialización el incumplimiento de las restantes condiciones de edificación exigibles a la parcela.

- Círculo inscrito. Se entiende como tal al círculo de menor diámetro que se debe poder inscribir en una parcela. Queda definida por la medida de su diámetro expresado en metros (m). Este parámetro no será de aplicación para las parcelas residuales.

Artículo 89.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación.

- Linderos. Se denomina lindero a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.
- Retranqueo de la edificación. Se define como retranqueo de la edificación a la separación de un plano de fachada respecto a un lindero determinado de la parcela. Se expresa en metros (m) y tendrá la condición de mínimo.
- Distancia a otras edificaciones. Se define como distancia a otras edificaciones a la separación que debe existir entre dos edificaciones, estén situadas o no en una misma unidad parcelaria. Se expresa en metros (m) y tendrá la condición de mínimo.
- Fondo edificable. Se define como fondo edificable a la distancia desde la alineación a vial hasta la cara posterior de la edificación. Se expresa en metros (m) y tendrá carácter de máximo.
- Área de movimiento de la edificación. Se define como área de movimiento de la edificación al espacio de la parcela que resulta edificable, sobre y bajo rasante, después de aplicar las condiciones de retranqueo.
- Círculo circunscrito a la edificación. Se entiende como tal al círculo de mayor diámetro en que debe quedar inscrito el perímetro resultante de proyectar verticalmente el edificio sobre el plano del terreno. Queda definida por la medida de su diámetro expresado en metros (m).

Artículo 90.- Parámetros relativos a la intensidad de la edificación.

1. Coeficiente de ocupación. Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tanto por ciento (%).

Como resultado de su aplicación a la superficie de la parcela se obtendrá la superficie máxima ocupable por la edificación.

2. Coeficiente de edificabilidad. Se entiende como coeficiente de edificabilidad a la relación entre la superficie total construida que soporta la parcela y la superficie de ésta. Se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela (m^2c/m^2).

Como resultado de su aplicación a la superficie de la parcela se obtendrá la superficie máxima edificable en ésta.

Artículo 91.- Parámetros de volumen y forma de los edificios.

1. Número de plantas. Es el número de plantas sobre rasante que componen un edificio, incluida la planta baja. Tendrá carácter de máximo.
2. Altura máxima. Se denomina altura máxima a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de referencia para medición de la altura hasta la intersección con la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.
3. Ocupación por plantas. Se entiende como tal a la superficie máxima ocupable por una planta de un edificio, y es la superficie de la proyección de la edificación sobre la planta inmediata inferior.

CAPÍTULO 2.- ZONAS DE ORDENACIÓN EN MANZANA COMPACTA “A”.

Artículo 92.- Definición y ámbitos.

Este tipo de ordenación corresponde a ámbitos consolidados generalmente por la edificación de viviendas unifamiliares entre medianeras y colectivas alineadas a vial, conformando manzanas compactas. Es de aplicación en zonas tipológicas urbanas de los núcleos de Tías, Mácher y Puerto del Carmen.

Los ámbitos de aplicación son los referenciados con el código “I.A” y su variante y “II.A” en los planos de ordenación pormenorizada de los núcleos “PO”.

Artículo 93.- Zona tipológica "I.A".

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA: "I.A"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MANZANA COMPACTA
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Residencial Modalidad de vivienda: unifamiliar entre-medianera y colectiva
USOS TOLERADOS	
- Industrias, almacenes y talleres	- Categoría I y talleres domésticos
- Comercial:	- Categorías I, II y III (condicionada).
- Oficina:	- Oficinas y despachos domésticos.
- Restauración y bares	- Categorías I y II.
- Recreativos.	- Salas de reunión.
- Comunitarios	- Dotaciones y equipamientos
USOS PROHIBIDOS	-Turístico, salvo establecimientos de turismo rural limitándose su implantación al núcleo de Tías, previa compatibilidad con el PIOL.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad:	1,70 m ² /m ²
- Fondo edificable máximo:	No se fija

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo a vial:	Sin retranqueos.
- Retranqueo mínimo a linderos:	Sin retranqueos, excepto las parcelas sin edificar con anterioridad al presente PGO y colindantes al EL-T-7, que tendrán un retranqueo hacia el espacio libre de 3 metros.

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número máximo de plantas.	2
- Altura máxima:	7,00 m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
- Parcela mínima	100,00 m ²
- Frente mínimo	7, 00 m.
- Circulo inscrito –Diámetro mínimo	7, 00 m.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Residencial.
Modalidad de vivienda: Unifamiliar entre medianeras y colectivas.
2. Usos Tolerados:
 - a) Compatible: Industria y almacén, los siguientes:

- Industria: Categoría I. Exclusivamente en edificio de uso compartido, condicionado a que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros, salvo instalaciones preexistentes al Plan general de 2005.
 - Almacén: Categoría I. Exclusivamente en edificio de uso compartido, condicionado a que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros, salvo instalaciones preexistentes.
 - Taller: Talleres domésticos.
- b) Uso Comercial:
- Compatible: Categoría I y II
 - Alternativo: Categoría III
- c) Uso Oficina:
- Compatible: oficinas en edificio de uso compartido, y despachos domésticos, y oficinas en edificio exclusivo.
 - Alternativo: oficinas en edificio exclusivo.
- d) Uso Restauración y bares:
- e) Uso recreativo:
- Compatible: Salas de reunión. La compatibilidad del uso se limita al interior de los establecimientos comerciales de categoría III.
 - Alternativo: Salas de reunión y Salas de espectáculos.
- f) Usos comunitarios: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.
- g) Uso Turístico: exclusivamente establecimientos de turismo rural, limitándose su implantación al núcleo de Tías y en las condiciones exigidas por el *Decreto 18/1998, de 15 de marzo* y *Decreto 176/2004 de aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 1 del PIOL*, en lo referente al turismo rural.
- h) Uso transporte y comunicaciones:
- Compatible: Aparcamientos. Se podrá ocupar el 100% en plantas sótanos y en plantas bajas la edificabilidad será la que resulte de aplicar el resto de los parámetros.
 - Alternativo: Edificios de aparcamientos. Se podrá ocupar el 100% en plantas sótanos y en las plantas sobre rasante, la edificabilidad será la que resulte de aplicar el resto de los parámetros.
3. Uso asociado. Los aparcamientos.
- La dotación mínima de aparcamientos será de:
- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Para superficies superiores a ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos por vivienda se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.
 - Se podrá ocupar el 100% de la parcela para aparcamientos en sótano.

- Para los restantes usos la dotación mínima será la exigida con carácter general por la presente normativa.
 - En el caso de que sea técnica o económicamente inviable cumplir con los requisitos de dotaciones exigidas, el Ayuntamiento podrá aceptar el incumplimiento, siempre que como alternativa se haga efectivo el pago al Ayuntamiento de un importe equivalente al precio de mercado de la plaza de aparcamiento, con la finalidad de que éste lo invierta en dotación de aparcamientos públicos, o bien se justifique fehacientemente la disponibilidad de plaza de aparcamiento en distinta parcela.
4. El desarrollo de las zonas afectadas por las servidumbres de tránsito y de protección del DMT, estará sujeto a los establecidos de Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas.

Artículo 94.- Sub-zona tipológica “I.A-1”.

Variante de la “I.A”, limitada a las parcelas con frente a la calle Los Infantes de Puerto del Carmen y en el entorno de la Avenida Central de Tías, con los siguientes parámetros urbanísticos definitorios y régimen de usos:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “I.A.1”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MANZANA COMPACTA
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Residencial Modalidad de vivienda: 1) Entre medianera. 2) Colectiva (condicionado).
USOS TOLERADOS	
- Industrias, almacenes y talleres	- Categoría I y talleres domésticos
- Comercial:	- Categorías I y II.
- Oficina:	- Oficinas y despachos domésticos.
- Restauración y bares	- Categorías I y II.
- Recreativos.	- Salas de reunión.
- Comunitarios	- Dotaciones y equipamientos
USOS PROHIBIDOS	- Turístico, salvo establecimientos de turismo rural limitándose su implantación al núcleo de Tías, previa compatibilidad con el PIOL.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
- Parcela mínima	100,00 m ²
- Frente mínimo	7,00 m.
- Circulo inscrito –Diámetro mínimo	7,00 m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo a vial:	Sin retranqueos.
- Retranqueo mínimo a linderos:	Sin retranqueos

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad:	1,70 m ² /m ²
- Fondo edificable máximo:	20,00 m

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
Número máximo de plantas.	- Máximo dos (2) plantas.
Altura máxima	- Siete (7) metros de la edificación con frente a la alineación sur (borde mar) - Cuatro (4) metros medidos sobre la rasante de la calle Los Infantes.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Residencial.

Modalidad de vivienda:

a) Autorizable: unifamiliar en la modalidad entre medianera. El número máximo de viviendas unifamiliares que se podrá desarrollar en una parcela será el que resulte de aplicar sobre la superficie de ésta un estándar de densidad de una (1) vivienda por cada cien metros cuadrados de superficie.

b) Condicionada: vivienda colectiva, con las siguientes limitaciones:

- Las viviendas existentes o con licencia de construcción en vigor, otorgada con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General.
- Las que resulten de la reconversión en viviendas de edificaciones preexistentes no residenciales, siempre que resulte suficientemente justificada la imposibilidad de desarrollar viviendas unifamiliares.

2. Usos Tolerados:

a) Industria y almacén, con carácter de uso tolerado compatible:

b) Talleres domésticos, limitándose la superficie del local a 25 m² útiles salvo instalaciones preexistentes.

c) Uso Comercial, con carácter de uso tolerado compatible: Categoría I, limitándose la superficie máxima del local a 50 m² útiles.

d) Uso Oficina: Oficina en edificio de uso compartido y despachos domésticos.

e) Uso Restauración y bares: Exclusivamente categoría I, con carácter de uso tolerado compatible.

f) Uso recreativo: Salas de reunión, con un aforo máximo de cincuenta (50) personas, con carácter de uso tolerado compatible.

g) Uso comunitario: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.

3. Uso asociado: Aparcamiento.

La dotación mínima de aparcamientos será de:

- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Para superficies superiores a ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos por vivienda se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.
- Para los restantes usos la dotación mínima será la exigida con carácter general por la presente normativa.

- En el caso de que sea técnica o económicamente inviable cumplir con los requisitos de dotaciones exigidas, el Ayuntamiento podrá aceptar el incumplimiento, siempre que como alternativa se haga efectivo el pago al Ayuntamiento de un importe equivalente al precio de mercado de la plaza de aparcamiento, con la finalidad de que éste lo invierta en dotación de aparcamientos públicos, o bien se justifique fehacientemente la disponibilidad de plaza de aparcamiento en distinta parcela.

Artículo 95.- Sub-zona tipológica “I.A-2”.

Variante de la “I.A”, limitada a la parcela situada entre la calle Tenerife y el Paseo de La Barrillar, en Puerto del Carmen, con los siguientes parámetros urbanísticos definitorios y régimen de usos:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA: “I.A.2”	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MANZANA COMPACTA
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Residencial Modalidad de vivienda: 1) Entre medianera. 2) Colectiva.
USOS TOLERADOS	
- Industrias, almacenes y talleres	- Categoría I y talleres domésticos
- Comercial:	- Categorías I y II.
- Oficina:	- Oficinas y despachos domésticos.
- Restauración y bares	- Categorías I y II.
- Recreativos.	- Salas de reunión.
- Comunitarios	- Dotaciones y equipamientos
USOS PROHIBIDOS	- Alojamiento turístico.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
- Parcela mínima	100,00 m ²
- Frente mínimo	7, 00 m.
- Circulo inscrito –Diámetro mínimo	7, 00 m.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo a vial:	Sin retranqueos.
- Retranqueo mínimo a linderos:	Sin retranqueos
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad:	1,70 m ² /m ²
- Fondo edificable máximo:	20,00 m

VOLUMEN Y FORM DE LA EDIFICACIÓN.	
Número máximo de plantas.	- Máximo dos (2) plantas. - Con respecto a la alineación de parcela al Paseo de La Barrilla (lindero mar), la edificación en planta alta deberá retranquearse un mínimo de dos (2) metros con respecto al plano de fachada de la planta baja.
Altura máxima	- Se limita la altura de la edificación a cuatro (4) metros medidos sobre la rasante de la calle Tenerife.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Residencial.

Modalidad de vivienda: unifamiliar entre medianera y/o colectiva.

2. Usos Tolerados:

a) Industria y almacén:

- Compatible: Talleres domésticos, limitándose la superficie del local a 25 m² útiles salvo instalaciones preexistentes.

b) Uso Comercial:

- Compatible: Categoría I
- Alternativo: Categoría II.

c) Uso Oficina:

- Compatible: oficinas en edificio de uso compartido, y despachos domésticos.

d) Uso Restauración y bares: Categoría I.

e) Uso recreativo: En categoría de salas de reunión. En ningún podrán disponer instalaciones de música o baile en el exterior de los locales.

f) Uso comunitario: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.

g) Uso transporte y comunicaciones:

- Aparcamientos. Se podrá ocupar el 100% en plantas sótano. La edificabilidad será la que resulte de aplicar el resto de los parámetros

3. Uso asociado: aparcamiento.

La dotación mínima de aparcamientos será de:

- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Para superficies superiores a ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos por vivienda se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.
- Se podrá ocupar el 100% de la parcela para aparcamientos en sótano.
- En el caso de que sea técnica o económicamente inviable cumplir con los requisitos de dotaciones exigidas, el Ayuntamiento podrá aceptar el incumplimiento, siempre que como alternativa se haga efectivo el pago al Ayuntamiento de un importe equivalente al precio de mercado de la plaza de
-

aparcamiento, con la finalidad de que éste lo invierta en dotación de aparcamientos públicos, o bien se justifique fehacientemente la disponibilidad de plaza de aparcamiento en distinta parcela.

4. El desarrollo de las zonas afectadas por las servidumbres de tránsito y de protección estará sujeto a lo establecido de Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas.

Artículo 96.- Sub-zona Tipológica “I.A-2.a”.

Variante de la “I.A.2” de aplicación exclusiva en la parcela edificable según plano de usos y tipologías, con los siguientes parámetros urbanísticos definitorios y régimen de usos:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA: “I.A.2a”		
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MANZANA COMPACTA	
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS		
USO CARACTERÍSTICO	Residencial	Modalidad de vivienda: 1) Entre medianera. 2) Colectiva
USOS TOLERADOS		
- Industrias, almacenes y talleres	- Talleres domésticos	
- Comercial:	- Categorías I y II.	
- Oficina:	- Oficinas y despachos domésticos.	
- Restauración y bares	- Categorías I y II.	
- Recreativos.	- Salas de reunión.	
- Comunitarios	- Dotaciones y equipamientos	
USOS PROHIBIDOS	- Alojamiento turístico,	
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA		
- Parcela mínima	Coincidente con la zona tipológica. No se permite la subdivisión de la parcela.	
- Frente mínimo	El de la parcela	
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.		
- Retranqueo mínimo a vial:	Sin retranqueos.	
- Retranqueo mínimo a linderos:	Sin retranqueos	
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		
- Coeficiente de edificabilidad	El resultante de aplicación de las restantes condiciones de edificación.	
- Fondo edificable máximo	El de la parcela	
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.		
Número máximo de plantas:	<ul style="list-style-type: none"> - Sobre rasante de la plaza: las que resulten de aplicar las condiciones de altura máxima de la edificación exigidas para la alineación de la parcela a la calle Tenerife. - Bajo la rasante de la plaza: mínimo una (1) planta, que se deberá destinar obligatoriamente a dotaciones y aparcamientos. El resto de las plantas se deberán destinar exclusivamente a aparcamientos de uso público. - Con respecto a la rasante de la plaza. Cuando la edificación presente más de dos (2) plantas, las restantes plantas deberán retranquearse dos (2) metros, como mínimo, con respecto a la alineación de fachada de la planta inferior. 	

Altura máxima:	<ul style="list-style-type: none"> - Cuatro (4) metros medidos del punto de intersección de la alineación de la parcela a la calle Tenerife con la alineación del peatonal que delimita la parcela por el Poniente. - Siete (7) metros en la intersección de las rasantes de las calles Tenerife y Bajamar. - Siete (7) metros sobre la rasante de la calle Bajamar.
Otras condiciones:	<ul style="list-style-type: none"> - Se deberá disponer obligatoriamente un paso peatonal de uso público, de tres (3) metros de ancho mínimo, a lo largo del lindero Poniente de la parcela para dar acceso desde la C/ Tenerife a la plaza.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso Característico: Residencial.

Modalidad de vivienda: unifamiliar entre medianera y/o colectiva.

2. Usos Tolerados:

a) Industria y almacén:

- Compatible: Talleres domésticos, limitándose la superficie del local a 25 m² útiles salvo instalaciones preexistentes.

b) Uso Comercial:

- Compatible: Categoría I
- Alternativo: Categoría II

c) Uso Oficina:

- Compatible: se permiten las oficinas, en edificio de uso compartido, y los despachos domésticos.

d) Uso Restauración y bares: categorías I y II.

e) Uso recreativo: Salas de reunión.

f) Uso comunitario: con carácter de dotación pública o equipamiento privado, se deberá disponer de al menos un local de 400 m²c. con destino a dotaciones públicas.

g) Uso transporte y comunicaciones:

- Aparcamientos. Se podrá ocupar el 100% en planta sótano. La edificabilidad será la que resulte de aplicar el resto de los parámetros

3. Uso asociado: aparcamiento.

La dotación mínima de aparcamientos será de:

- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Para superficies superiores a ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos por vivienda se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.
- Se podrá ocupar el 100% de la parcela para aparcamientos en sótano.
- En el caso de que sea técnica o económicamente inviable cumplir con los requisitos de dotaciones exigidas, el Ayuntamiento podrá aceptar el incumplimiento, siempre que como alternativa se haga efectivo el pago al Ayuntamiento de un importe equivalente al precio de mercado de la plaza de

aparcamiento, con la finalidad de que éste lo invierta en dotación de aparcamientos públicos, o bien se justifique fehacientemente la disponibilidad de plaza de aparcamiento en distinta parcela.

Artículo 97.- Zona tipológica “I.A3”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA: “I.A3”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MANZANA COMPACTA
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO CARACTERÍSTICO	Residencial	Modalidad de vivienda: colectiva entre-medianera
USOS TOLERADOS		
- Industrias, almacenes y talleres	- Categoría I y talleres domésticos	
- Comercial:	- Categorías I, II y III (condicionada).	
- Oficina:	- Oficinas y despachos domésticos.	
- Restauración y bares	- Categorías I y II.	
- Recreativos.	- Salas de reunión.	
- Comunitarios	- Dotaciones y equipamientos	
USOS PROHIBIDOS	-Turístico, salvo establecimientos de turismo rural limitándose su implantación al núcleo de Tías, previa compatibilidad con el PIOL.	

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad:	1,70 m ² /m ²
- Fondo edificable máximo:	No se fija

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número máximo de plantas.	2
- Altura máxima:	7,00 m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo a vial:	Sin retranqueos.
- Retranqueo mínimo a linderos:	Sin retranqueos

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA	
- Parcela mínima	100,00 m ²
- Frente máximo a la calle Libertad	30, 00 m.
- Situación de la edificación	alineada a las calles Libertad y Fraternidad

Condiciones de los usos pormenorizados:

5. Uso característico: Residencial.

Modalidad de vivienda: Colectiva entre medianeras con aparcamientos en sótano y espacio libre público en el resto de parcela no ocupada, con acceso desde la calle Libertad.

6. Usos Tolerados:

i) Industria y almacén, los siguientes:

- Industria: Categoría I. Exclusivamente en edificio de uso compartido, condicionado a que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros, salvo instalaciones preexistentes.
 - Almacén: Categoría I. Exclusivamente en edificio de uso compartido, condicionado a que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros, salvo instalaciones preexistentes.
 - Taller: Talleres domésticos.
- j) Uso Comercial: Categoría I, II y III.
- k) Uso Oficina: oficinas en edificio de uso compartido, y despachos domésticos, y oficinas en edificio exclusivo.
- l) Uso Restauración y bares: Categorías I y II.
- m) Uso recreativo:
- Compatible: Salas de reunión. La compatibilidad del uso se limita al interior de los establecimientos comerciales de categoría III.
 - Alternativo: Salas de reunión y Salas de espectáculos.
- n) Usos comunitarios: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.
- o) Uso Turístico: exclusivamente establecimientos de turismo rural, limitándose su implantación al núcleo de Tías y en las condiciones exigidas por el *Decreto 18/1998, de 15 de marzo* y *Decreto 176/2004 de aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 1 del PIOL*, en lo referente al turismo rural.
- p) Uso transporte y comunicaciones:
- Garaje y aparcamientos. Se podrá ocupar el 100% en planta sótano, sin límite de plantas. La edificabilidad será la que resulte de aplicar el resto de los parámetros.

7. Uso asociado. Los aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos será de:

- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Para superficies superiores a ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos por vivienda se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.
- Se podrá ocupar el 100% de la parcela para aparcamientos en sótano.
- Para los restantes usos la dotación mínima será la exigida con carácter general por la presente normativa.
- En el caso de que sea técnica o económicamente inviable cumplir con los requisitos de dotaciones exigidas, el Ayuntamiento podrá aceptar el incumplimiento, siempre que como alternativa se haga efectivo el pago al Ayuntamiento de un importe equivalente al precio de mercado de la plaza de aparcamiento, con la finalidad de que éste lo invierta en dotación de aparcamientos públicos, o bien se justifique fehacientemente la disponibilidad de plaza de aparcamiento en distinta parcela.

8. El desarrollo de las zonas afectadas por las servidumbres de tránsito y de protección estará sujeto a los establecidos de Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas.

Artículo 98.- Zona Tipológica "II.A".

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA: "II.A"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN RETRANQUEADA A VIAL.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MANZANA COMPACTA
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO CARACTERÍSTICO	Residencial	Modalidad de vivienda: 1) Entre medianera. 2) Colectiva
USOS TOLERADOS		
- Industria – almacén -taller	- Categoría I y talleres domésticos	
- Comercial:	- Categorías I y II.	
- Oficina:	- Oficina y despachos domésticos.	
- Restauración y bares	- Categorías I y II.	
- Recreativos.	- Salas de reunión.	
- Comunitarios	- Dotaciones y equipamientos	
- Servicios públicos:	- Servicios públicos.	
- Transporte y comunicaciones:	- Garajes - aparcamiento	
USOS PROHIBIDOS	- Turístico, salvo establecimientos de turismo rural limitándose su implantación a los núcleos de Tías y Mácher, previa compatibilidad con el PIOL.	

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	100,00 m ²
Frente mínimo	7, 00 m.
Circulo inscrito –Diámetro mínimo	7, 00 m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo de la edificación a vial	Dos (2) metros de retranqueo obligatorio de la edificación a vial.
Retranqueo mínimo de la edificación a linderos	Sin retranqueos

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coeficiente de edificabilidad:	1,50 m ² /m ²

VOLUMEN Y FORMA.	
Número máximo de plantas:	Dos (2) plantas
Altura máxima:	7,00 m.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Uso Residencial.
 - a) Modalidad de vivienda unifamiliar entre medianera.
 - b) Modalidad de vivienda colectiva:

- Preexistentes o aquellas otras que dispongan de licencia de construcción en vigor, otorgada con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, o que se ubiquen en manzanas con ordenación de edificación compacta.
- Las que resulten de la reconversión en viviendas de edificaciones no residenciales, siempre que resulte suficientemente justificada la imposibilidad de desarrollar viviendas unifamiliares.
- Las parcelas referenciadas en los Planos de Ordenación (OU) con la clave VPP se permitirán exclusivamente las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Usos Tolerados:

a) Uso industria- Almacén, con carácter de uso tolerado compatible, los siguientes:

- Industria: Categoría I, exclusivamente en edificio de uso compartido, siempre que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros, salvo instalaciones preexistentes.
- Taller: Exclusivamente los talleres domésticos, salvo aquellas instalaciones preexistentes con anterioridad a la aprobación del PGO.

b) Uso Comercial:

- Compatible: Categoría I
- Alternativo: Categoría II.

c) Uso Oficina:

- Compatible: oficinas en edificio de uso compartido, y despachos domésticos.
- Alternativo: oficinas en edificio exclusivo.

d) Uso Restauración y bares: Categorías I y II

e) Uso recreativo: Salas de reunión.

f) Uso comunitario: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.

g) Uso Turístico: exclusivamente establecimientos de turismo rural, limitándose su implantación a los núcleos de Tías y Mácher, en las condiciones exigidas por el *Decreto 18/1998* y por el *Decreto 176/2004 de aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 1 del PIOL*, en lo referente al turismo rural.

h) Uso transporte y comunicaciones:

- Garaje y aparcamientos. Se podrá ocupar el 100% en plantas sótano. La edificabilidad será la que resulte de aplicar el resto de los parámetros.

3. Uso asociado: Los aparcamientos.

- La dotación mínima para el uso residencial deberá alcanzar obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza adicional por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos o fracción, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.
- Se podrá ocupar el 100% de la parcela para aparcamientos en sótano.

Artículo 99.- Zona Tipológica “II.A - VPP”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA: “II.A - VPP”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MANZANA COMPACTA
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

USO CARACTERÍSTICO	Residencial	Modalidad de vivienda: 1) Entre medianera. 2) Colectiva
USOS TOLERADOS		
- Oficina:	- Despachos domésticos.	
- Comunitarios	- Dotaciones y equipamientos	
- Transporte y comunicaciones:	- Garajes - aparcamiento	
USOS PROHIBIDOS	- Alojamientos turísticos.	

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	120,00 m ²
Frente mínimo	5,00 m.
Circulo inscrito –Diámetro mínimo	5,00 m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Retranqueo mínimo de la edificación a vial	Dos (2) metros de retranqueo obligatorio de la edificación a vial.
Retranqueo mínimo de la edificación a linderos	Sin retranqueos

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Coefficiente de edificabilidad:	1,5 m ² /m ²
---------------------------------	------------------------------------

VOLUMEN Y FORMA.

Número máximo de plantas:	Dos (2) plantas
Altura máxima:	7,00 m.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Uso Residencial.
 - a) Modalidad de vivienda unifamiliar entre medianera.
 - b) Modalidad de vivienda colectiva:
 - En las parcelas referenciadas en los Planos de Ordenación (PO) con la clave VPP se permitirán exclusivamente las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
2. Usos Tolerados Compatibles:
 - a) Uso comunitario: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.
 - b) Oficina: Despachos domésticos.
3. Uso asociado. Los aparcamientos.

- La dotación mínima para el uso residencial deberá alcanzar obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza adicional por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos o fracción, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.
- Se podrá ocupar el 100% de la parcela para aparcamientos en sótano.

Artículo 100.- Zona Tipológica “III.A - VPP”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA: “III.A - VPP”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN CON RETRANQUEO A VIAL.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MANZANA COMPACTA
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO CARACTERÍSTICO	Residencial	Modalidad de vivienda: 1) Bloque abierto. Módulo mínimo: 10 vivienda/550 m ² suelo 2) Colectiva
USOS TOLERADOS		
- Oficina:	- Oficina y despachos domésticos.	
- Comunitarios	- Dotaciones y equipamientos	
- Transporte y comunicaciones:	- Garajes - aparcamiento	
USOS PROHIBIDOS		
	- Alojamientos turísticos	

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	550,00 m ²

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo de la edificación a vial	Dos (2) metros de retranqueo obligatorio de la edificación a vial.
Retranqueo mínimo de la edificación a linderos	Sin retranqueos

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coefficiente de edificabilidad:	1,95 m ² /m ²

VOLUMEN Y FORMA.	
Número máximo de plantas:	Tres (3) plantas
Altura máxima:	10,00 m.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: uso residencial.
 - a) Modalidad de vivienda colectiva:
 - Preexistentes o aquellas otras que dispongan de licencia de construcción en vigor, otorgada con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, o que se ubiquen en manzanas con ordenación de edificación compacta.

- Las que resulten de la reconversión en viviendas de edificaciones no residenciales, siempre que resulte suficientemente justificada la imposibilidad de desarrollar viviendas unifamiliares.
 - Las parcelas referenciadas en los Planos de Ordenación (PO) con la clave VPP se permitirán exclusivamente las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
2. Usos Tolerados Compatibles:
- a) Uso Oficina: oficinas en edificio de uso compartido, y despachos domésticos
 - b) Uso comunitario: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.
3. Uso asociado. Los aparcamientos.
- La dotación mínima para el uso residencial deberá alcanzar obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza adicional por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos o fracción, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.
 - Se podrá ocupar el 100% de la parcela para aparcamientos en sótano.

CAPÍTULO 3.- ZONAS DE ORDENACIÓN EN EDIFICACIÓN AISLADA “B”.

Artículo 101.- Definición y ámbitos.

1. Este tipo de ordenación corresponde a áreas de núcleos urbanos (Tías, Mácher y Puerto del Carmen), consolidadas generalmente por la edificación de viviendas básicamente unifamiliares, que conforman edificios exentos.
2. Los ámbitos de aplicación son los referenciados con los códigos “I.B” y “II.B” en los planos de ordenación pormenorizada de los núcleos de población, “PO”; correspondiendo la Zona tipológica “I.B” al desarrollo de viviendas unifamiliares en cualquiera de sus modalidades, y la Zona tipológica II.B” al desarrollo de vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 101.1.- Zona Tipológica “I.B-1”.

Este tipo de ordenación corresponde a áreas de núcleo urbano de Tías.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA: “I.B.1”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO: CARACTERÍSTICO:	Residencial	Modalidad de vivienda: Unifamiliar aislada o agrupada.
USOS TOLERADOS		
- Industria – almacén –taller:	- Categoría I y talleres domésticos	
- Comercial:	- Categorías I y II.	
- Oficina:	- Oficina y despachos domésticos.	
- Restauración y bares:	- Categorías I y II.	
- Recreativos:	- Salas de reunión.	
- Comunitarios:	- Dotaciones y equipamientos	
USOS PROHIBIDOS	- Alojamiento turístico, salvo establecimientos de turismo rural limitándose su implantación a los núcleos de Tías y Mácher, previa compatibilidad con el PIOL.	

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
- Parcela mínima:	300,00 m ² .
- Frente mínimo	12,00 m

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo de la edificación a vial	Cuatro (4) metros.
- Retranqueo mínimo de la edificación a linderos:	Tres (3) metros
-Distancia mínima entre viviendas aisladas o agrupaciones de viviendas en una misma parcela	Seis (6) metros.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad:	0,70 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación:	60%.

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número máximo de plantas:	Dos (2) plantas.
- Altura máxima:	Siete (7) metros.
- Ocupación planta máxima alta (% en relación con la superficie ocupada por la planta baja):	80% de la superficie ocupada por la planta baja.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso Característico:

a) Uso Residencial: vivienda unifamiliar, aislada o agrupada.

2. Usos Tolerados:

b) Industria: Categoría I, exclusivamente en edificio de uso compartido, siempre que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros.

c) Almacén: Categoría I, exclusivamente en edificio de uso compartido, siempre que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros.

d) Taller: en edificio de uso compartido, siempre que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros.

e) Uso Comercial:

- Compatible: Categoría I, con las siguientes limitaciones:

- Superficie máxima del local: 100 m² construidos.

- Localización: No se permite en planta alta.

- Ocupación máxima: 50% de la superficie construida del edificio.

- Alternativo: Categoría II. Sólo serán autorizables en parcelas o edificios con frente a vías principales, entendiéndose a estos efectos: la Avda. Central y calles Libertad y La Luchada en Tías.

f) Uso Oficina:

- Compatible: Local de oficina en edificio de uso compartido, y despachos domésticos.

- Alternativo: Locales de oficinas en edificio exclusivo, con las mismas limitaciones establecidas para el uso tolerado alternativo comercial.

g) Uso Restauración y bares: Categoría I. Los de categoría II serán autorizables exclusivamente en parcelas o edificios con frente a vías principales, entendiéndose a estos efectos: la Avda. Central y calles Libertad y La Luchada en Tías.

h) Uso recreativo: Salas de reunión. Éstas serán autorizables exclusivamente en parcelas o edificios con frente a vías principales, entendiéndose a estos efectos: la Avda. Central y calles Libertad y La Luchada en el tramo desde la calle Libertad hasta la calle Hoyo del agua, en el núcleo de Tías.

i) Uso comunitario: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.

j) Transporte y comunicaciones: los garajes y aparcamientos. En el caso de que el aparcamiento se plantee como uso alternativo se podrá ocupar el 100% en plantas sótano y se respetarán los retranqueos en el resto de las plantas. La edificabilidad será la que resulte de aplicar el resto de los parámetros.

3. Uso asociado: Los aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos será de:

- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza adicional por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos o fracción, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.

Artículo 101.2.-Zona tipológica “I.B-1a”.

Este tipo de ordenación corresponde a áreas de núcleo urbano de Tías.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “I.B.1a”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO: CARACTERÍSTICO:	Residencial	Modalidad de vivienda: Unifamiliar aislada o agrupada.
USOS TOLERADOS		
- Industria – almacén –taller:	- Categoría I y talleres domésticos	
- Comercial:	- Categorías I y II.	
- Oficina:	- Oficina y despachos domésticos.	
- Restauración y bares:	- Categorías I y II.	
- Recreativos:	- Salas de reunión.	
- Comunitarios:	- Dotaciones y equipamientos	
USOS PROHIBIDOS	- Turístico: alojamiento turístico, salvo establecimientos de turismo rural limitándose su implantación a los núcleos de Tías y Mácher, previa compatibilidad con el PIOL.	

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
- Parcela mínima:	1000,00 m ² .
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo de la edificación a vial:	Cuatro (4) metros.
- Retranqueo mínimo de la edificación a linderos:	Tres (3) metros
-Distancia mínima entre viviendas aisladas o agrupaciones de viviendas en una misma parcela	Cuatro (4) metros.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad:	1,50 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación:	38%.

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número máximo de plantas:	Tres (3) plantas.
- Altura máxima:	Diez (10) metros.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso Característico:

- a) Uso Residencial: vivienda unifamiliar, aislada o agrupada.
- b) Uso Turístico: en las condiciones establecidas por el PIOL y los establecimientos de turismo rural.

2. Usos Tolerados:

- a) Industria: Categoría I, exclusivamente en edificio de uso compartido, siempre que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros.
- b) Almacén: Categoría I, exclusivamente en edificio de uso compartido, siempre que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros.
- c) Taller: en edificio de uso compartido, siempre que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros.
- d) Uso Comercial, con el siguiente carácter y categoría:
 - Categoría I, con las siguientes limitaciones:
 - Superficie máxima del local: 100 m² construidos.
 - Localización: No se permite en planta alta.
 - Ocupación máxima: 50% de la superficie construida del edificio.
 - Categoría II. Sólo serán autorizables en parcelas o edificios con frente a vías principales, entendiéndose a estos efectos: la Avda. Central y calles Libertad y La Luchada en Tías.
- e) Uso Oficina, con el siguiente carácter y categorías:
 - Local de oficina en edificio de uso compartido, y despachos domésticos.
 - Locales de oficinas en edificio exclusivo, con las mismas limitaciones establecidas para el uso tolerado alternativo comercial.
- f) Uso Restauración y bares: Categorías I y II
- g) Uso recreativo: Salas de reunión. Éstas serán autorizables exclusivamente en parcelas o edificios con frente a vías principales, entendiéndose a estos efectos: la Avda. Central y calles Libertad y La Luchada en el tramo desde la calle Libertad hasta la calle Hoyo del agua, en el núcleo de Tías.
- h) Uso comunitario: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.
- i) Transporte y comunicaciones: los garajes y aparcamientos. En el caso de que el aparcamiento se plantee como uso alternativo se podrá ocupar el 100% en plantas sótano y se respetarán los retranqueos en el resto de las plantas. La edificabilidad será la que resulte de aplicar el resto de los parámetros.

3. Uso asociado: Los aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos será de:

-

- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza adicional por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos o fracción, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.

Artículo 101.3.- Zona tipológica “I.B-2-Rh”.

Este tipo de ordenación corresponde a áreas de núcleo urbano de Puerto del Carmen. Está asociada a la especialización del núcleo de Puerto del Carmen en el uso turístico. Será de aplicación las determinaciones establecidas en esta normativa para estos ámbitos.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA: “I.B.2-Rh”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS		
USO CARACTERÍSTICO:	Turístico	Modalidad de villa
	Residencial	Modalidad de vivienda: Unifamiliar aislada o agrupada.
USOS TOLERADOS		
- Industria – almacén –taller:	- Categoría I y talleres domésticos	
- Comercial:	- Categorías I y II.	
- Oficina:	- Oficina y despachos domésticos.	
- Restauración y bares:	- Categorías I y II.	
- Recreativos:	- Salas de reunión.	
- Comunitarios:	- Dotaciones y equipamientos	
USOS PROHIBIDOS		

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
- Parcela mínima:	400,00 m ² .
- Frente mínimo	12,00 m

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo de la edificación a vial:	Cuatro (4) metros.
- Retranqueo mínimo de la edificación a linderos:	Tres (3) metros
-Distancia mínima entre viviendas aisladas o agrupaciones de viviendas en una misma parcela	Cuatro (4) metros.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad:	0,50 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación:	50%.

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número máximo de plantas:	Dos (2) plantas.
- Altura máxima:	Siete (7) metros.
- Ocupación planta máxima alta (% en relación con la superficie ocupada por la planta baja):	60% de la superficie ocupada por la planta baja.

- Diámetro máximo del círculo circunscrito agrupamiento:	Treinta (30) metros.
--	----------------------

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico:

- a) Uso turístico: modalidad villa.
- b) Uso residencial: vivienda unifamiliar, aislada o agrupada.

2. Usos Tolerados:

- a) Industria: Categoría I, exclusivamente en edificio de uso compartido, siempre que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros.
- b) Almacén: Categoría I, exclusivamente en edificio de uso compartido, siempre que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros.

c) Taller: Instalaciones preexistentes.

d) Uso Comercial, con el siguiente carácter y categoría:

- Categoría I, con las siguientes limitaciones:
 - Superficie máxima del local: 100 m² construidos.
 - Localización: No se permite en planta alta.
 - Ocupación máxima: 50% de la superficie construida del edificio.
- Categoría II. Sólo serán autorizable en parcelas o edificios con frente a vías principales, entendiéndose a estos efectos Reina Sofía, Roque Nublo y Juan Carlos I. Superficie máxima autorizable por edificio comercial a 600 m² construidos.

e) Uso Oficina, con el siguiente carácter y categorías:

- Compatible: Local de oficina en edificio de uso compartido, y despachos domésticos.
- Alternativo: Locales de oficinas en edificio exclusivo, con las mismas limitaciones establecidas para el uso tolerado alternativo comercial.

f) Uso Restauración y bares: En las mismas condiciones establecidas para el uso comercial.

g) Uso recreativo: Salas de reunión.

h) Uso comunitario: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.

i) Transporte y comunicaciones: los garajes y aparcamientos. En el caso de que el aparcamiento se plantee como uso alternativo se podrá ocupar el 100% en plantas sótano y se respetarán los retranqueos en el resto de las plantas. La edificabilidad será la que resulte de aplicar el resto de los parámetros.

3. Uso asociado: Los aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos será de:

- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza adicional por cada ciento cincuenta (150)
-

metros cuadrados construidos o fracción, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.

- Para los restantes usos la dotación mínima será la exigida con carácter general por la presente normativa.

Artículo 101.4.- Zona Tipológica “II.B.1”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “II.B-1”		
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO	
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS		
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial	Modalidad de vivienda: Exclusivamente unifamiliar aislada.
USOS TOLERADOS	Exclusivamente los asociados al uso residencial, y turístico: turismo rural en Tías y Mácher	
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA		
- Parcela mínima:	600,00 m ² .	
- Frente mínimo	15,00 m	
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.		
- Retranqueo mínimo de la edificación a vial:	Cuatro (4) metros.	
- Retranqueo mínimo de la edificación a linderos:	Tres (3) metros	
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		
- Coeficiente de edificabilidad:	0,35 m ² /m ² .	
- Coeficiente de ocupación:	35%.	
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
- Número máximo de plantas:	Dos (2) plantas.	
- Altura máxima:	Siete (7) metros.	
- Ocupación planta máxima alta (% en relación con la superficie ocupada por la planta baja):	50% de la superficie ocupada por la planta baja.	

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso Característico: Residencial. Exclusivamente vivienda unifamiliar aislada.
2. Usos Tolerados:
 - a) Los asociados al uso residencial.
 - b) Uso turístico: Establecimientos de turismo rural, limitados éstos a los núcleos de Tías y Mácher, en las condiciones exigidas por el *Decreto 18/1998*, y por el *Decreto 176/2004 de aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 1 del PIOL*, en lo referente al turismo rural.
3. Usos asociados: Los aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos será de:

- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de
-

superficie construida se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.

- Para los restantes usos la dotación mínima será la exigida con carácter general por la presente normativa.

Artículo 101.5.- Zona Tipológica “II.B-2-Rh”.

Este tipo de ordenación corresponde a áreas de núcleo urbano de Puerto del Carmen. Está asociada a la especialización del núcleo de Puerto del Carmen en el uso turístico. Será de aplicación las determinaciones establecidas en esta normativa para estos ámbitos.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “II.B-2-Rh”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS		
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial	Modalidad de vivienda: Exclusivamente unifamiliar aislada.
	Turístico: Modalidad villa	

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
- Parcela mínima:	800,00 m ² .
- Frente mínimo	20,00 m
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo de la edificación a vial:	Cuatro (4) metros.
- Retranqueo mínimo de la edificación a linderos:	Tres (3) metros
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad:	0,20 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación:	20%.

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número máximo de plantas:	Una (1) planta.
- Altura máxima:	Cuatro (4) metros.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico:
 - a) Residencial. Uso residencial: vivienda unifamiliar aislada
 - b) Uso turístico: modalidad villa.

2. Usos asociados: Los aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos será de:

- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de
-

superficie construida se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.

- Para los restantes usos la dotación mínima será la exigida con carácter general por la presente normativa.

Artículo 101.6.-Zona Tipológica "II.B-3".

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: "II.B-3"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO: CARACTERÍSTICO:	Residencial	Modalidad de vivienda: Exclusivamente unifamiliar aislada.
USOS TOLERADOS	Exclusivamente los asociados al uso residencial.	

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
- Parcela mínima:	1.000,00 m ² .
- Frente mínimo	20,00 m

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo de la edificación a vial:	Cuatro (4) metros.
- Retranqueo mínimo de la edificación a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad:	0,30 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación:	30%.

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número máximo de plantas:	Dos (2) plantas.
- Altura máxima:	Siete (7) metros.
-Ocupación planta máxima alta.(% en relación con la superficie ocupada por la planta baja):	50% de la superficie ocupada por la planta baja.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Residencial. Exclusivamente vivienda unifamiliar aislada.
2. Usos tolerados: Los asociados al uso residencial.
3. Usos asociados: Los aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos será de:

- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.
- Para los restantes usos la dotación mínima será la exigida con carácter general por la presente normativa.

Artículo 101.7.-Zona Tipológica “II.B-4”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “II.B-4”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS		
USO: CARACTERÍSTICO:	Residencial	Modalidad de vivienda: Exclusivamente unifamiliar aislada.
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso residencial	

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
- Parcela mínima:	500,00 m ² .
- Frente mínimo	15,00 m

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo de la edificación a vial:	Cuatro (4) metros.
- Retranqueo mínimo de la edificación a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad:	0,30 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación:	30%.

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número máximo de plantas:	Una (1) planta.
- Altura máxima:	Cuatro (4) metros.

Condiciones de los usos pormenorizados:

3. Uso característico:

- a) Residencial. Uso residencial: vivienda unifamiliar aislada

1. Usos tolerados: Los asociados al uso residencial.

2. Usos asociados: Los aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos será de:

- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.
- Para los restantes usos la dotación mínima será la exigida con carácter general por la presente normativa.

3. Condiciones particulares: Las parcelas C y D (PC: 1.077,80 m² y PD: 1.086,92 m²) del camino de La Vega.

La concesión de licencia de las parcelas C y D del camino de La Vega, II.B-4, está condicionada a la cesión gratuita al ayuntamiento de las parcelas A y B (PA: 1.165,61 m² y PB: 1.164,94 m²), en las que se

ha encontrado un yacimiento arqueológico que el presente plan reconoce como espacio libre de protección.

Artículo 101.8.-Zona Tipológica “II.B-4-Rh”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “II.B-4-Rh”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS		
USO: CARACTERÍSTICO:	Residencial	Modalidad de vivienda: Exclusivamente unifamiliar aislada.
	Turístico: Modalidad villa	

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
- Parcela mínima:	500,00 m ² .
- Frente mínimo	15,00 m

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo de la edificación a vial:	Cuatro (4) metros.
- Retranqueo mínimo de la edificación a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad:	0,30 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación:	30%.

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número máximo de plantas:	Una (1) planta.
- Altura máxima:	Cuatro (4) metros.

Condiciones de los usos pormenorizados:

4. Uso característico:

- b) Residencial. Uso residencial: vivienda unifamiliar aislada
- c) Uso turístico: en las condiciones establecidas por el Plan General para los ámbitos de ordenación AO.II y AO.III.

4. Usos tolerados compatible : Los asociados al uso residencial, en el caso que el uso característico sea residencial.

5. Usos asociados: Los aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos será de:

- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.

- Para los restantes usos la dotación mínima será la exigida con carácter general por la presente normativa.

Artículo 101.9.-Zona Tipológica “II B-5”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “II.B-5”
--

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS	
USO: CARACTERÍSTICO:	Residencial Modalidad de vivienda: Exclusivamente unifamiliar aislada.
USOS TOLERADOS	Exclusivamente los asociados al uso residencial.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
- Parcela mínima:	1.000,00 m ² .
- Frente mínimo a vial	20,00 m.
- Círculo inscribible.	20,00 m.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo de la edificación a vial	Cinco (5) metros.
- Retranqueo mínimo de la edificación a linderos:	Cinco (5) metros
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad:	0,30 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación:	30%.
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número máximo de plantas:	Dos (2) plantas.
- Altura máxima (*)	Siete (7) metros.

(*)La medición de la altura máxima se hará sobre la rasante resultante del acondicionamiento interior de la parcela hasta la cara superior del forjado de techo o línea de arranque del plano de cumbrera.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Residencial. Exclusivamente vivienda unifamiliar aislada.
2. Usos tolerados: Los asociados al uso residencial.
3. Usos asociados: Los aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos será de:

- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.
- Para los restantes usos la dotación mínima será la exigida con carácter general por la presente normativa.

CAPÍTULO 4.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA “H”.

Artículo 102.- Definición y ámbitos.

1. Este tipo de ordenación corresponde a áreas del núcleo urbano de Puerto del Carmen, referenciados con el código “H.” en los planos de ordenación pormenorizada “PO-04”.
2. La totalidad de las parcelas están afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas establecidas por el Plan Director del Aeropuerto de Lanzarote aprobado por O.M. del Ministerio de la Presidencia del Gobierno de 5 de septiembre de 2001.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIAS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “H.1, H.2 y H.3”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL ZONA	TURISTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO: CARACTERÍSTICO:	Alojamiento turístico
USOS TOLERADOS	
- Equipamientos turísticos complementarios	Vinculados o no al establecimiento turístico.
- Usos terciarios	Exclusivamente los vinculados o asociados a usos turísticos.
USOS PROHIBIDOS	Residencial, comunitarios asociados con el uso residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
- Parcela mínima	10.000 m ²
- Frente mínimo	50,00 metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo de la edificación a vial	10,00 m.
Retranqueo mínimo de la edificación a linderos	5,00 m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad	0,70, m ² /m ²
- Coeficiente de ocupación	35%

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número de plantas.	Cuatro (4) plantas
- Altura máxima	Quince (15) metros.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Turístico.
 - a) Alojamiento turístico.
 - b) La implantación del uso deberá, con independencia del obligado cumplimiento de lo establecido con carácter general para la zona y la normativa sectorial vigente, cumplir las siguientes condiciones:

- De la capacidad que resulte autorizable en función del estándar de densidad exigido, como mínimo el 50% de las nuevas plazas deberán proceder de actuaciones de renovación de la planta alojativa obsoleta de acuerdo a la Directriz Turística 19. 2.
 - El nuevo establecimiento deberá tener asociado algún equipamiento turístico complementario al que deberá destinar como mínimo el 10% de la edificación que corresponda a la parcela.
2. Usos tolerados: Equipamientos turísticos complementarios
 3. Usos asociados: exclusivamente los equipamientos turísticos complementarios y otros usos asociados con el turístico alojativo.
 4. Usos prohibidos: Residencial.

CAPÍTULO 5.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA “ARU-T”.

Artículo 103.- Definición y ámbitos.

1. Este tipo de ordenación corresponde a áreas de suelo urbano en las que se promueve la renovación urbana, la rehabilitación edificatoria y la especialización en el uso turístico.
2. Los ámbitos de aplicación son los referenciados con el código “ARU-T” en los planos de ordenación pormenorizada correspondiente al núcleo de Puerto del Carmen.
3. Dentro de este ámbito a cualquier actuación que conlleve rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector, tanto de alojamiento como de oferta o servicios complementarios, se le aplicará los parámetros de ordenación que se detallan en el artículo 44 de esta normativa, sin perjuicio de la aplicación de las ordenanzas particulares que este Plan pueda establecer para actuaciones concretas.
4. Se encuentra parcialmente afectada por el Área de Rehabilitación Integral (ARI), excepto en el ámbito de Ordenación AO-I, La Tiñosa - Los Mojones.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIAS : ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ARUT-T”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL ZONA	TURISTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO: CARACTERÍSTICO:	Alojamiento turístico
USOS TOLERADOS	
- Equipamientos turísticos complementarios	Vinculados o no al establecimiento turístico.
- Usos terciarios	Exclusivamente los vinculados o asociados a usos turísticos.
USOS PROHIBIDOS	Residencial, dotaciones y equipamientos asociados con el uso residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
- Parcela mínima	La existente
- Frente mínimo	El existente

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo de la edificación a vial	Los existentes
Retranqueo mínimo de la edificación a linderos	Los existentes

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad	Cumplimiento del Artículo 44 de esta normativa
- Coeficiente de ocupación	Cumplimiento del Artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número de plantas.	Las existentes
- Altura máxima	Cumplimiento del Artículo 44 de esta normativa

CAPÍTULO 6.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA “PB”.

Artículo 104.- Definición y ámbitos.

1. Este tipo de ordenación corresponde a áreas de suelo urbano provenientes del Plan Especial de Ordenación Turística de Playa Blanca (PEOT).
2. Los ámbitos de aplicación son los referenciados con el código “PB” en los planos de ordenación pormenorizada correspondiente al núcleo de Puerto del Carmen “PO-04”.
3. Se encuentra parcialmente afectada por el Área de Rehabilitación Integral (ARI), excepto Zona PB.13.

Artículo 105.- Zona Tipológica “PB.1”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “PB. 1”

Parcela PP adscritas: 49 a 77, 124 a 138, 192 y 193

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO	
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO	
USOS PORMENORIZADOS:		
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial	Modalidad de vivienda: Exclusivamente unifamiliar aislada.
	Turístico: Modalidad villa	

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA. Serán los de las parcelas actuales.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Retranqueo mínimo de la edificación a vial	Tres (3) metros. Determina la alineación obligatoria de la edificación.
Retranqueo mínimo de la edificación a linderos	Tres (3) metros. Se permiten soluciones de edificaciones adosadas lateralmente.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coeficiente de edificabilidad	0,40 m ² /m ²
Coeficiente de ocupación	40%
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.	
Número de plantas.	2 plantas.
Altura máxima	7,00 m.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico:
 - d) Residencial. Uso residencial: vivienda unifamiliar aislada
 - e) Uso turístico: en las condiciones establecidas por el Plan General para los ámbitos de ordenación AO.II y AO.III.

2. Usos tolerados compatible : Los asociados al uso residencial, en el caso que el uso característico sea residencial.

3. Usos asociados: Los aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos será de:

- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.
- Para los restantes usos la dotación mínima será la exigida con carácter general por la presente normativa.

Artículo 106.- Zona Tipológica “PB.3”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ PB. 3”.
Parcela PP adscritas: 14 a 18,32 a 42, 78 a 93, 105 a 123, 140 a 154.

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO
USOS PORMENORIZADOS:	
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial: Vivienda unifamiliar aislada
	Turístico: Modalidad villa
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de las parcelas actuales.	
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo de la edificación a vial	Tres (3) metros. Determina la alineación obligatoria de la edificación.
Retranqueo mínimo de la edificación a linderos	Tres (3) metros. Se permiten soluciones de edificaciones adosadas lateralmente.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad	0,80 m ² /m ²
Coefficiente de ocupación	El resultante de la aplicación de los parámetros y condiciones relativos a la posición de la edificación.
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.	
Número máximo de plantas.	2 plantas
Altura máxima	7,00 m.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico:

- a) Residencial. Uso residencial: vivienda unifamiliar aislada
- b) Uso turístico: en las condiciones establecidas por el Plan General para los ámbitos de ordenación AO.II y AO.III.

2. Usos tolerados compatible : Los asociados al uso residencial, en el caso que el uso característico sea residencial.

3. Usos asociados: Los aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos será de:

- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.
- Para los restantes usos la dotación mínima será la exigida con carácter general por la presente normativa.

Artículo 107.- Zona Tipológica “PB.6”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “PB.6” Parcela PP adscrita: B.

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO
USOS PORMENORIZADOS:	
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial: Vivienda unifamiliar aislada Turístico: Modalidad villa
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de las parcelas actuales.	
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos	Tres (3) metros
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad	0,80 m ² /m ²
Coefficiente de ocupación	El resultante de la aplicación de los parámetros y condiciones relativas a la posición de la edificación.
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.	
Número de plantas.	2 plantas
Altura máxima	7,00 m.

Condiciones de los usos pormenorizados:

4. Uso característico:

- c) Residencial. Uso residencial: vivienda unifamiliar aislada
- d) Uso turístico: en las condiciones establecidas por el Plan General para los ámbitos de ordenación AO.II y AO.III.

5. Usos tolerados compatible : Los asociados al uso residencial, en el caso que el uso característico sea residencial.

6. Usos asociados: Los aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos será de:

- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.

- Para los restantes usos la dotación mínima será la exigida con carácter general por la presente normativa.

Artículo 108.- Zona Tipológica “PB.9”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ PB.9” Parcela PP adscritas: E.

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL ZONA	TURÍSTICO.

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento turístico complementario, deportivo
USOS TOLERADOS	Usos asociados al característico
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual	
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. Los siguientes y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa	
Retranqueo mínimo de la edificación a vial	Tres (3) metros.
Retranqueo mínimo de la edificación a linderos	Tres (3) metros
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN. Los siguientes y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa	
Coefficiente de edificabilidad	0,10 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación	10% sobre rasante, 100% bajo rasante siempre que su destino sea aparcamientos de uso público.
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN: Los siguientes y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa	
Número máximo de plantas:	1 plantas
Altura máxima:	4,00 m.

Artículo 109.- Zona Tipológica “PB.10”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ PB.10”. Parcela PP adscritas: H.1. (Hotel Fariones Playa) Los usos en la servidumbre de protección se ajustarán a lo establecido en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas. Las obras, instalaciones y edificaciones existentes tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
--

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico
USOS TOLERADOS	Equipamientos turísticos complementarios y terciarios, locales comerciales en el frente de la parcela a la Avda. de Las Playas.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual	

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. Los siguientes:
--

Retranqueo mínimo a vial:	Calle Acatife: cuatro (4) metros. Avda. de Las Playas: sin retranqueo
Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN. Los siguientes:	
Coefficiente de edificabilidad:	1,50 m ² /m ²
Coefficiente de ocupación:	El resultante de la aplicación de los parámetros y condiciones relativas a la posición de la edificación.
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN: Los siguientes.	
Número de plantas.	Cuatro (4) plantas sobre la Avda. de Las Playas
Altura máxima:	Quince (15) metros sobre la rasante de la Avda. de Las Playas.

Artículo 110.- Zona Tipológica "PB.13".

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: " PB.13". Parcela PP adscritas: T.
--

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Residencial –Viviendas Unifamiliar aislada
USOS TOLERADOS	Los establecidos para la Zona Tipológica"l
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA.	
Parcela mínima:	El de la parcela actual.
Frente mínimo:	El de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,40 m ² /m ²
Coefficiente de ocupación:	El resultante de la aplicación de los retranqueos

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7,00 m.

CAPÍTULO 7.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA “CL”.

Artículo 111.- Definición y ámbitos.

1. Este tipo de ordenación corresponde al suelo urbano proveniente del Plan Parcial “Costa Luz”
2. Los ámbitos de aplicación son los referenciados con el código “CL” en los planos de ordenación pormenorizada correspondiente al núcleo de Puerto del Carmen “PO-04”.
3. Las zonas afectadas por el Área de Rehabilitación Integral (ARI) son: CL.1 - CL.2 – CL.3 – CL.4 (parcialmente) – CL.5, CL.10 y CL.11 , en resto de las zonas se encuadran dentro del Ámbito de Ordenación AO-III.
4. Con carácter general el Plan General establece las siguientes determinaciones:
 - En todo caso serán de obligado cumplimiento las limitaciones de uso establecidas en los Ámbitos de Ordenación AO-II y AO-III. de Puerto del Carmen, salvo para los establecimientos hoteleros autorizados con anterioridad a la aprobación del PGO, para los que se permitirá su rehabilitación, remodelación o sustitución, siempre que ello conlleve la implantación de un establecimiento con categoría mínima de cuatro (4) estrellas, todo ello de conformidad con lo dispuesto por el art. 43 de la Ley 7/1995 y su modificación por la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, y los principios manifestados en la excepciones de la Ley 6/2001, de medidas urgentes y con independencia de su ubicación en áreas afectadas por el ARI. Esta salvedad también será aplicable a las parcelas con otros usos que se vinculen a este tipo de operación, adquiriendo estas parcelas las mismas condiciones de uso y de posición, volumen y forma de la edificación de la parcela hotelera a que se adscribe.
5. La dotación de aparcamiento será la que corresponda al uso a implantar de acuerdo con la normativa de carácter general establecida por el Plan General, salvo que del obligado cumplimiento de la normativa sectorial vigente que corresponda al uso a implantar se deriven mayores requerimientos.
6. La totalidad de la zona de ordenación está afectada por las servidumbres aeronáuticas establecidas por el Plan Director del Aeropuerto de Lanzarote aprobado por O.M. del Ministerio de la Presidencia del Gobierno de 5 de septiembre de 2001.

Artículo 112.- Zona Tipológica “CL.1”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ CL1”.

Parcela PP adscritas: HO (Hotel San Antonio)

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

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

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
------------------------------	----------------------------

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento Turístico.
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios. Terciarios vinculados al uso turístico.
USOS PROHIBIDOS	Residencial.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.	
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. Los siguientes:	
Retranqueo a vial:	Cuatro (4) metros, excepto en la marquesina de acceso que será libre.
Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros. Con respecto a la parcela CL-11 no habrá retranqueo en el caso de que se integren las dos parcelas en una actuación conjunta.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN. Los siguientes:	
Edificabilidad:	17.340 m ² c y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	25% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN: Los siguientes:	
Número máximo de plantas:	5 plantas desde la Avenida de las Playas
Altura máxima :	18,00 m.

Artículo 113.- Zona Tipológica “CL.2”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ CL.2”. Parcela PP adscritas: C.
--

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO
USOS PORMENORIZADOS:	Equipamiento turístico complementario

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. Los siguientes:	
Retranqueo mínimo a vial:	libre
Retranqueo mínimo a linderos:	libre

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN. Los siguientes:	
Coefficiente de edificabilidad:	0,41 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa.
Coefficiente de ocupación:	41% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa.

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número de plantas.	2 plantas
Altura máxima	9,00 m. si se sustituye por una nueva edificación, si no será la altura existente.

Artículo 114.- Zona Tipológica “CL.3”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ CL.3”. Parcela PP adscritas: A

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO
USOS PORMENORIZADOS:	Terciario

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Podrá alinearse a vial
Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad	0,67 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación	El resultante de la aplicación de las restantes condiciones de edificación y en cumplimiento del artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas.	2 plantas
Altura máxima	7,00 m. y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

Artículo 115.- Zona Tipológica “CL.4”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ CL.4” Parcela PP adscritas: E, H, K, L, M, N, O, ZC2

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS: estarán de acuerdo con régimen de uso establecidos para el AO.II y AO.III	
USO CARACTERÍSTICO	- Parcelas adscritas al ámbito de ordenación AO-II: Residencial o Alojamiento turístico modalidad villa. - Parcelas adscritas al ámbito de ordenación AO-III: Turístico: Alojamiento y equipamientos complementarios.
USOS TOLERADOS	- Parcelas adscritas al ámbito de ordenación AO-III: Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	- Parcelas adscritas al ámbito de ordenación AO-III: El residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. Los siguientes:	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN. Los siguientes:	
Coefficiente de edificabilidad	0,27 m ² /m ²
Coefficiente de ocupación	27%

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN. Los siguientes:	
Número máximo de plantas.	2 plantas
Altura máxima	7,00 m.

Artículo 116.- Zona Tipológica “CL.6”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ CL.6” Parcela PP adscritas: G, R, S, V, F y Q.

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico.
USOS TOLERADOS	Compatibles: Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad	0,55 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación	40% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7,00 m.

Artículo 117.- Zona Tipológica “CL.7”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ CL7” - Parcela PP adscritas: AP.3.
--

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico
USOS TOLERADOS	Compatibles: Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad	0,67 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación	48% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7,00 m.

Artículo 118.- Zona Tipológica “CL.8”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ CL8”
Parcela PP adscritas: I

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico
USOS TOLERADOS	Compatibles: Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA:
Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad	0,30 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación	30% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas.	4 plantas
Altura máxima	15,00 m.

Artículo 119.- Zona Tipológica “CL.9”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA “ CL.9”. Parcela PP adscritas: X.

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico
USOS TOLERADOS	Compatible: Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.
--

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad	0,47 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación	La resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas.	2 plantas
Altura máxima	7,00 m.

Artículo 120.- Zona Tipológica “CL.10”

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ CL.10” Parcela PP adscritas: AP.1 y AP.2. Los usos en la servidumbre de protección se ajustarán a lo establecido en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas. Las obras, instalaciones y edificaciones existentes tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	Turístico.
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico
USOS TOLERADOS	Compatibles: Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN: Los siguientes:	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN: Los siguientes:	
Coefficiente de edificabilidad	0,67 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación	48% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN: Los siguientes:	
Número máximo de plantas.	2 plantas
Altura máxima	7,00 m.

Artículo 121.- Zona Tipológica “CL.11”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “CL.11”
Parcelas del PP adscritas: PC y AR.
Los usos en la servidumbre de protección se ajustarán a lo establecido en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.
Las obras, instalaciones y edificaciones existentes tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico y equipamientos complementarios.
USOS TOLERADOS	Compatibles: Terciarios
USOS PROHIBIDOS	Residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA.	
Parcela mínima	Coincidente con la zona Tipológica.
Frente mínimo	El de la zona tipológica.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	<ul style="list-style-type: none"> - Sobre la rasante de la Avda. de las Playas: seis (6) metros medidos desde la alineación de la parcela al vial. - Bajo rasante de la Avda. de Las Playas: sin retranqueo.
Retranqueo al deslinde marítimo terrestre:	- La edificación deberá respetar una distancia mínima de seis (6) metros medidos desde la línea de DMT (franja de servidumbre de tránsito). Al espacio libre deberá dársele tratamiento adecuado para uso peatonal y garantizar el acceso público a la playa.
Retranqueo mínimo a linderos laterales	<ul style="list-style-type: none"> - Sobre la rasante interior de las parcela colindante deberá respetarse un retranqueo mínimo de cinco (5) metros, salvo que la parcela se integre en una actuación conjunta con las colindantes en cuyo caso no será exigible el retranqueo. - Por debajo de la referida rasante interior, la edificación podrá adosarse a linderos.
Retranqueos de fachada	- La fachada sur del edificio (borde mar) en planta baja podrá adosarse a la alineación interior de la franja de servidumbre de tránsito.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad	1,00 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación	- Sobre rasante de la Avda. de Las Playas:

	<ul style="list-style-type: none"> - Si se hace una actuación conjunta con la parcela CL-1, la ocupación máxima será el 60%. - Si se hace una actuación separada tendrá un máximo de 400 m² construidos y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa - Plantas bajo rasante de la Avda. de Las Playas: la que resulte de aplicar las restantes condiciones de edificación.
--	---

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas.	<ul style="list-style-type: none"> - Sobre rasante de Avda. de Las Playas: una (1) planta. - Bajo rasante de la Avda. de Las Playas: dos (2) plantas.
Altura máxima	4,50 m sobre la rasante de la Avda. de Las Playas y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

Condiciones de los usos:

1. Uso alojamiento turístico:

- a) La implantación del uso alojativo requiere la previa disponibilidad de las plazas alojativas, éstas deberán proceder de operaciones de rehabilitación o renovación de establecimientos alojativos preexistentes.

2. Uso Comercial: Se permite en las Categorías I y II.

3. Usos Vinculados:

- a) Aparcamientos. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos, salvo que de los usos implantados se derive una mayor exigencia, estas plazas deberán ser cubiertas. De las plazas totales al menos el 50% deberán ser de uso público.

Artículo 122.- Zona Tipológica “CL.12”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ CL.12”. Parcela PP adscritas: T

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico
USOS TOLERADOS	Compatibles: Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.	
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad	0,57 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación	40% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7,00 m.

Artículo 123.- Zona Tipológica “CL.13”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA “CL.13”. Parcela PP adscritas: J

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico
USOS TOLERADOS	Compatibles: Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad	0,25 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación	25% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7,00 m.

CAPÍTULO 8.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA “LP”.

Artículo 124.- Definición y ámbitos.

Este tipo de ordenación corresponde a áreas de suelo urbano provenientes del Plan Parcial “Los Pocillos”.

Los ámbitos de aplicación son los referenciados con el código “LP” en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes al núcleo de Puerto del Carmen “PO-04”.

Con carácter general el Plan General establece las siguientes determinaciones:

1. Serán de obligado cumplimiento las limitaciones de uso establecidas para el Ámbito de Ordenación AO-III.
2. La dotación de aparcamiento será la que corresponda al uso a implantar de acuerdo con la normativa de carácter general establecida por el Plan General, salvo que del obligado cumplimiento de la normativa sectorial vigente que corresponda al uso a implantar se deriven mayores requerimientos.

3. La totalidad de la Zona de Ordenación está afectada por las servidumbres aeronáuticas establecidas por el Plan Director del Aeropuerto de Lanzarote aprobado por O.M. del Ministerio de la Presidencia del Gobierno de 5 de septiembre de 2001.

Artículo 125.- Zona Tipológica “LP.1”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ LP.1”	
Parcela PP adscrita: 1	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento Turístico.
USOS TOLERADOS	Compatibles: Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.	
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cinco (5) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Cinco (5) metros
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,36 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	35% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	4 plantas
Altura máxima:	15,00 m.

Artículo 126.- Zona Tipológica “LP.2”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ LP.2”	
Parcela PP adscrita: 3	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento Turístico.
USOS TOLERADOS	Compatibles: Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.	
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cinco (5) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Cinco (5) metros
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,46 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	35% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	

Número máximo de plantas:	4 plantas
Altura máxima:	15,00 m.

Artículo 127.- Zona Tipológica “LP.3”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ LP.3”

Parcela PP adscrita: 4

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento Turístico.
USOS TOLERADOS	Compatibles: Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.	
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cinco (5) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Cinco (5) metros
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,62 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	35% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	4 plantas
Altura máxima:	15,00 m.

CAPÍTULO 9.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA “CS”.

Artículo 128.- Definición y ámbitos.

Este tipo de ordenación corresponde a áreas de suelo urbano provenientes del Plan Parcial “Caserones”.

Los ámbitos de aplicación son los referenciados con el código “CS” en los planos de ordenación pormenorizada correspondiente al núcleo de Puerto del Carmen “PO-04”.

Con carácter general el Plan General establece las siguientes determinaciones:

1. Será de obligado cumplimiento las limitaciones de uso establecidas para el Ámbito de Ordenación AO-III.
2. La dotación de aparcamiento será la que corresponda al uso a implantar de acuerdo con la normativa de carácter general establecida por el Plan General.

Artículo 129.- Zona Tipológica “CS.1”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ CS.1” Parcela PP adscrita: Todas, excepto deportiva “CS.2”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,30 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	30% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7,00 m.

Artículo 130.- Zona Tipológica “CS.2”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ CS.2” Parcela PP adscrita: Deportiva

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Equipamientos turísticos complementarios, deportivo.
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico.
USOS PROHIBIDOS	Residencial

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Tres (3) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,15m ² /m ²
Coefficiente de ocupación:	15%

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	1 planta
Altura máxima:	4,00 m.

CAPÍTULO 10.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA “CM”.

Artículo 131.- Definición y ámbitos.

Este tipo de ordenación corresponde a áreas de suelo urbano provenientes del Plan Parcial “Costa Mar”.

Los ámbitos de aplicación son los referenciados con el código “CM” en los planos de ordenación pormenorizada correspondiente al núcleo de Puerto del Carmen “PO-04”.

Con carácter general el Plan General establece las siguientes determinaciones:

1. Será de obligado cumplimiento las limitaciones de uso establecidas para el Ámbito de ordenación AO-III.
2. La dotación de aparcamiento será la que corresponda al uso a implantar de acuerdo con la normativa de carácter general establecida por el Plan General.

Artículo 132.- Zona Tipológica “CM.1”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ CM.1”	
Parcela PP adscritas: 1,2, 9 a 24, 30 a 38 y 47 a 50.	

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA:	Los de la parcela actual.
---	---------------------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,25 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	25% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7,00 m.

Artículo 133.- Zona Tipológica “CM.2”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ CM.2”

Parcela PP adscritas: 3 a 8, 25 a 29 y 39 a 46.

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad	0,56 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación	40% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7,00 m.

Artículo 134.- Zona Tipológica “CM.3”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ CM.3”

Parcela PP adscritas: 51 a 62.

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Dos (2) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Dos (2) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	1,25 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

Coefficiente de ocupación:	La que resulte de aplicar las restantes condiciones y el artículo 44 de esta normativa
----------------------------	--

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7,00 m.

Artículo 135.- Zona Tipológica “CM.4”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ CM.4” Parcela PP adscritas: Comercial.

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Equipamientos turísticos complementarios- comercial, categoría III.
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico.
USOS PROHIBIDOS	residencial

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Dos (2) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Dos (2) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,60 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	La que resulte de aplicar las restantes condiciones y el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	8,00 m. y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

CAPÍTULO 11.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA “PE”.

Artículo 136.- Definición y ámbitos.

Este tipo de ordenación corresponde a áreas de suelo urbano provenientes del Plan Parcial “Los Pocillos Este”. Los ámbitos de aplicación son los referenciados con el código “PE” en los planos de ordenación pormenorizada correspondiente al núcleo de Puerto del Carmen “PO-04”.

Con carácter general el Plan General establece las siguientes determinaciones:

1. Será de obligado cumplimiento las limitaciones de uso establecidas para el Ámbito de ordenación AO-III.
2. La dotación de aparcamiento será la que corresponda al uso a implantar de acuerdo con la normativa de carácter general establecida por el Plan General, salvo que del obligado cumplimiento de la normativa sectorial vigente que corresponda al uso a implantar se deriven mayores requerimientos.

3. La totalidad de la Zona de Ordenación está afectada por las servidumbres aeronáuticas establecidas por el Plan Director del Aeropuerto de Lanzarote aprobado por O.M. del Ministerio de la Presidencia del Gobierno de 5 de septiembre de 2001.

Artículo 137.- Zona Tipológica “PE.1”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ PE.1” Parcela PP adscritas: 1
--

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cinco (5) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Cinco (5) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,45 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	35% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	4 plantas
Altura máxima:	15,00 m.

Artículo 138.- Zona Tipológica “PE.2”.

ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ PE.2” Parcela PP adscrita: 2

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Cuatro (4) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad.	0,33 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	30% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas.	4 plantas
Altura máxima	15,00 m.

Artículo 139.- Zona Tipológica “PE.3”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ PE.3”	
Parcela PP adscrita: 3	

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Equipamientos turísticos complementarios- comercial categoría III
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico.
USOS PROHIBIDOS	El residencial

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA:	Los de la parcela actual.
---	---------------------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Cuatro (4) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,62 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	60% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	8,00 m. y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

Artículo 140.- Zona Tipológica “PE.4”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ PE.4”	
Parcela PP adscrita: 4	

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento Turístico.

USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Diez (10) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Diez (10) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,46 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	30% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	4 plantas
Altura máxima:	15,00 m. y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

Artículo 141.- Zona Tipológica “PE.5”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ PE.5”.
Parcela PP adscrita: 5

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Turístico: Alojamiento
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Diez (10) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Diez (10) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,72 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	50% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	4 plantas
Altura máxima:	15,00 m.

Artículo 142.- Zona Tipológica “PE.6”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ PE.6”.	
Parcela PP adscrita: 7	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Turístico: Alojamiento
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.	
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Cuatro (4) metros
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,58 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	50% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas.	4 plantas
Altura máxima:	15,00 m.

CAPÍTULO 12.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA “PG”.

Artículo 143.- Definición y ámbitos.

Este tipo de ordenación corresponde a áreas de suelo urbano provenientes del Plan Parcial “Playa Grande” a la que se incorpora las construcciones industriales preexistentes en la zona quedando dicho uso en situación de fuera de ordenación.

Los ámbitos de aplicación son los referenciados con el código “PG” en los planos de ordenación pormenorizada correspondiente al núcleo de Puerto del Carmen “PO-04”.

Con carácter general el Plan General establece las siguientes determinaciones:

1. Será de obligado cumplimiento las limitaciones de uso establecidas para el Ámbito de ordenación AO-III.
2. La dotación de aparcamiento será la que corresponda al uso a implantar de acuerdo con la normativa de carácter general establecida por el Plan General, salvo que del obligado cumplimiento de la normativa sectorial vigente que corresponda al uso a implantar se deriven mayores requerimientos.

3. La totalidad de la Zona de Ordenación está afectada por las servidumbres aeronáuticas establecidas por el Plan Director del Aeropuerto de Lanzarote aprobado por O.M. del Ministerio de la Presidencia del Gobierno de 5 de septiembre de 2001.

Artículo 144.- Zona Tipológica “PG.1”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ PG.1” Parcela PP adscrita: Los usos en la servidumbre de protección se ajustarán a lo establecido en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas. Las obras, instalaciones y edificaciones existentes tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
--

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Turístico: Alojamiento
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cinco (5) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Cinco (5) metros.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,50 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	35% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	4 plantas
Altura máxima:	15,00 m.

Artículo 145.- Zona Tipológica “PG.2”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ PG.2.” Parcela PP adscritas:

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Turístico: Alojamiento
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico y los equipamientos turísticos complementarios.
USOS PROHIBIDOS	El residencial,

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,50 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	50% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7,00 m. y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

Artículo 146.- Zona Tipológica “PG.3”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ PG.3.” Parcela PP adscritas:

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Equipamientos turísticos complementarios- terciarios
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico.
USOS PROHIBIDOS	El residencial

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Cuatro (4) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,50 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	50% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	8,00 m. y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

CAPÍTULO 13.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA “MG”.

Artículo 147.- Definición y ámbitos.

Este tipo de ordenación corresponde a áreas de suelo urbano provenientes del Plan Parcial “Matagorda”. Los ámbitos de aplicación son los referenciados con el código “MG” en los planos de ordenación pormenorizada correspondiente al núcleo de Puerto del Carmen “PO-04”.

Con carácter general el Plan General establece las siguientes determinaciones:

1. Será de obligado cumplimiento las limitaciones de uso establecidas para el Ámbito de ordenación AO-III, en consecuencia queda prohibida la implantación de nuevos usos residenciales.
2. La dotación de aparcamiento será la que corresponda al uso a implantar de acuerdo con la normativa de carácter general establecida por el Plan General, salvo que del obligado cumplimiento de la normativa sectorial vigente que corresponda al uso a implantar se deriven mayores requerimientos.
3. La totalidad de la Zona de Ordenación se encuentra incluida en las Zonas de servidumbres legales correspondientes al Aeropuerto de Lanzarote definidas en el Plan Director de dicho Aeropuerto aprobado por O.M. del Ministerio de la Presidencia del Gobierno de 5 de septiembre de 2001, viéndose afectada por las siguientes Servidumbres Aeronáuticas:

- a) Superficie cónica, que afecta a toda la Zona de Ordenación.
- b) Superficie de limitación de alturas del equipo de trayectoria de planeo del sistema de aterrizaje de aterrizaje instrumental (GP/ILS), que afecta a la zona MG.1, afectando exclusivamente a la parcela 82 del PP Matagorda (donde actualmente se ubica el Hotel Beatriz).
- c) En todo caso, en los suelos afectados por las superficie cónica y de limitación de alturas a que se refieren los punas a y b , no se admitirá ninguna construcción (incluidas antenas, chimeneas, equipos de aire acondicionado, etc.), modificaciones del terrenos u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) que sobrepase la cota correspondiente a las líneas de nivel de las superficies limitadoras, salvo que se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003.
- d) Asimismo, la construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc.) dentro del ámbito afectado requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.
- e) Afecciones Acústicas. Se encuentran afectadas por la huella de ruido las siguientes Zonas de Ordenación y parcelas del P.P. Matagorda:

ZONA	PARCELAS PLAN PARCIAL
MG.1	82
MG.3	61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 77, 78, 79 Y 80
MG.4	72, 81 Y 84

- f) Dentro de estas Zonas de Ordenación se considerarán incompatibles con las afecciones acústicas presentes los usos residenciales- prohibido con carácter general en todo el Ámbito de Ordenación AO-III – Matagorda- y los dotacionales educativos o sanitarios, o que se realicen modificaciones urbanísticas que supongan incremento de número de personas afectadas.

Artículo 148.- Zona Tipológica “MG.1”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ MG.1”

Parcela PP adscritas: 1 y 82

Afecciones Aeronáuticas de Superficie Cónica, Limitación de Alturas GP/ILS (parcela 82 exclusivamente) y Acústicas con las limitaciones contenidas en artículo 118, punto 4 del presente Capítulo.

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS:

USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico
USOS TOLERADOS	Equipamientos turísticos complementarios y dotaciones.
USOS PROHIBIDOS	Residencial. En las zonas afectadas por la huella de ruido se prohíben además de los usos residenciales, las dotaciones y equipamientos educativos y sanitarios. Siéndole de aplicación las determinaciones del artículo 118, 4) del presente Capítulo.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Retranqueo mínimo a vial:	Quince (15) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Quince (15) metros.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

Coefficiente de edificabilidad:	0,65 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	25% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:

Número máximo de plantas:	5 plantas
Altura máxima:	18,00 m.

Artículo 149.- Zona Tipológica “MG.2”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ MG.2”

Parcela PP adscrita: 34

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS

USO CARACTERÍSTICO	Equipamientos turísticos complementarios- comercial, categoría III.
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico.
USOS PROHIBIDOS	El residencial

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Cuatro (4) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,80 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	50% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	8,00 m. y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

Artículo 150.- Zona Tipológica “MG.3”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ MG.3”	
Parcelas PP adscritas: 5,6,9, 10 a 15, 35 a 57, 59 a 63, 65 a 71 y 73 a 80.	
Afecciones Aeronáuticas de Superficie Cónica y Acústicas (61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 77, 78, 79 y 80), con las limitaciones contenidas en artículo 118, punto 4 del presente Capítulo.	

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS.	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico.
USOS TOLERADOS	Equipamientos turísticos complementarios y dotaciones.
USOS PROHIBIDOS	Residencial. En las zonas afectadas por la huella de ruido se prohíben además de los usos residenciales, las dotaciones y equipamientos educativos y sanitarios. Siéndole de aplicación las determinaciones del artículo 118, 4) del presente Capítulo.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Cuatro (4) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,30 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	30% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7,00 m. y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

Artículo 151.- Zona Tipológica “MG.4”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: “ MG.4”	
Parcela PP adscritas: 2 a 4, 7,8, 27 a 33, 58, 64, 72 y 81	
Afecciones Aeronáuticas de Superficie Cónica y Acústicas (72, 81 Y 8) con las limitaciones contenidas en artículo 118, punto 4 del presente Capítulo.	

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
------------------------------	---------------------

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS.	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico.
USOS TOLERADOS	Equipamientos turísticos complementarios y dotaciones.
USOS PROHIBIDOS	Residencial. En las zonas afectadas por la huella de ruido se prohíben además de los usos residenciales, las dotaciones y equipamientos educativos y sanitarios. Siéndole de aplicación las determinaciones del artículo 118, 4) del presente Capítulo.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.	
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Cuatro (4) metros
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,50 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	50% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7,00 m. y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

Artículo 152.- Zona Tipológica "MG.5".

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA: " MG.5" Parcela PP adscrita: 83
--

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Comunitarios: Oficinas y Servicios Públicos
USOS TOLERADOS	Compatibles: Equipamientos turísticos complementarios
USOS PROHIBIDOS	Residencial y Alojamiento Turístico

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA.	
Parcela mínima	Las establecidas por el P.P.
Frente mínimo	El establecido por el P.P.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) m.
Retranqueo mínimo a linderos:	Cuatro (4) m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,3 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	30% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
Número máximo de plantas:	Una (1) planta
Altura máxima:	Cuatro (4) metros y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

Artículo 153.- Ordenanza pormenorizada Zona “MG.6”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA DE ORDENANZA URBANÍSTICA: “ MG.6”	
Parcela PP adscritas: 26.	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico.
USOS TOLERADOS	Equipamientos turísticos complementarios y Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Otros usos.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.	
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cinco (5) m.
Retranqueo mínimo a linderos:	Cinco (5) m.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,75 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	35% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.	
Número máximo de plantas:	4 plantas
Altura máxima:	15,00 m.

CAPÍTULO 14.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA “AM”.

Artículo 154.- Definición y ámbitos.

- Este tipo de ordenación corresponde a áreas de suelo urbano provenientes del Plan Parcial “Ampliación Matagorda”.
- Los ámbitos de aplicación son los referenciados con el código “AM” en los planos de ordenación pormenorizada correspondiente al núcleo de Puerto del Carmen “PO-04”.
- Con carácter general el Plan General establece las siguientes determinaciones:
 - Serán de obligado cumplimiento las limitaciones de uso establecidas para el Ámbito de ordenación AO-III, en consecuencia queda prohibida la implantación de nuevos usos residenciales.
- La dotación de aparcamiento será la que corresponda al uso a implantar de acuerdo con la normativa de carácter general establecida por el Plan General, salvo que del obligado cumplimiento de la normativa sectorial vigente que corresponda al uso a implantar se deriven mayores requerimientos.

5. La totalidad de la Zona de Ordenación se encuentra incluida en las zonas de servidumbres legales correspondientes al Aeropuerto de Lanzarote definidas en el Plan Director de dicho Aeropuerto aprobado por O.M. del Ministerio de la Presidencia del Gobierno de 5 de septiembre de 2001, viéndose afectada por las siguientes servidumbres aeronáuticas:

- a) Superficie cónica, que afecta a toda la Zona de Ordenación.
- b) Superficie de limitación de alturas del equipo de trayectoria de planeo del sistema de aterrizaje de aterrizaje instrumental (GP/ILS), que afecta a las zonas AM.1 y AM.2. En las zonas afectadas por la limitación de alturas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, se su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, salvo que un estudio de seguridad demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectado de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves.
- c) En todo caso, en los suelos afectados por las superficie cónica y de limitación de alturas a que se refieren los puntos a y b , no se admitirá ninguna construcción (incluidas antenas, chimeneas, equipos de aire acondicionado, etc.), modificaciones del terrenos u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) que sobrepase la cota correspondiente a las líneas de nivel de las superficies limitadoras, salvo que se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003.
- d) Asimismo, la construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc.) dentro del ámbito afectado requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre servidumbres aeronáuticas.
- e) Afecciones Acústicas. La totalidad de la Zona de Ordenación “AM” se encuentra afectada por la huella de ruido, por lo que dentro de ella se considerarán incompatibles los usos residenciales-prohibido con carácter general en todo el Ámbito de ordenación AO-III – Matagorda- y las dotaciones y equipamientos educativos o sanitarios, o que se realicen modificaciones urbanísticas que supongan incremento de número de personas afectadas.

Artículo 155.- Ordenanza pormenorizada Zona “AM.1”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA DE ORDENANZA URBANÍSTICA: “ AM.1”

Parcela PP adscrita: 1

Afecciones Aeronáuticas de Superficie Cónica, Limitación de Alturas GP/ILS y Acústicas con las limitaciones contenidas en artículo 125, punto 5 del presente Capítulo.

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

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

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO

USO GLOBAL. ZONA	TURISTICO
-------------------------	-----------

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico
USOS TOLERADOS	Equipamientos turísticos complementarios y dotaciones
USOS PROHIBIDOS	Residencial. En las zonas afectadas por la huella de ruido se prohíben además de los usos residenciales, las dotaciones y equipamientos educativos y sanitarios. Siéndole de aplicación las determinaciones del artículo 125,5) del presente Capítulo.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) m.
Retranqueo mínimo a linderos:	Cuatro (4) m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,35 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	35% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA.	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7,00 m.

Artículo 156.- Ordenanza pormenorizada Zona "AM.2".

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA DE ORDENANZA URBANÍSTICA: "AM.2"	
Parcelas PP adscritas: 2 a 7	
Afecciones Aeronáuticas de Superficie Cónica, Limitación de Alturas GP/ILS y Acústicas con las limitaciones contenidas en artículo 125, punto 5 del presente Capítulo.	

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURISTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Alojamiento turístico
USOS TOLERADOS	Equipamientos turísticos complementarios y dotaciones
USOS PROHIBIDOS	Residencial. En las zonas afectadas por la Huella de Ruido se prohíben además de los usos residenciales, las dotaciones y equipamientos educativos y sanitarios. Siéndole de aplicación las determinaciones del artículo 125,5) del presente Capítulo.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) m.
Retranqueo mínimo a linderos:	Cuatro (4) m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad	0,35 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación	35% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.	
Número máximo de plantas.	2 plantas
Altura máxima	7,00 m.

Artículo 157.- Ordenanza pormenorizada Zona “AM.3”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA DE ORDENANZA URBANÍSTICA: “AM.3”
Parcelas PP adscritas: CC, CD y CS
Afecciones Aeronáuticas de Superficie Cónica, Limitación de Alturas GP/ILS y Acústicas con las limitaciones contenidas en artículo 125, punto 5 del presente Capítulo.

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURISTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Comercial categorías II y II, y equipamientos.
USOS TOLERADOS	Equipamientos turísticos complementarios, comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Residencial. En las zonas afectadas por la huella de ruido se prohíben además de los usos residenciales, las dotaciones y equipamientos educativos y sanitarios. Siéndole de aplicación las determinaciones del artículo 125,5) del presente Capítulo.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA: Los de la parcela actual.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) m.
Retranqueo mínimo a linderos:	Cuatro (4) m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad	0,50 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación	50% y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA. DE LA EDIFICACIÓN.	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7,00 m.

CAPÍTULO 15.- ORDENANZAS PORMENORIZADAS DE LAS PARCELAS CON USOS COMUNITARIOS Y ESPACIOS LIBRES.

Artículo 158.- Ordenanza parcelas uso Espacios Libres (EL).

1. Esta ordenanza corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con las siglas EL en los planos de ordenación, incluso las provenientes de Planes Parciales aprobados definitivamente con anterioridad al Plan General de Ordenación.
2. En los espacios libres provenientes de Planes Parciales aprobados definitivamente con anterioridad al Plan General de Ordenación, en el núcleo de Puerto del Carmen, se tolerará el uso deportivo y recreativo.

3. Categorización: A efecto de definir las condiciones de uso y edificación que corresponden a las parcelas se han dividido en las siguientes categorías:

- a) Categoría I: Parcelas de superficie inferior a 1.000 m².
- b) Categoría II: Parcelas comprendidas entre 1.000 y 5.000 m².
- c) Categoría III: Parcelas de superficie superior a 5.000 m².

4. Condiciones de implantación del uso:

a) Espacios Libres de Categoría I:

- Las áreas pavimentadas serán como mínimo del 60% de la superficie de la parcela.
- Se permitirán sobre rasante pequeñas edificaciones con usos comercial, recreativo o de restauración y otras instalaciones destinadas a servicios e infraestructuras públicas (estaciones de bombeo, estaciones transformadoras,...).
- Las edificaciones e instalaciones permitidas sobre rasante deberán respetar las siguientes condiciones:
 - No podrán superar en su conjunto un máximo de 50 m² construidos.
 - La altura máxima de la edificación será de una (1) planta/ cuatro (4) metros.
 - Deberá respetar un retranqueo mínimo a linderos de tres (3) metros a linderos y de cinco (5) metros entre edificios situados en la parcela.
- Cuando el espacio libre presente en cualquiera de sus secciones, una diferencia de cota superior a tres (3) metros, se permitirá bajo la cota de rasante del espacio libre, la ubicación de locales con destino a usos públicos.
- Bajo rasante se permitirán dotaciones y aparcamientos públicos, sin limitación del número de plantas u ocupación de la parcela.

b) Espacios Libres de Categoría II:

- Las áreas ajardinadas serán como mínimo del 30% de la superficie de la parcela.
- Cuando dispongan de áreas de juegos, éstas deberán estar separadas de las zonas de estancia.
- Se permitirán sobre rasante pequeñas edificaciones con usos comercial, recreativo o de restauración, aseos e instalaciones destinadas a dotaciones y servicios de infraestructuras públicas (estaciones de bombeo, estaciones transformadoras,...). En su conjunto estas instalaciones podrán ocupar como máximo el 30% de la superficie de la parcela, de los cuales un máximo del 10% podrá estar cubierto. Estas edificaciones deberán ser aisladas y una altura máxima de una (1) planta/ cuatro (4) metros, y respetar unos retranqueos mínimos a linderos de cuatro (4) metros.
- Se permitirá permanencia de las edificaciones preexistentes cuando su destino sea el de dotaciones públicas, así como ampliación, siempre que ésta no supere el 5% de la superficie del espacio libre.
- Bajo rasante se permitirán dotaciones y aparcamientos públicos, sin limitación del número de plantas u ocupación de la parcela.

- Cuando el espacio libre presente en cualquiera de sus secciones, una diferencia de cota superior a tres (3) metros, se permitirá bajo la cota de rasante del espacio libre, la ubicación de locales con destino a usos públicos.

c) Espacios Libres de Categoría III:

- Las áreas ajardinadas serán como mínimo del 30% de la superficie de la parcela.
- Cuando dispongan áreas de juegos, éstas deberán estar separadas de las zonas de estancia.
- Se permitirán sobre rasante pequeñas edificaciones con usos comercial, recreativo o de restauración, aseos e instalaciones destinadas a dotaciones y servicios de infraestructuras públicas (estaciones de bombeo, estaciones transformadoras,...). En su conjunto estas instalaciones podrán ocupar como máximo del 40% de la superficie de la parcela, de los cuales un máximo del 10% podrá estar cubierto. Estas edificaciones deberán ser aisladas, con una altura máxima de dos (2) plantas/ocho (8) metros, y respetar unos retranqueos mínimos a linderos de cuatro (4) metros.
- Bajo rasante se permitirán dotaciones y aparcamientos públicos, sin limitación del número de plantas u ocupación de la parcela.
- Cuando el espacio libre presente en cualquiera de sus secciones, una diferencia de cota superior a tres (3) metros, se permitirá bajo la cota de rasante del espacio libre, la ubicación de locales con destino a usos públicos.

5. Condiciones de ajardinamiento y el mobiliario urbano.

- Las plantaciones vegetales y el mobiliario urbano a utilizar deberán concebirse conjuntamente con los demás elementos del espacio urbano.
- Las plantaciones tendrán más un carácter masivo que lineal, salvo cuando interese destacar algún itinerario o contorno.
- Para el ajardinamiento se utilizará preferentemente especies autóctonas o de uso tradicional en la isla para tal fin, recomendándose el rofe como soporte de plantaciones.
- Se evitarán las plantaciones de especies que requieran gran demanda de riego.
- Los elementos que conforman el mobiliario urbano, tales como bancos, papeleras, vallas de protección, señales orientativas, etc. deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales en consonancia con el carácter del diseño tradicional. Su ubicación se realizará siguiendo un criterio ordenado y global.
- Los espacios libres de categoría II y III, deberán incluir áreas de sombra mediante la disposición de pérgolas y la plantación de árboles de gran porte y copa frondosa. Asimismo se recomienda la plantación de palmeras a razón de una unidad por cada 500 m² de zona ajardinada.

6. Condiciones particulares de la parcela EL-T-5.

- La parcela calificada como EL-T-5 tendrá el uso característico de espacio libre y tolerado comercial, manteniendo la misma superficie de la parcela como espacio libre accesible desde la Avenida Central.

- Bajo rasante de la Avenida Central se permitirán dotaciones, equipamientos y aparcamientos públicos, sin limitación del número de plantas u ocupación de la parcela.

7. Condiciones particulares de la parcela EL-T-30.

- La calificación de espacio libre que se asigna a la citada parcela obedece a la presencia de valores arqueológicos sin determinar. Será objeto de cesión por parte de sus propietarios mediante la suscripción del pertinente convenio.

Artículo 159.- Ordenanza pormenorizada parcelas uso educativo (E).

1. Definición:

Las parcelas destinadas por el Plan General a este uso en suelo urbano vienen referencias por dos letras, la primera "E" significa su adscripción al uso educativo y la segunda su carácter de dotación (D) o Equipamientos (E), seguidas del número de orden y la clave identificativa del núcleo de población, siendo éstas las siguientes:

En el núcleo de Tías: Parcelas E-D-4-T, E-D-8-T, E-D-5-T y E-D-10-T.

En el núcleo de Puerto del Carmen: Parcelas: E-D-2-PC, E-D-11-PC, E-D-12-PC y E-D-13-PC

En el núcleo de Vega de Tegoyo: E-E-1-VT

2. Parámetros urbanísticos.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELAS USO EDUCATIVO

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

USO CARACTERÍSTICO	Educativo
USOS TOLERADOS	Comunitarios y compatible el alojamiento de turismo rural
USOS PROHIBIDOS	residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	La zona de ordenanza.
----------------	-----------------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

- Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
- Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros. Se permitirá adosar la edificación a lindero cuando la ordenanza que corresponda a la parcela colindante lo permita.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Coefficiente de edificabilidad:	La resultante de aplicar las restantes condiciones de edificación
Coefficiente de Ocupación:	La resultante de aplicar las restantes condiciones de edificación.
Número máximo de plantas.	2 plantas
Altura máxima	8,00 m.

3. Condiciones de los usos:

- a) Uso característico: Educativo y los asociados a éste. Se considerarán usos tolerados el deportivo y aparcamientos.
- b) Usos Tolerados compatibles:
 - Sociocultural y residencial, que se limitará exclusivamente a una vivienda unifamiliar de 100 m² de superficie máxima, con destino al guardián de las instalaciones que así lo requieran.
 - Espacios Libres, Deportivo y Sociocultural.
 - El alojamiento temporal para albergues escolares.
- c) Uso asociados: Aparcamiento. Deberá disponer de al menos en una (1) plaza cada sesenta (60) metros cuadrados útiles.
- d) Usos Prohibidos: Residencial.

Artículo 160.- Ordenanza pormenorizada parcelas uso deportivo (D).

1. Definición:

Las parcelas destinadas por el Plan General a este uso en suelo urbano vienen referencias por dos letras, la primera "D" significa su adscripción al uso deportivo y la segunda su carácter de dotación (D) o Equipamientos (E), seguidas del número de orden y la clave identificativa del núcleo de población, siendo éstas las siguientes:

- En el núcleo de Tías: parcelas D-D-2-T, D-D-3-T y D-D-7-T.
- En el núcleo de Puerto del Carmen: parcelas D-D-1-PC, D-D-12-PC, D-D-13-PC, PB.9, CS.2, D-E-1-PC Y D-E-2-PC
- En el núcleo de Mácher: parcela D-D-1-MC.
- En el núcleo de La Asomada: parcela D-D-1-AS
- En el núcleo de Conil: parcela D-D-1-CO
- En el núcleo de Masdache: parcela D-D-1-MA

2. Parámetros urbanísticos.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELAS USO DEPORTIVO

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICACIÓN EXENTA
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

USO CARACTERÍSTICO	Deportivo
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	La parcela
----------------	------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
- Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros. Se permitirá adosar la edificación a lindero cuando la ordenanza que corresponda a la parcela colindante lo permita.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coefficiente de edificabilidad	0,50 m ² /m ² .
Coefficiente de Ocupación	La resultante de aplicar las restantes condiciones de edificación.

Número máximo de plantas.	2 plantas
Altura máxima	8,00 m.

3. Condiciones de los usos:

- a) Uso característico: Deportivo y los asociados a éste. Se considerarán usos asociados el educativo y aparcamientos.
- b) Usos Tolerados:
 - Sociocultural y residencial, que se limitará exclusivamente a una vivienda unifamiliar de 100 m² de superficie máxima, con destino al guardián de las instalaciones que así lo requieran.
 - Dotaciones.
- c) Uso asociado: aparcamientos, debiendo disponerse de una reserva mínima de una plaza por cada 20 personas de aforo y no inferior a cinco (5) plazas.
- d) Usos prohibidos: Alojamiento turísticos y residencial.

Artículo 161.- Ordenanza pormenorizada parcelas uso socio-cultural (SC).

1. Definición:

Las parcelas destinadas por el Plan General a este uso en suelo urbano vienen referencias por tres letras, las dos primeras "SC" significa su adscripción al uso socio cultural y la tercera su carácter de dotación (D) o equipamientos (E), seguidas del número de orden y la clave identificativa del núcleo de población, siendo éstas las siguientes:

- En el núcleo de Tías: Parcelas: SC-D-1-T, SC-D-2-T, SC-E-3-T, SC-D-1-T SC-D-4-T, SC-D-5-T, SC-D-6-T, SC-D-7-T y SC-D- 9-T.
- En el núcleo de Puerto del Carmen: Parcelas: SC-D-1-PC, SC-D-3-PC, SC-D-4-PC., SC-D-5-PC, SC-D-6-PC, SC-D-14-PC, SC-D-15-PC y SC-D-16-PC.
- En el núcleo de Mácher: Parcela SC-D-2-MC.
- En el núcleo de La Asomada: SC-D-2-AS
- En el núcleo de Conil: SC-D-2-CO
- En el núcleo de Masdache: SC-D-2-MA

2. Parámetros urbanísticos. Se definirán en los artículos siguientes.

3. Condiciones de los usos:

- a) Uso característico: Socio cultural. Se considerarán usos asociados el educativo y aparcamientos.
- b) Usos Tolerados:
- Espacios libres, bienestar social, deportivo y residencial, que se limitará exclusivamente a una vivienda unifamiliar de 100 m²c de superficie máxima, con destino al guardián de las instalaciones que así lo requieran.
 - Dotaciones
 - Las parcelas calificadas expresamente como dotacionales no admitirán su sustitución por equipamientos.
- c) Uso asociado: aparcamientos, debiendo disponerse de una reserva mínima de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.

Artículo 161.2.-Ordenanza pormenorizada parcelas SC-D-3- PC., SC-D-4-PC, SC-D-5- PC, SC-D-6- PC, SC-D-1-T, SC-D-3-T y SC-D-9-T

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELAS USO SOCIO CULTURAL

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MANZANA COMPACTA.
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

USO CARACTERÍSTICO	Socio cultural.
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	La parcela.
----------------	-------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

- Retranqueo mínimo a vial:	Libre
- Retranqueo mínimo a linderos:	Libre

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

- Coeficiente de edificabilidad	1,70 m ² /m ²
---------------------------------	-------------------------------------

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas.	Dos (2) plantas
- Altura máxima	Ocho (8) metros.

Artículo 161.3.-Ordenanza pormenorizada parcelas SC-D-14-PC, SC-D-2-MC, SC-D-2-AS, SC-D-2-CO y SC-D-2-MA

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELAS
USO SOCIO CULTURAL**

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICACIÓN AISLADA
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

USO CARACTERÍSTICO	Socio cultural.
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	La parcela
----------------	------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

- Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
- Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros. Se permitirá adosar la edificación a lindero cuando la ordenanza que corresponda a la parcela colindante lo permita.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

- Coeficiente de edificabilidad	0,80 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación	La que resulte de aplicar los retranqueos mínimos exigidos

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas.	Dos (2) plantas
- Altura máxima	Ocho (8) metros.

Artículo 161.4.-Ordenanza parcela SC-D-15- PC.

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELAS
USO SOCIO CULTURAL**

Parcela "SC-D-15- PC"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICACIÓN COMPACTA.
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

USO CARACTERÍSTICO	Socio cultural.
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La parcela.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo:	Libres

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coeficiente de edificabilidad	1,5 m ² /m ²
Coeficiente de Ocupación	La que resulte de aplicar los retranqueos mínimos exigidos

VOLUMEN Y FORMA.	
Altura máxima	Dos plantas/8,00 m ² . Se permitirá sobrepasar dicha altura con elementos singulares, con las siguientes limitaciones: altura máxima 12 metros y una ocupación máxima 35%, retranqueos mínimos a linderos de 4,00 metros.

Artículo 162.- Ordenanza pormenorizadas parcelas uso Bienestar-Social (BS).

1. Definición:

Las parcelas destinadas por el Plan General a este uso en suelo urbano vienen referenciadas por tres letras, las dos primeras "BS" significa su adscripción al uso bienestar social cultural y la tercera su carácter de dotación (D) o equipamientos (E), seguidas del número de orden y la clave identificativa del núcleo de población, siendo éstas las parcelas BS-E-1-PC, BS-D-7-PC, BS-E-11-PC, BS-E-12-PC, BS-E-13-PC y BS-E-14-PC, en Puerto del Carmen, y BS-D-14T, en Tías.

2. Parámetros urbanísticos. Se definirán en los artículos siguientes.

3. Condiciones de los usos:

- a) Uso característico: Bienestar social. Se considerarán usos asociados los aparcamientos.
- b) Usos Tolerados:
 - Espacios libres, socio cultural, sanitario, deportivo y residencial, que se limitará exclusivamente a una vivienda unifamiliar de 100 m²c de superficie máxima, con destino al guardián de las instalaciones que así lo requieran.
 - Dotaciones
 - Las parcelas calificadas expresamente como dotacionales no admitirán su sustitución por equipamientos.
- c) Uso asociado: aparcamientos, debiendo disponerse de una reserva mínima de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.
- d) Usos prohibidos: Alojamiento turístico y residencial.

Artículo 162.2.- Ordenanza pormenorizada parcela BS-E-1- PC.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELAS

USO BIENESTAR SOCIAL

Parcela: "BS-E-1-PC"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	COMUNITARIOS
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Bienestar social.
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	La zona de ordenanza.
----------------	-----------------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

- Coeficiente de edificabilidad	0,20 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación	20 %.

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

- Número de plantas.	Una (1) planta.
- Altura máxima	Cuatro (4) metros.

Artículo 162.3.- Ordenanza pormenorizada parcela BS-D-7- PC.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELAS

USO BIENESTAR SOCIAL

Parcela: "BS-D-7-PC"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MANZANA COMPACTA.
USO GLOBAL. ZONA	COMUNITARIOS

USOS PORMENORIZADOS

USO CARACTERÍSTICO	Bienestar social.
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	La parcela.
----------------	-------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

- Retranqueo mínimo a vial:	Libre
- Retranqueo mínimo a linderos:	Los que correspondan a la Zona de Ordenación colindantes.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

- Coeficiente de edificabilidad	1,70 m ² /m ²
- Ocupación máxima:	La que resulte de aplicar los restantes parámetros y condiciones de edificación

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número máximo de plantas.	Dos (2)
- Altura máxima	8,00 m.

Artículo 162.4.-Ordenanza pormenorizada parcela BS-E-11-PC, BS-E-12-PC Y BS-E-13-PC.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELAS USO BIENESTAR SOCIAL

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	COMUNITARIOS

USOS PORMENORIZADOS

USO CARACTERÍSTICO	Bienestar social.
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	La parcela.
----------------	-------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

- Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros.
- Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

- Coeficiente de edificabilidad	1,20 m ² /m ²
- Ocupación máxima:	70%

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas.	Dos (2) planta.
- Altura máxima	Ocho (8) metros.

Artículo 163.- Ordenanza pormenorizada parcelas uso sanitario (S).

1. Definición:

Las parcelas destinadas por el Plan General a este uso en suelo urbano vienen referencias por dos letras, la primera "S" significa su adscripción al uso sanitario y la segunda su carácter de dotación (D) o equipamientos (E), seguidas del número de orden y la clave identificativa del núcleo de población, siendo éstas las siguientes:

- En el núcleo de Tías: parcela S-D-5-T.
- En el núcleo de Puerto del Carmen: parcelas S-D-8-PC y S-E-8-PC.

2. Parámetros urbanísticos. Serán los establecidos en los artículos siguientes.

3. Condiciones de los usos:

- a) Uso característico: sanitario y asociados a éste. Se considera uso asociado los aparcamientos.
- b) Usos Tolerados:
- Espacios libres, bienestar social y residencial, que se limitará exclusivamente a una vivienda unifamiliar de 100 m² c de superficie máxima, con destino al guardián de las instalaciones que así lo requieran.
 - Dotaciones.
 - Las parcelas calificadas expresamente como dotacionales no admitirán su sustitución por equipamientos.
- c) Uso asociado: aparcamientos, debiendo disponerse de una reserva mínima de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.
- d) Usos prohibidos: Alojamiento turístico y residencial.

Artículo 163.2.-Ordenanza pormenorizada parcela S-D-5-T.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELAS USO SANITARIO Parcela: "S-D-5-T"
--

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Sanitario
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La parcela

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros
- Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad	1,50 m ² /m ²
- Ocupación máxima:	La que resulte de aplicar los restantes parámetros y condiciones.

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número máximo de plantas.	Dos (2) planta.
- Altura máxima	Ocho (8) metros.

Artículo 163.3.-Ordenanza pormenorizada parcela S-D-8- PC.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELAS USO SANITARIO

Parcela: "S-D-8-PC"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

USO CARACTERÍSTICO	Sanitario
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	La parcela
----------------	------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

- Retranqueo mínimo a vial:	Tres (3) metros
- Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

- Coeficiente de edificabilidad	El que resulte de aplicar los restantes parámetros y condiciones.
- Ocupación máxima:	El que resulte de aplicar los restantes parámetros y condiciones

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas.	Dos (2) plantas.
- Altura máxima	Ocho (8) metros.

Artículo 163.4.-Ordenanza pormenorizada parcela S-E-8-PC.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELAS USO SANITARIO

Parcela: "S-E-8-PC"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

USO CARACTERÍSTICO	Sanitario
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	La parcela
----------------	------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo a vial:	Cuatro (4) metros
- Retranqueo mínimo a linderos:	Tres (3) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad	0,50 m ² /m ²
- Ocupación máxima:	50%

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número máximo de plantas.	Dos (2) planta.
- Altura máxima	Ocho (8) metros.

Artículo 164.- Ordenanza pormenorizada parcelas uso servicio público (SP).

1. Definición:

Las parcelas destinadas por el Plan General a este uso en suelo urbano vienen referencias por tres letras, las dos primeras "SP" significa su adscripción al uso servicio público y la tercera su carácter de dotación (D) o equipamientos (E), seguidas del número de orden y la clave identificativa del núcleo de población, siendo éstas las siguientes:

- En el núcleo de Tías: parcelas SP-D-3-T, SP-D-6-T y SP-E-2-T.
- En el núcleo de Puerto del Carmen: parcelas: SP-D-9-PC, SP-D-10-PC, SP-D-11-PC y SP-E-16-PC.

2. Parámetros urbanísticos. Se definirán en los artículos siguientes.

3. Condiciones de los usos:

- a) Uso característico: Servicios públicos. Se considerarán usos asociados los aparcamientos.
- b) Usos tolerados:
 - Espacios libres y dotaciones. El residencial se limitará exclusivamente a una vivienda unifamiliar de 100 m²c de superficie máxima, con destino al guardián de las instalaciones que así lo requieran.
 - Espacios Libres.
 - Las parcelas calificadas expresamente como dotacionales no admitirán su sustitución por equipamientos.
- c) Uso asociado: aparcamientos, debiendo disponerse de una reserva mínima de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.
- d) Usos prohibidos: Alojamiento turístico y residencial.

Artículo 164.2.-Ordenanza pormenorizada parcelas SP-D-9-PC, SP-D-10-PC y SP-E-16-PC.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELAS USO SANITARIO

Parcela: "SP-D-9-PC, SP-D-10-PC y SP-E-16-PC

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS

USO CARACTERÍSTICO	Servicios públicos.
USOS TOLERADOS	Comunitarios y terciarios en SP-E-16-PC
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	La parcela
----------------	------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

- Retranqueo mínimo a vial:	Libres
- Retranqueo mínimo a linderos:	Los que correspondan a la Zona de Ordenación colindante.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

- Coeficiente de edificabilidad	El que resulte de aplicar los restantes parámetros y condiciones.
- Ocupación máxima:	El que resulte de aplicar los restantes parámetros y condiciones

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas.	Dos (2) planta.
- Altura máxima	Ocho (8) metros.

Artículo 164.3.-Ordenanza pormenorizada parcelas SP-D-6-T, y SP-E-2-T.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELAS USO SERVICIO PÚBLICO

Parcela: "SP-D-6-T y SP-E-2T

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MANZANA COMPACTA
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

USO CARACTERÍSTICO	Servicio público
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	La parcela
----------------	------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

- Retranqueo mínimo a vial:	Sin retranqueos
- Retranqueo mínimo a linderos:	Sin retranqueos

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad	Libres
- Ocupación máxima:	Los que correspondan a la Zona de Ordenación colindante.
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número máximo de plantas.	Dos (2) planta.
- Altura máxima	Ocho (8) metros.

Artículo 164.4.-Ordenanza parcelas SP-D-3-T.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELAS USO SERVICIO PÚBLICO
Parcela: " SP-D-3-T"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Servicios públicos.
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La parcela

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo a vial:	Libres
- Retranqueo mínimo a linderos:	Libres

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad	1,00 m ² /m ²
- Ocupación máxima:	70%

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número máximo de plantas.	Dos (2) planta.
- Altura máxima	Ocho (8) metros. Se permitirá sobrepasar dicha altura con elementos singulares, con las siguientes limitaciones: altura máxima 12 metros y una ocupación máxima 35%, retranqueos mínimos a linderos de 4,00 metros.

Artículo 165.- Ordenanza pormenorizada de las parcelas con uso comercial (C).

1. Definición:

Las parcelas destinadas por el Plan General a este uso en suelo urbano vienen referenciadas por dos letras, la primera "C" significa su adscripción al uso comercial y la segunda su carácter de Equipamiento (E).

2. Parámetros urbanísticos. Serán de aplicación con los que fijen en los artículos siguientes.

3. Condiciones de los usos:

- a) Uso característico: Comercial.
- b) Usos asociados: Se considerarán usos asociados al uso comercial aquellos otros de carácter complementario que resulten necesarios para la correcta operatividad del uso comercial, por venir impuesto desde normativas sectoriales o porque su propia naturaleza lo justifique, debiendo cumplir las condiciones particulares de su uso.
- c) Usos tolerados:
 - Terciario.
 - Comunitarios.
 - Uso asociado: aparcamientos, debiendo disponerse de una reserva mínima de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados útiles.
- d) Usos prohibidos: Alojamiento turístico y residencial.

Artículo 166.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-1-T.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: "C-E-1-T"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

USO CARACTERÍSTICO	Terciarios
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	La zona de ordenanza.
----------------	-----------------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Retranqueo mínimo a vial:	Dos (2) metros. Determina la alineación obligatoria de la edificación.
Retranqueo mínimo a linderos:	Sin retranqueos

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Coefficiente de edificabilidad	1,70 m ² /m ²
Fondo edificable máximo	Libre

VOLUMEN Y FORMA.	
Número máximo de plantas.	Dos (2) planta.
Altura máxima	Ocho (8) metros.

Condiciones específicas de implantación de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: De entre los usos terciarios, se permitirá la implantación de los siguientes:
 - Uso comercial: Categoría II.
 - Uso oficina: Categoría local de oficina.
 - Restauración y bares.
2. Uso tolerados: Comunitarios, garajes y aparcamientos con carácter de uso complementario y alternativo.
3. Usos prohibidos: Residencial y alojamientos turístico.

Artículo 167.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-4-T.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: "C-E-4-T"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Terciarios
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	2.000 m ²

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Libre
Retranqueo mínimo a linderos:	Libre

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coefficiente de edificabilidad	1,70 m ² /m ²
Coefficiente de ocupación	El que resulte de aplicar los restantes parámetros y condiciones

VOLUMEN Y FORMA.	
Número máximo de plantas.	Dos (2) planta.
Altura máxima	Ocho (8) metros.

Condiciones específicas de implantación de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: De entre los usos terciarios, se permitirá la implantación de los siguientes:
 - Uso comercial: Categorías II y III.
 - Uso oficina: Categoría local de oficina.
 - Restauración y bares.
2. Uso tolerados: Comunitarios, garajes y aparcamientos con carácter de uso complementario y alternativo.
3. Usos prohibidos. Residencial y alojamientos turístico.

Artículo 168.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-1- MC.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: "C-E-1-MC"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN CON RETRANQUEO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Terciarios
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	500 m ²

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	La de la línea de edificación que corresponda a la categoría de la carretera y 5,00 metros al resto de viales.
Retranqueo mínimo a linderos:	3,00 metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coefficiente de edificabilidad	El que resulte de aplicar los restantes parámetros y condiciones
Coefficiente de ocupación	El que resulte de aplicar los restantes parámetros y condiciones

VOLUMEN Y FORMA.	
Número máximo de plantas.	Dos (2) planta.
Altura máxima	Ocho (8) metros.

Condiciones específicas de implantación de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: De entre los usos terciarios, se permitirá la implantación de los siguientes:
 - Uso comercial: Categoría II y III.
 - Uso oficina: Categoría local de oficina.
 - Restauración y bares.

2. Usos tolerados: Dotaciones, equipamientos, garajes y aparcamientos con carácter de uso complementario y alternativo.
3. Usos prohibidos. Residencial y alojamientos turístico.

Artículo 169.- Ordenación pormenorizada de la parcela “C-E-1-PC”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: “C-E-1-PC ”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MANZANA COMPACTA
USO GLOBAL ZONA	TURÍSTICO
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Terciarios
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La parcela
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueos mínimos	Sin retranqueos
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coefficiente de edificabilidad	1,3 m ² /m ²
Coefficiente de ocupación	100 %

VOLUMEN Y FORMA.	
Número máximo de plantas	Máximo dos (2) plantas, una(1) sobre rasante de C/ Los Infantes, con una ocupación sobre planta inferior del 30%
Altura máxima	A la zona no edificada en la rasante con C/ Los Infantes se le aplicarán las condiciones de uso, que establece el Plan General, para espacios libres de categoría I. - Siete (7) metros.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: De entre los usos terciarios, los siguientes:
 - a) Uso comercial: Categoría I
 - b) Uso oficina: Local de oficina.
 - c) Uso recreativo. Salas de reunión y espectáculos.
 - d) Restauración y bares.
2. Uso tolerados: garajes y aparcamientos.
3. Usos prohibidos. Residencial y alojamiento turístico.

Artículo 170.- Ordenanza pormenorizada parcela “C-E-2-PC”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: “C.2 PC”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN CON RETRANQUEO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS

USO CARACTERÍSTICO	Terciarios
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	La propia parcela.
----------------	--------------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Retranqueo mínimo a vial:	La edificación debe estar alineada a vial.
Retranqueo mínimo a linderos:	Se deberá adosar obligatoriamente a las medianeras colindantes.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Edificabilidad máxima:	10.500 m ² c.
Coefficiente de ocupación	Se establece la ocupación por plantas tomando como base la superficie de la planta baja: <ul style="list-style-type: none"> •Ocupación máxima planta baja: 100% •Ocupación máxima planta primera: 80% •Ocupación máxima planta segunda: 60% •Ocupación máxima planta tercera: 25%. El fondo máximo cubierto se ajustará al definido en el esquema de planta adjunto.

VOLUMEN Y FORMA.

Número máximo de plantas.	<p>Cuatro (4) plantas, dichas plantas deberán ser escalonadas respetando las condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> •En ningún caso el edificio podrá presentar fachada a vial con altura sobre rasante superior a ocho (8) metros. •Todas las plantas deberán disponer de al menos un acceso desde el vial. <p>Planta baja: su forjado de techo deberá situarse como máximo a cinco (5) metros sobre la rasante de la calle a que de frente.</p> <p>Planta primera: su forjado de techo deberá situarse:</p> <p>En el punto “C”, la cota de piso deberá situarse a \pm un (1) metro de la rasante de la calle Roque Nublo, debiéndose disponer de acceso directo desde la calle para personas como movilidad restringida, de acuerdo al Decreto 227/1997 Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. En estas mismas condiciones se deberá acondicionar un acceso desde la calle Nueva.</p> <p>En ningún caso la cota de techo podrá superar los siete (7) metros de altura,</p>
---------------------------	---

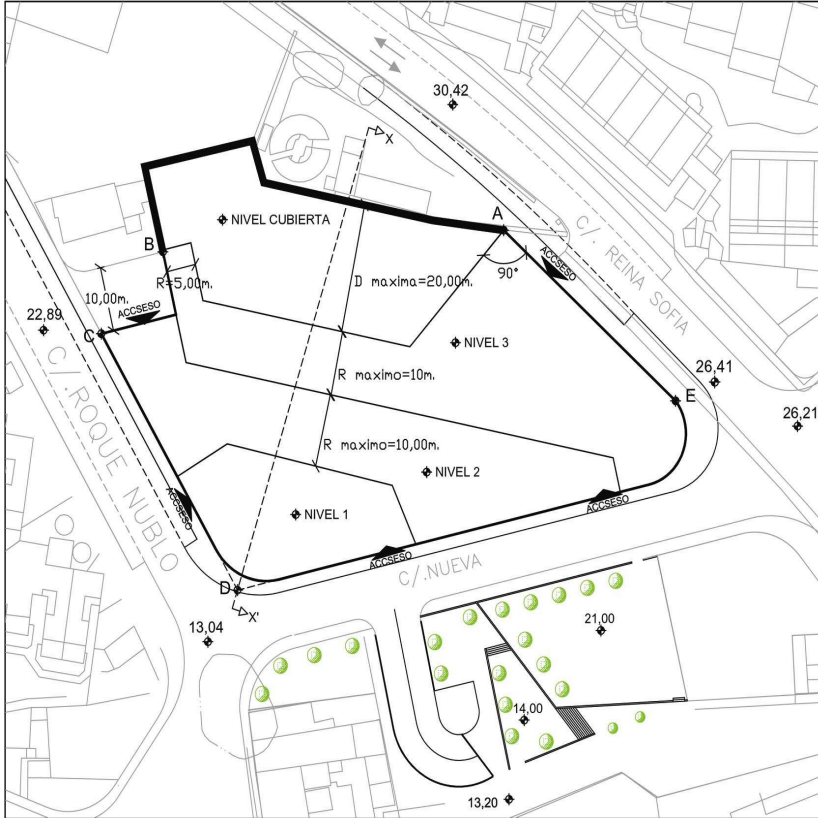
	<p>medidos sobre la rasante de la calle a que de frente, en el caso de superar dicha altura el forjado deberá retranquearse un mínimo de diez (10) metros con respecto a la alineación de fachada de la planta inferior.</p> <p>En la esquina intersección de las alineaciones de parcela a las calles Roque Nublo y Nueva, el frente de fachada deberá situarse por detrás de una circunferencia de diez (10) metros de radio tangente a ambas alineaciones.</p> <p>Planta segunda: su forjado deberá:</p> <p>En la alineación "AE" a la calle Reina Sofía, la cota de piso deberá situarse como máximo a tres (3) metros sobre la rasante del punto "E", debiéndose disponer de acceso directo desde la calle para personas como movilidad restringida, de acuerdo al Decreto 227/1997 Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.</p> <p>En los frentes interiores, entendiéndose como tales todos los que no den frente a vial, el forjado deberá retranquearse diez (10) metros como mínimo con respecto a la alineación de fachada de la planta inferior.</p> <p>Planta tercera. Se conformará como remate del edificio, debiendo:</p> <p>La edificación adosarse a la pared medianera de los edificios colindantes (alineación "AB").</p> <p>La cota del forjado de techo se situará a cinco (5) metros como máximo sobre la cota de piso del forjado de techo de la planta inferior.</p> <p>Sobre esa cota se permitirán elementos ornamentales que tengan como objeto exclusivo minimizar el impacto paisajístico de las paredes medianeras colindantes.</p> <p>Las alineaciones de los cerramientos exteriores de la planta se ajustarán al a las dimensiones y condiciones recogidas en el esquema adjunto, es decir, se deberá situar por detrás de un plano perpendicular en el punto "A" a la alineación de la calle Reina Sofía y respetar los retranqueos mínimo definidos en dicho esquema.</p> <p>Plantas bajo planta baja. Se podrán disponer de cuantas plantas se estimen necesarias no computándose a efectos de edificación cuando éstas se destinen a aparcamientos o instalaciones.</p>
<p>Altura máxima</p>	<p>Veinte (20) metros, medidos desde la cota de intersección de las rasantes de las alineaciones de las calles Roque Nublo y Nueva.</p>

Condiciones específicas de implantación de los usos pormenorizados:

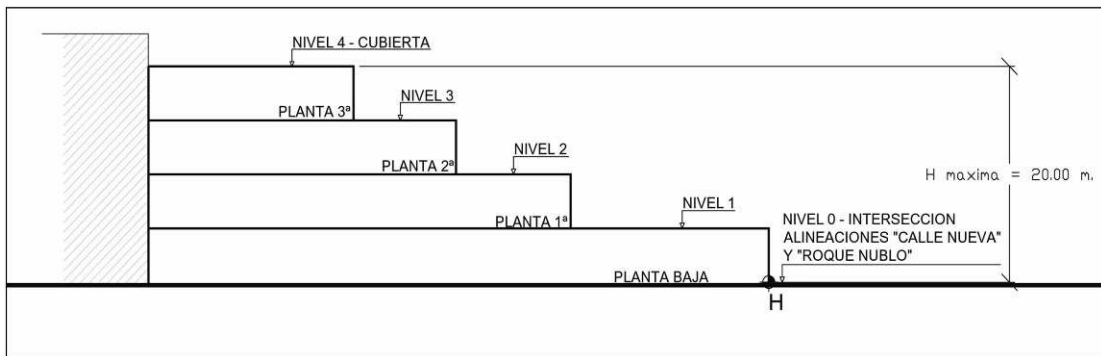
1. Uso característico: Terciarios, de entre los cuales se permitirá la implantación de los siguientes:
 - a) Comercial: Categoría II.
 - b) Uso oficina: Categoría local de oficina.
 - c) Restauración y bares. Categorías I y II
 - d) Recreativos: Salas de reunión y espectáculos.
 - e) Dotaciones y servicios públicos, a los que se destinará como mínimo un tercio de la superficie edificada del edificio.
2. Usos tolerados: Comunitarios, garajes y aparcamientos con carácter de uso complementario y alternativo.
3. Usos asociados: aparcamientos de uso público, con una dotación mínima de cuatrocientas (400) plazas.
4. Usos Prohibidos. Residencial y alojamientos turístico.

Gráficos de aplicación de ordenanza C-E-2-PC

Planta:



Sección:



Artículo 171.- Ordenación pormenorizada de la parcela “C-E-3-PC”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: “C-E-3-PC”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN CON RETRANQUEO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS

USO CARACTERÍSTICO	Terciarios
USOS TOLERADOS	Compatibles: Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	La parcela
----------------	------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Retranqueos mínimos	Con respecto a las alineaciones de la parcela.	<ul style="list-style-type: none"> - A la Avda. Juan Carlos I: 5,00 m. - Otros viales: libres. - Linderos: 5, 00 m, excepto área ocupada por la estación de autobuses en los que serán libres.
	De las distintas plantas, medidas desde la alineación y rasante de la Avda. Juan Carlos I La distancia se medirá sobre la perpendicular trazada por el punto medio de la alineación recta de parcela a la Avda. Juan Carlos I.	<ul style="list-style-type: none"> - Primer forjado sobre rasante: 20 m. Excepto área de zona de la Estación de Autobuses que será de 5 m. - Segundo forjado: 40 m. - Tercer forjado: 60 m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Coeficiente de edificabilidad		El que resulte de la aplicación de las restantes condiciones de edificación.
Coeficiente de ocupación	Plantas bajo rasante de la Avda Juan Carlos I.	Se podrá ocupar la totalidad de la parcela, exceptuando zonas de retranqueos.
	Plantas sobre rasante Avda Juan Carlos I.	<ul style="list-style-type: none"> -Primera planta: 65% -Segunda planta: 45% -Tercera planta:45% -Sobre tercera planta: máximo de 200 m²c.

VOLUMEN Y FORMA.	
Altura máxima	La altura máxima sobre rasante de la edificación, así como el número de plantas se medirán con respecto a la cota de rasante del punto medio de la alineación de la parcela a la Avda. Juan Carlos I Sobre la cota de rasante de referencia se permitirán tres (3) plantas / 12m., pudiéndose sobrepasar dicha altura con una única edificación de 200 m ² de superficie máxima y una planta/ 4,50 m de altura máxima, medida ésta sobre el nivel de cubierta de la tercera planta.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: De entre los usos terciarios, los siguientes:
 - a) Uso comercial: Categoría II y III.
 - b) Uso oficina: Local de oficina.
 - c) Uso recreativo. Salas de reunión y espectáculos. Restauración y bares.
2. Usos tolerados: Comunitarios, garajes y aparcamientos.
3. Usos prohibidos. Residencial y alojamiento turístico.

Artículo 172.- Ordenación pormenorizada de la parcela C-E-4-PC.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: "C-E-4-PC"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN CON RETRANQUEO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Terciarios
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La zona de ordenanza.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.		
Retranqueo mínimo a viales	Planta baja	5,00 m., desde la alineación de la calle Agrupación Gaida. - 10,00 m. desde la alineación de la calle Juan Carlos I. - Calle Los Sabandeños: podrá adosarse a lindero.
	Planta alta	20,00 m. desde la alineación de la calle Agrupación Gaida. 20 m. medidos desde la alineación de la calle Juan Carlos I. 5,00 m. medidos desde la alineación de la calle Los Sabandeños.
	Plantas bajo rasante	Por debajo de la cota de rasante, entendiéndose como tal la del punto medio del frente de parcela a la calle Juan Carlos I, el edificio podrá adosarse a linderos a todos sus linderos.
Retranqueo mínimo a lindero		De deberá disponer de un paso peatonal de uso público a lo largo de todo el lindero con el objeto de facilitar la comunicación peatonal entre las calles Los Sabandeños y Juan Carlos I, así como a través de éste a las dotaciones públicas colindantes (centro de salud y

	correos). En ancho mínimo de dicho peatonal será de cinco (5) metros.
--	---

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coefficiente de edificabilidad	1,20 m ² /m ²
Coefficiente de Ocupación	El resultante de la aplicación de las restantes condiciones.

Número de plantas./altura máxima	2 plantas/ 8,00 metros, medidos sobre la cota de rasante del punto medio de la alineación de la parcela a la Avda Juan Carlos I.
----------------------------------	--

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: De entre los usos terciarios, los siguientes:
 - a) Uso comercial: Categoría II y III.
 - b) Uso oficina: Local de oficina y edificio de oficinas.
 - c) Uso recreativo. Salas de reunión y espectáculos. Restauración y bares.
2. Uso asociado: Garaje y aparcamientos, con una dotación mínima de una plaza por cada 20 m² construidos.
3. Usos tolerados: Comunitarios, garajes y aparcamientos.
4. Usos prohibidos: Quedan expresamente prohibidos los usos residencial y el alojamiento turístico.

Artículo 173.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-5-PC.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: "C-E-5-PC."

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN CON RETRANQUEO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO.

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Terciario
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Se realizará un proyecto conjunto en la manzana.	

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a la Avda. Las Playas:	Deberá alinearse a la Avda. de las Playas en al menos el 50% del frente de parcela.
Retranqueo mínimo a viales	3,00 m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coefficiente de edificabilidad:	0,70 m ² /m ² y en cumplimiento del artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación	La resulte de aplicar las restantes condiciones y en cumplimiento del artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA.		
Altura máxima	Dos plantas/9,00 m	El conjunto edificado no podrá presentar más de

		una planta/ 5,00 metros sobre la rasante de la Avda. de Las Playas.
--	--	---

A. Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Terciarios. Dentro de aquellos que tengan en general la consideración de Equipamiento Turístico Complementario, se permitirán con carácter de uso característico, los siguientes:
 - a) Uso comercial: Categoría II y III.
 - b) Uso oficina: Local de oficina.
 - c) Uso recreativo. Salas de reunión y espectáculos.
 - d) Restauración y bares.
2. Uso asociado: Garaje y aparcamientos, con una dotación mínima de una plaza por cada 25m² construidos.
3. Uso tolerados: Comunitarios, garajes y aparcamientos.
4. Usos prohibidos: residencial y alojamiento turístico.

B. Otras condiciones.

1. Dado que la ordenanza afecta a una manzana completa de uso especializado en equipamiento turístico complementario y que el presente documento lo declara de renovación forzosa, se aplicará el régimen de fuera de ordenación y sólo se podrá conceder licencia de obras de conservación de las edificaciones preexistentes.
2. Se deberá disponer de aparcamientos de uso público, que en ningún caso podrá ser inferior a una plaza por cada 20 m² construidos, de los que como mínimo el 50% serán de uso público.
3. En el interior de la parcela se deberá disponer de espacios libres de uso público en proporción no inferior a 25 m² por cada 100 m² de edificación.

Artículo 174.- Ordenanza pormenoriza parcela "C-E-7-PC".

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: "C-E-7-PC"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN CON RETRANQUEO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	1.000 m ²
----------------	----------------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Retranqueo mínimo viales	Planta sobre rasante	- 3,00 m.
	Plantas bajo rasante	- Libres.
Retranqueo mínimo a linderos		- 3,00m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coeficiente de edificabilidad	0,80 m ² /m ²
Coeficiente de Ocupación	El resultante de la aplicación de las restantes condiciones.

Número de plantas.	1 plantas
Altura máxima	4,50 m.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Terciarios. De entre los usos terciarios, los siguientes:
 - a) Uso comercial: Categoría II y III.
 - b) Uso oficina: Local de oficina.
 - c) Uso recreativo. Salas de reunión y espectáculos.
 - d) Restauración y bares.
2. Usos tolerados: Comunitarios, garajes y aparcamientos.
3. Usos prohibidos: Quedan expresamente prohibidos los usos residenciales y el alojamiento turístico.

Artículo 175.- Ordenanza pormenoriza parcela "C-E-8-PC".

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: "C-E-8-PC"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN CON RETRANQUEO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	1.000 m ²
----------------	----------------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Retranqueo mínimo viales	Planta sobre rasante	- 3,00 m.
	Plantas bajo rasante	- Libres.
Retranqueo mínimo a linderos		- 3,00m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Coeficiente de edificabilidad	1,70 m ² /m ²
Coeficiente de Ocupación	El resultante de la aplicación de las restantes condiciones.

Número de plantas.	2 plantas
Altura máxima	9 m.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Aparcamientos
2. Usos tolerados compatibles:

- a) Uso comercial: Categoría II y III.
 - b) Uso oficina: Local de oficina.
 - c) Restauración y bares.
3. Usos prohibidos: Quedan expresamente prohibidos los usos residenciales y el alojamiento turístico.

Artículo 176.- Ordenanza pormenorizada la parcela “C-E-9-PC”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: “C-E-9-PC”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN CON RETRANQUEO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	La parcela
----------------	------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Retranqueo mínimo viales	Plantas sobre rasante	- 3,00 m.
	Plantas bajo rasante	- Libres, por debajo de la cota de rasante del punto medio del frente de parcela a la calle Guanapay I. Por encima de la referida cota se estará en lo dispuesto para la planta sobre rasante.
Retranqueo mínimo a linderos		- 3,00m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Coefficiente de edificabilidad	- 0.80 m ² /m ² .
Coefficiente de Ocupación	- El resultante de la aplicación de las restantes condiciones.

Número de plantas.	- 1 planta.
Altura máxima	- 4,00 m.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Terciario. De entre los usos terciarios, los siguientes:
 - a) Uso comercial: Categoría I y II.
 - b) Uso oficina: Local de oficina.
2. Usos tolerados: Comunitarios, garajes y aparcamientos.
3. Usos prohibidos: Quedan expresamente prohibidos los usos residenciales y el alojamiento turístico.

Artículo 177.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-10-PC.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: "C-E-10-PC."	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN CON RETRANQUEO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO.
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Terciario -Equipamientos turísticos complementarios
	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	1.000 m ²
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a la Avda. Las Playas	Deberá alinearse a la Avda. de las Playas.
Retranqueo mínimo a viales	3,00 m
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coefficiente de edificabilidad	1,00 m ² /m ² y en cumplimiento del Artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de Ocupación	La resulte de aplicar las restantes condiciones y en cumplimiento de Artículo 44 de esta normativa
VOLUMEN Y FORMA.	
Altura máxima	Dos plantas/9,00 m. respecto a la Avenida de las Playas y 4,00 m. respecto a la calle Nicaragua, y en cumplimiento del Artículo 44 de esta normativa

A. Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Terciario- Equipamientos turísticos complementarios. Dentro que tengan en general la consideración de Equipamiento Turístico Complementario, se permitirán con carácter de uso característico, los siguientes:
 - a) Uso comercial: Categoría II y III.
 - b) Uso oficina: Local de oficina.
 - c) Uso recreativo. Salas de reunión y espectáculos.
 - d) Restauración y bares.
2. Usos tolerados: Comunitarios, garajes y aparcamientos.
3. Usos prohibidos: residencial y alojamientos turístico.

B. Otras condiciones.

1. Dado que la ordenanza afecta a una manzana completa de uso especializado en equipamiento turístico complementario y que el presente documento lo declara de renovación forzosa, se aplicará el régimen de fuera de ordenación y sólo se podrá conceder licencia de obras de conservación de las edificaciones preexistentes.
2. Se deberá disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 20 m² construidos. Al menos el 50% será de uso público.
3. En el interior de la parcela se deberá disponer de espacios libres de uso público en proporción no inferior a 25 m² por cada 100 m² de edificación.

Artículo 178.- Ordenación pormenorizada de la parcela “C-E-11-PC”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: “C-E-11-PC ”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MANZANA COMPACTA
USO GLOBAL ZONA	TURÍSTICO
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Terciarios
USOS TOLERADOS	Categoría I y II.
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	La parcela
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueos mínimos	Sin retranqueos
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coefficiente de edificabilidad	2 m ² /m ²
Coefficiente de ocupación	100 %

VOLUMEN Y FORMA.

Número máximo de plantas	Máximo dos (2) plantas
Altura máxima	- Nueve (9) metros.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: De entre los usos terciarios, los siguientes:
 - a) Uso comercial: Categoría I
 - b) Uso oficina: Local de oficina.
 - c) Restauración y bares.
2. Uso tolerados: garajes y aparcamientos.
3. Usos prohibidos: Residencial y alojamiento turístico.

Artículo 179.- Ordenanza pormenorizada la parcela “C-E-12-PC”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: “C-E-12-PC”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN SIN RETRANQUEO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	La parcela
----------------	------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Retranqueo mínimo viales	Plantas sobre rasante	- Sin retranqueo
	Plantas bajo rasante	- Sin retranqueo
Retranqueo mínimo a linderos		- Sin retranqueo.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Coefficiente de edificabilidad	- 0.80 m ² /m ² .
Coefficiente de Ocupación	- El resultante de la aplicación de las restantes condiciones.

Número de plantas.	- 1 planta.
Altura máxima	- 4,00 m.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Terciario. De entre los usos terciarios, los siguientes:
 - a) Uso comercial: Categoría I y II.
 - b) Uso oficina: Local de oficina.
2. Usos tolerados: Comunitarios, garajes y aparcamientos.
3. Usos prohibidos: Quedan expresamente prohibidos los usos residenciales y el alojamiento turístico.

Artículo 180.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-13-PC.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: “C-E-13-PC”

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN CON RETRANQUEO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO

USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO.
-------------------------	------------

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Terciario -Equipamientos turísticos complementarios
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La zona de ordenanza.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a la Avda. Las Playas	Libre. En el supuesto de retranquearse la Avenida se deberá resolver en el proyecto de obra la accesibilidad peatonal de las zonas libre y garantizar el acceso a la cubierta.
Retranqueo mínimo a otros linderos	Se deberán tratar para garantizar el acceso al mar.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coefficiente de edificabilidad	La que resulte de aplicar las restantes condiciones y cumplimiento del Artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de Ocupación	La que resulte de aplicar las restantes condiciones y cumplimiento del Artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA.		
Altura máxima	Dos plantas	La cota de cubierta deberá situarse, como máximo a un metro por encima de la cota de rasante de la Avenida, dicha planta deberá ser de uso público y ser accesible desde dicha Avenida debiendo dársele tratamiento adecuado para tal fin, asimismo se deberá ceder el derecho de superficie al Ayuntamiento.

A. Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Usos característicos. Los usos de oficinas tendrán la condición de usos asociados.
2. Usos tolerados.: Compatibles: comunitarios
3. Usos prohibidos: residencial y alojamientos turístico.

Artículo 181.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-14-PC

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: "C.E. 14 PC"
--

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN CON RETRANQUEO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO.

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Terciario -Equipamientos turísticos complementarios
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La de la zona tipológica

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a viales	4,00 m.
Retranqueo mínimo a otros viales	3,00 m

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coefficiente de edificabilidad	0,70 m ² /m ² y en cumplimiento del Artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de Ocupación	La resulte de aplicar las restantes condiciones y el cumplimiento de Artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA.	
Altura máxima	Dos plantas/9,00 m

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Terciario- Equipamientos turísticos complementarios. Dentro de los que tengan la consideración de Equipamiento Turístico Complementario, se permitirán con carácter de uso característico, los siguientes:
 - a) Uso comercial: Categoría II y III.
 - b) Uso oficina: Local de oficina.
 - c) Uso recreativo. Salas de reunión y espectáculos.
 - d) Restauración y bares.
2. Usos tolerados: Comunitarios, garajes y aparcamientos.
3. Usos prohibidos: residencial y alojamiento turístico.

Artículo 182.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-15-PC

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: "C.E. 15 PC"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN SIN RETRANQUEO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL.

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Terciario
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La de la zona tipológica

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a viales	Sin retranqueo
Retranqueo mínimo a otros viales	Sin retranqueo

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coefficiente de edificabilidad	1,70 m ² /m ² y en cumplimiento del Artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de Ocupación	La resulte de aplicar las restantes condiciones y el cumplimiento de Artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA.	
Altura máxima	Dos plantas/9,00 m

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Terciario- Equipamientos turísticos complementarios. Dentro de los que tengan la consideración de Equipamiento Turístico Complementario, se permitirán con carácter de uso característico, los siguientes:
 - a) Uso comercial: Categoría II y III.
 - b) Uso oficina: Local de oficina.
 - c) Uso recreativo. Salas de reunión y espectáculos.
 - d) Restauración y bares.
2. Usos tolerados: Comunitarios, garajes y aparcamientos.
3. Usos prohibidos: residencial y alojamiento turístico.

Artículo 183.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-16-PC

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: "C.E. 16 PC"	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN SIN RETRANQUEO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL.

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Terciario
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La de la zona tipológica

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a viales	Sin retranqueo
Retranqueo mínimo a otros viales	Sin retranqueo

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coefficiente de edificabilidad	1,7m ² /m ² y en cumplimiento del Artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de Ocupación	La resulte de aplicar las restantes condiciones y el cumplimiento de Artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA.	
Altura máxima	Dos plantas/9,00 m

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Terciario:
 - a) Uso comercial: Categoría II y III.
 - b) Uso oficina: Local de oficina.
 - c) Uso recreativo. Salas de reunión y espectáculos.
 - d) Restauración y bares.
2. Usos tolerados: Comunitarios, garajes y aparcamientos.
3. Usos prohibidos: residencial y alojamiento turístico.

Artículo 184.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-17-PC

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: "C-E-17-PC"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Equipamientos turísticos complementarios- comercial, categoría I y II.
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico.
USOS PROHIBIDOS	residencial

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La de la zona tipológica

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Dos (2) metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	Dos (2) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,60 m ² /m ² y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa
Coefficiente de ocupación:	La que resulte de aplicar las restantes condiciones y el artículo 44 de esta normativa

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	8,00 m. y la resultante de aplicar el artículo 44 de esta normativa

A. Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Terciario:
 - a) Uso comercial: Categoría II y III.
 - b) Uso oficina: Local de oficina.
 - c) Uso recreativo. Salas de reunión y espectáculos.
 - d) Restauración y bares.
2. Usos tolerados: Comunitarios, garajes y aparcamientos.
3. Usos prohibidos: residencial y alojamiento turístico.

B. Otras condiciones.

1. Se deberá disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 20 m² construidos. Al menos el 50% será de uso público.
2. En el interior de la parcela se deberá disponer de espacios libres de uso público en proporción no inferior a 25 m² por cada 100 m² de edificación.

Artículo 185.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-18-PC

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: "C-E-18-PC"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Terciario
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico.
USOS PROHIBIDOS	residencial

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La de la zona tipológica

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	4 metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	3 metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	1,00 m ² /m ²
Coefficiente de ocupación:	La que resulte de aplicar las restantes condiciones

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	8,00 m.

A. Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Terciario:
 - a) Uso comercial: Categoría II y III.
 - b) Uso oficina: Local de oficina.
 - c) Uso recreativo. Salas de reunión y espectáculos.
 - d) Restauración y bares.
2. Usos tolerados: Comunitarios, garajes y aparcamientos.
3. Usos prohibidos: residencial y alojamiento turístico.

B. Otras condiciones.

1. Se deberá disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 20 m² construidos. Al menos el 50% será de uso público.
2. En el interior de la parcela se deberá disponer de espacios libres de uso público en proporción no inferior a 25 m² por cada 100 m² de edificación.

Artículo 186.- Ordenanza pormenorizada parcela C-E-19-PC

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: "C-E-19-PC"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Terciario
USOS TOLERADOS	Los asociados al uso característico.
USOS PROHIBIDOS	residencial

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La de la zona tipológica

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	4 metros.
Retranqueo mínimo a linderos:	3 metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	
Coefficiente de edificabilidad:	0,70 m ² /m ²
Coefficiente de ocupación:	La que resulte de aplicar las restantes condiciones

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:	
Número máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	8,00 m.

A. Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Terciario:
 - a) Uso comercial: Categoría II y III.
 - b) Uso oficina: Local de oficina.
 - c) Uso recreativo. Salas de reunión y espectáculos.
 - d) Restauración y bares.
2. Usos tolerados: Comunitarios, garajes y aparcamientos.
3. Usos prohibidos: residencial y alojamiento turístico.

B. Otras condiciones.

1. Se deberá disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 20 m² construidos. Al menos el 50% será de uso público.
2. En el interior de la parcela se deberá disponer de espacios libres de uso público en proporción no inferior a 25 m² por cada 100 m² de edificación.

Artículo 187.- Ordenanza pormenoriza parcela "C-E-20-PC".

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: "C-E-20-PC"
"Parcela ZC-2 del PP Costa Luz"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN CON RETRANQUEO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	la zona de ordenanza
----------------	----------------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Retranqueo mínimo viales	Planta sobre rasante	- 3,00 m.
	Plantas bajo rasante	- Libres.
Retranqueo mínimo a linderos		- 3,00m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Coeficiente de edificabilidad	0,60 m ² /m ²
Coeficiente de Ocupación	El resultante de la aplicación de las restantes condiciones.

Número de plantas.	2 plantas
Altura máxima	9,00 m.

A. Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso característico: Terciarios. De entre los usos terciarios, los siguientes:
 - a) Uso comercial: Categoría II y III.
 - b) Uso oficina: Local de oficina.
 - c) Uso recreativo. Salas de reunión y espectáculos.
 - d) Restauración y bares.
2. Usos tolerados: Comunitarios, garajes y aparcamientos.
3. Usos prohibidos: Quedan expresamente prohibidos los usos residenciales y el alojamiento turístico.

B. Otras condiciones.

1. Se deberá disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 20 m² construidos. Al menos el 50% será de uso público.
2. En el interior de la parcela se deberá disponer de espacios libres de uso público en proporción no inferior a 25 m² por cada 100 m² de edificación.

Artículo 188.- Ordenanza pormenorizada Zona PC-3C.

Condiciones de usos pormenorizados:

1. Deberán quedar garantizados los accesos peatonales al mar mediante peatonales, que como mínimo serán los establecidos por el Plan General.
2. Prever la recuperación y tratamiento de la servidumbre de tránsito, que tendrá como objetivo dar continuidad peatonal a la Avenida de Las Playas.
3. Toda actuación deberá abarcar manzanas completas de las definidas por el PGO, limitadas por la Avenida de Las Playas, el borde del mar y dos pasos consecutivos de conexión de dicha Avenida con la prolongación del paseo peatonal de costa de nueva creación.
4. La edificación deberá, alinearse a la Avenida de las Playas, situándose la cota de cubierta, como máximo, a un metro por encima de la cota de rasante de la Avenida, dicha planta deberá ser de uso público por lo que deberá ser accesible desde dicha Avenida y tener un tratamiento adecuado para tal uso.
5. En ningún caso serán admisibles los usos residencial y turístico de alojamiento.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELA: "PC-3C"

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN CON RETRANQUEO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	TURÍSTICO.

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Terciario -Equipamientos turísticos complementarios
USOS TOLERADOS	Comunitarios
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela mínima	La zona de ordenanza.
----------------	-----------------------

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a la Avda. Las Playas	Libre. En el supuesto de retranquearse la Avenida se deberá resolver en el proyecto de obra la accesibilidad peatonal de las zonas libre y garantizar el acceso a la cubierta.
Retranqueo mínimo a otros linderos	Se deberán tratar para garantizar el acceso al mar.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coefficiente de edificabilidad	La que resulte de aplicar las restantes condiciones y el cumplimiento del Artículo 44 de esta normativa.
Coefficiente de Ocupación	La que resulte de aplicar las restantes condiciones y el cumplimiento del Artículo 44 de esta normativa.

VOLUMEN Y FORMA.		
Altura máxima	Dos plantas	La cota de cubierta deberá situarse, como máximo a un metro por encima de la cota de rasante de la Avenida, dicha planta deberá ser de uso público y ser accesible desde dicha Avenida debiendo dársele tratamiento adecuado para tal fin, asimismo se deberá ceder el derecho de superficie al Ayuntamiento.

A. Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Usos característicos. Terciarios, los usos de oficinas tendrán la condición de usos asociados.
2. Usos tolerados.: Compatibles: comunitarios.
3. Usos prohibidos: residencial y alojamientos turístico.

Artículo 189.- Ordenanza Parcela G.

1. Localización: Tías
2. Parámetros urbanísticos definitorios:

ZONA DE ORDENANZA URBANÍSTICA: "G."

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL / TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Gasolinera
USOS TOLERADOS:	Los asociados al uso característico
USOS PROHIBIDOS	Otros usos
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La de la zona de ordenanza.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo de la edificación a vial	Cinco (5) metros
Retranqueo mínimo de la edificación otros linderos	Cinco (5) metros

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coeficiente de edificabilidad	0,06 m²/m²
Coeficiente de Ocupación	6%

VOLUMEN Y FORMA.		
Altura máxima	Una planta	

Condiciones de los usos pormenorizados:

Se permitirá la instalación preexistente en los términos que fue autorizada.

CAPÍTULO 16.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 190.- Categorización del suelo urbanizable.

1. El suelo clasificado como urbanizable ha sido adscrito a alguna de las siguientes categorías:
 - a) Sectorizado, que será ordenado cuando se haya producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos. Mientras esta ordenación no se hubiere producido, el suelo sectorizado ha sido adscrito a la categoría de no ordenado.
 - b) No sectorizado, adscrito a las siguientes categorías:
 - Suelo urbanizable turístico (código SUNS-T) localizado en su totalidad en Puerto del Carmen.
 - Suelo urbanizable diferido (código SUNS-D), integrado por el restante suelo urbanizable, localizado en Mácher y Tías.
2. Su régimen jurídico será el establecido por los artículos 68 a 71 del TRLOTENC.
3. Igualmente será de obligado cumplimiento las servidumbres, condicionantes y limitaciones de uso derivados de la aplicación entre otras de:
 - Las servidumbres aeronáuticas establecidas por el Plan Director del Aeropuerto de Lanzarote aprobado por O.M. del Ministerio de la Presidencia del Gobierno de 5 de septiembre de 2001.
 - Las servidumbres y condiciones de uso y defensa de la carretera establecidas por la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias y su Reglamento (Decreto 131/1995).
4. Esta circunstancia se hace constar en la correspondiente ficha de ordenación del sector.

Artículo 191.- Condiciones para la ordenación del suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO).

1. A esta categoría de suelo urbanizable se adscriben ocho (8) sectores, siendo éstos los referenciados como: SUSNO-R-2-PC; SUSNO-R-4-T; SUSNO-R-5-T; SUSNO-TS-7-T; SUSNO-R-8-M; SUSNO-EL-PC; SUSNO-TS-9-PC y SUSNO-TS-11-PC.
2. Las dimensiones y principales parámetros urbanísticos definitorios de dichos sectores se recogen en el cuadro resumen que se incluye en el artículo 205 de la presente normativa en el que se establece:
 - a) La edificabilidad bruta asignada tendrá carácter de máximo y corresponderá exclusivamente a usos con aprovechamiento lucrativo.
 - b) La densidad asignada, aplicada a la superficie del sector, determinará el número máximo de viviendas que corresponde a éste.
 - c) El sistema de ordenación será exclusivamente en edificio aislado.

Condiciones de los usos:

1. El uso global que caracteriza al ámbito de ordenación será el residencial, excepto el SUSNO-TS-7-T, SUSNO-TS-9-PC Y EL SUSNO-TS-11-PC, que es terciario-servicios.
2. Los usos compatibles en los sectores con usos globales residenciales, admitiéndose como pormenorizados son:
 - Modalidad de vivienda: exclusivamente unifamiliar, debiéndose ajustar a la tipología asignada en el referido cuadro resumen, que se corresponderán con las referencias:
 - UA –Vivienda unifamiliar aislada y
 - UG- Viviendas unifamiliares agrupadas. Se regularán de acuerdo a los artículos correspondientes de la presente Normativa.
 - Terciarios y Comunitarios:
 - a) Terciarios y equipamientos, se limitan como máximo al 5% de la superficie del sector, a los que podrán asignar como máximo el 7% de la edificabilidad que corresponde a éste.
3. Las reservas de suelo con destino a espacios libres, dotaciones y equipamientos no podrán ser inferiores a 50 metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación, de los cuales se deberá destinar a espacios libres de uso y dominio público, como mínimo, 20 metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación. El resto de la superficie reservada se distribuirá de acuerdo con el Reglamento de la Ley o, en su defecto de acuerdo al régimen supletorio establecido en la Disposición Transitoria Décima del TRLOTENC, salvo que el Plan General requiera para un determinado sector mayores reservas.
4. Se deberá prever al menos una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, de las que deberán situarse fuera de la red viaria al menos una plaza por cada vivienda.
5. Se deberá respetar las condiciones de localización y dimensiones mínimas que pudiera establecer el PGO, bien en la documentación gráfica, o en las correspondientes fichas.
6. El uso comercial se limita a una única parcela en establecimientos de categoría II o III. No se permite en edificios de uso compartido con el residencial.
7. La red viaria.
 - a) El Plan Parcial deberá garantizar la conectividad con los espacios urbanizados circundantes, estando obligado a respetar el esquema viario, accesos y punto de conexión con la red viaria exterior, así como las secciones mínimas establecidas.
 - b) Los viales interiores de la urbanización deberán ajustarse, salvo determinación expresa del Plan General, a las siguientes dimensiones mínimas:
 - Distancia mínima, medida entre alineaciones de parcelas: trece (13) metros.
 - Ancho mínimo calzada: para las de un solo sentido de circulación, cuatro (4) metros y seis (6) para las de doble sentido de circulación.
 - Ancho mínimo de acera: dos (2) metros.

- c) Deberá disponer como mínimo de una banda de aparcamiento, que no en ningún caso serán computables a efectos de las dotaciones que correspondan a los usos pormenorizados programados por el Plan. Se considera como dimensiones mínimas de una plaza de aparcamiento 5.00 * 2,25 metros, salvo las destinadas a minusválidos.
 - d) Ancho mínimo peatonales: cinco (5) metros.
8. Asimismo, el Plan Parcial deberá satisfacer las condiciones para su ordenación y determinaciones de carácter ambiental recogidas en la correspondiente ficha así como el respeto de las servidumbres y condicionantes derivados de la aplicación entre otras de:
- a) Las servidumbres aeronáuticas establecidas por el Plan Director del Aeropuerto de Lanzarote aprobado por O.M. del Ministerio de la Presidencia del Gobierno de 5 de septiembre de 2001.
 - b) Las servidumbres y condiciones de uso y defensa de la carretera establecidas por la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias y su Reglamento.

Artículo 192.- Condiciones del suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO).

1. El Plan General clasifica como suelo urbanizable sectorizado ordenado cuatro sectores, el SUSO-R-1-PC, SUSO-R-6-T, SUSO-TS-10-PC y SUSO-R-T-3-PC, en los que el último se corresponde en su integridad con la Modificación del Plan Parcial del Sector 11 del suelo urbanizable de Tías, en los términos en que fue aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2002, cuyas ordenanzas reguladoras han sido publicadas en el B.O.P. número 67 de 4 de junio de 2003.
2. Asimismo se deberá respetar de las servidumbres y condicionantes derivados de la aplicación entre otras de:
 - a) Las servidumbres aeronáuticas establecidas por el Plan Director del Aeropuerto de Lanzarote aprobado por O.M. del Ministerio de la Presidencia del Gobierno de 5 de septiembre de 2001.
 - b) En consecuencia en los suelos afectados por las Zonas de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote definidas por el Plan Director de dicho Aeropuerto de Lanzarote (aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001), no se admitirá ninguna construcción (incluidas antenas, chimeneas, equipos de aire acondicionado, etc.), modificaciones del terrenos u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) que sobrepase la cota correspondiente a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas, salvo que se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre servidumbres aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003.
 - c) Asimismo, la construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc.) dentro del ámbito afectado requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre servidumbres aeronáuticas.

- d) Las servidumbres de uso y defensa de la carretera establecidas por la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias y su Reglamento (Decreto 131/1995).

Artículo 193.- Condiciones del suelo urbanizable no sectorizado diferido (SUNS-D-M y SUNS-D-T).

1. La categorización del suelo urbanizable diferido no habilita por sí sola la transformación mediante la urbanización, cuya legitimación requerirá ser acreditado por nueva apreciación de la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal.
2. La recalificación de este suelo como urbanizable sectorizado, lo será exclusivamente para uso residencial, debiendo producirse dicha reclasificación de acuerdo al artículo 69.3 del TRLOTENC, condicionando el Plan General el inicio del proceso de recategorización a que se haya materializado la ejecución de las obras de urbanización correspondientes al sector ZSR- 8.M y éste disponga de un grado de consolidación por la edificación no inferior a dos tercios.
3. Con independencia del obligado cumplimiento de las condiciones expresadas en el párrafo anterior, los parámetros urbanísticos y condiciones exigidas para la ordenación del sector serán:
 - a) Uso global: residencial.
 - b) Edificabilidad bruta máxima: 0,30 m²/m².
 - c) Densidad máxima: 15 viviendas por hectárea.
 - d) Modalidad de vivienda: Unifamiliar, aislada o agrupada.
4. La previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda.
5. Unas reservas de suelo con destino a espacios libres, dotaciones y equipamientos que serán, como mínimo, de cincuenta metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación. De esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres.
6. Con independencia de las reservas de suelo exigidas en el punto anterior se deberán adscribir a reservas de suelo con destino a sistemas generales una superficie no inferior al 10% del suelo recategorizado. La localización de dichos sistemas generales estarán asociados a la manzana que contiene las dotaciones SC-D-2MC y el DD-MC.
7. El esquema viario definido en los planos tendrá carácter vinculante.
8. Adscribir suelo con destino a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública los mínimos exigidos por el artículo 32.2ª)8) del TRLOTENC, o aquel que los sustituya.

Artículo 194.- Condiciones del suelo urbanizable no sectorizado turístico.

1. Se deberán respetar las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote y en especial en aquellas zonas en las que el propio terreno invade las zonas de limitación de alturas de las instalaciones radioeléctricas, que no deben ser sobrepasadas en altura por ningún elemento, por lo que en dicha zona de afección no se permitirán la construcción de edificaciones (incluidas antenas, chimeneas, equipos de aire acondicionado, etc.), modificación temporal o permanente de configuración del terreno, de su

superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, salvo que se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003.

2. En todo caso, las edificaciones que se autoricen conforme se expone en el párrafo anterior deberán estar insonorizadas adecuadamente según el CTE sobre condiciones acústicas en los edificios, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de la insonorización.

3. En todo caso la construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc.) dentro del ámbito afectado requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre servidumbres aeronáuticas.

Artículo 195.- Delimitación y parámetros urbanísticos de los sectores.

Código Sector Suelo Urbanizable	SUPERFICIE AMBITO m ²	SUPERFICIE TOTAL m ²	COEF. EDIFIC. BRUTA m ² c/m ²	EDIFICABILIDAD TOTAL m ² c	Coefficiente de Hogeneización	Aprovechamiento Medio Ua/m ²	Aprovechamiento Bruto	Diferencia 15 %	
SUSO-R-1-PC	117.220,05	117.220,05	0,3676	37.367,54	1,427	0,5247	53.327,65	CUMPLE	ÁREA TERRITORIAL PUERTO DEL CARMEN
SUSNO-R-2-PC	301.517,46	301.517,46	0,430	129.652,50	1,362	0,5858	176.638,57	CUMPLE	
SUSO-R-T-3-PC	874.500,00	874.500,00	0,0800	69.960,00	1,108	0,1567	133.393,00		
SUSNO-TS-9-PC	80.113,37	80.113,37	0,365	29.241,38	1,638	0,5979	47.897,38	CUMPLE	
SUSO-TS-10-PC	61.490,28	61.490,28	0,365	22.443,94	1,638	0,5979	36.763,18	CUMPLE	
SUSNO-TS-11-PC	104.779,63	104.779,63	0,3650	38.244,2790	1,638	0,5979	62.644,13		
SUSNO-R-4-T	138.095,39	138.095,39	0,385	53.211,73	1,419	0,5467	75.503,12	CUMPLE	ÁREA TERRITORIAL TÍAS
SUSNO-R-5-T	62.511,23	74.280,69	0,424	31.500,00	1,430	0,6066	45.057,60	CUMPLE	
SUSO-R-6-T	116.065,50	116.065,50	0,504	58.478,15	1,095	0,5422	62.929,06	CUMPLE	ÁREA TERRIT. MÁCHER
SUSNO-TS-7-T	73.819,68	73.819,68	0,4435	32.742,00	1,386	0,6147	45.380,41	CUMPLE	
SUSNO-R-8-M	157.304,23	157.304,23	0,499	78.500,00	1,089	0,5432	85.450,00	CUMPLE	

15 % del mayor Aprovechamiento medio	0,089680467	ÁREA TERRITORIAL PUERTO DEL CARMEN
Diferencia descendente del 15 % del mayor Aprovechamiento medio	0,5082	
15 % del mayor Aprovechamiento medio	0,09221202	ÁREA TERRITORIAL TÍAS
Diferencia descendente del 15 % del mayor Aprovechamiento medio	0,5225	

CAPÍTULO 17.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.

Artículo 196.- Ordenanza pormenorizada SRAR I y SRAR II.

A. Condiciones de los usos.

1. El uso característico: Residencial. Se permite exclusivamente la vivienda unifamiliar aislada.
2. Usos tolerados.
 - a) Uso Terciario, admitiéndose en las siguientes condiciones:
 - Despachos profesionales adjuntos a la vivienda. Se limita su superficie a un máximo del 40% de la superficie construida del edificio.
 - Oficinas en edificio de uso compartido. Se limita la implantación del uso a un máximo del 40% de la superficie construida del edificio y 100 m² de local.
 - Comercial. Se limita el uso a actividades de comercio de carácter cotidiano o al servicio de la agricultura. La superficie de los locales será, como máximo de 100 m², excepto preexistentes que se podrán mantener en las condiciones y dimensiones actuales. Se permiten los restaurantes.
 - b) Uso Industrial y almacenes, admitiéndose en las siguientes condiciones:
 - Serán admisibles los vinculados a la actividades agrarias y de carácter artesanal compatibles con la vivienda, con una superficie máxima límite de local de 200 m²c, independientemente de que la aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie de parcela permitiese una superficie mayor. El número máximo de establecimientos industriales por núcleo de asentamiento rural, no podrá superar un estándar de densidad de un (1) establecimiento por hectárea estando prohibidos en unidades actas para la edificación colindantes con el Espacio Protegido de La Geria.
 - c) Uso comunitarios.
 - d) Uso turístico: Limitado a los establecimientos de Turismo Rural, regulados por el Decreto 18/1998, quedando condicionada su implantación a su compatibilidad con el Plan Insular.
 - e) Infraestructuras y servicios públicos.

B. Condiciones de edificación:

- 1) Tipología de la edificación. Edificación aislada, permitiéndose una única vivienda por unidad apta para la edificación.
 - Cuando en la unidad apta para la edificación colindante la edificación esté adosada a un lindero, se permitirá que la nueva edificación se adose a la edificación preexistente, estando obligada a

integrarse compositivamente ambas construcciones. Esta excepción no supondrá en ningún caso dispensa del cumplimiento de las restantes condiciones de edificación.

- Se deberá dotar a la edificación de aljibes con capacidad mínima para 10 días.

2) Edificabilidad máxima:

- SRAR- I: 0,20 m²/m².
- SRAR- II: 0,10 m²/m².

Se establece un tope de edificabilidad total de 600 m²c por unidad apta para la edificación para todas las categorías de asentamiento rural, aunque de la aplicación de su correspondiente coeficiente de edificabilidad pudiera derivarse que le correspondiese una mayor superficie edificable, edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

3) Número de plantas/ altura máxima: dos plantas/siete (7) metros, con las siguientes condiciones:

- a) La medición de la altura máxima se hará sobre la rasante resultante del acondicionamiento interior de la parcela hasta la cara superior del forjado de techo o línea de arranque del plano de cumbrera.
- b) La altura de la planta baja será como máximo de cuatro (4) metros, medidos sobre la rasante resultante del acondicionamiento interior de la parcela a cara superior del forjado de techo o línea de arranque del plano de cumbrera.
- c) En planta alta se podrá construir como máximo un 50% de la superficie construida en planta baja.
- d) Solo se permitirá una única planta bajo rasante (sótano ó semisótano), computándose su superficie a los efectos de ocupación.
- e) Deberán disponer obligatoriamente en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza adicional cuando la superficie de ésta supere los 150 m²c.
- f) Cuando se dispongan aparcamientos en planta bajo rasantes se permitirá disponer de acceso para vehículos desde el exterior del edificio, no perdiendo por ello la condición de planta bajo rasantes o incumplimiento de altura máxima cuando cumpla con las siguientes condiciones:
 - El ancho, recorrido y pendiente de la calle de accesos serán las estrictamente necesarias para cumplir su función.
 - Los tramos de rampas que se sitúen por debajo de la cota del terreno resultante deberán ejecutarse en trinchera, de forma tal que del exterior no se perciba una mayor altura del edificio. Los muros de contención y planos de fachadas situados por debajo de la cota de rasante del terreno acondicionado, deberán acabarse exteriormente en piedra natural de la zona.

- El frente de fachada de las plantas bajo rasante por la que se accede al interior del edificio no podrá exceder tres (3) metros de ancho.
 - En los frentes de fachadas situados por debajo de la planta baja donde se dispongan el acceso rodado no se podrán abrir otros huecos que los estrictamente necesarios para facilitar el acceso de vehículos al interior del edificio.
 - Las rampas de acceso a la planta bajo rasante podrán situarse en las zonas de retranqueos laterales y trasero de la parcela.
- 4) Ocupación máxima:
- SRAR- I: En planta baja, 20% de la superficie de la parcela, en planta alta el 50% de la superficie ocupada por la planta baja.
 - SRAR- II: En planta baja, 10% de la superficie de la parcela, en planta alta el 50% de la superficie ocupada por la planta baja.
- 5) Retranqueos mínimos:
- Lindero a vial: La edificación deberá situarse una distancia no inferior a diez (10) metros del eje del camino, salvo mayores exigencias derivada de la categoría de la vía a que de frente. Los muros de cerramientos se deberán situar como máximo a cinco (5) metros del eje de la vía.
 - Otros linderos: Cinco (5) metros.
- 6) Se evitarán las tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico.

C. Condiciones de la Unidad apta para la edificación (u.a.e):

Ordenanza	Superficie mínima (m ²) u.a.e.	Frente mínimo a vial (m)	Diámetro círculo inscrito (m)
SRAR -I	1.000	20	20
SRAR - II	2.000	25	20

D. Condiciones para la agregación y segregación :

- 1) No se permitirá la segregación de fincas de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínima, de manera que tras la segregación ambas cumplan la u.a.e. establecida.
- 2) No se establece ningún límite para la agregación de parcelas, aunque por encima de los 3.000 m² en AR – I y 6.000 m² AR – II, no se producirá incremento de edificabilidad, en aplicación del art. 127.1.2.2. anteriormente establecido.

E. Condiciones para las edificaciones y parcelas preexistentes que resulten disconformes con la ordenación:

- 1) Será edificable toda parcela que se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Las que tengan carácter de parcela residual, siempre que permitan la construcción de una vivienda de 100 m²c como mínimo, sin que ello suponga dispensa del cumplimiento de las restantes condiciones de edificación. Se entenderá por parcela residual aquella en la que sea materialmente imposible su ampliación con terrenos colindantes, por tener estos agotado su aprovechamiento urbanístico.
 - b) Aquellas cuyas dimensiones, tanto superficiales como de frente mínimo a viales, se correspondan con las de la parcela catastral, o bien, sean resultado de parcelación aprobada con anterioridad a la aprobación inicial del presente PGO. A efecto de su edificación tendrán la consideración de parcela residual, siéndoles de aplicación lo establecido en el punto anterior.

F. Condiciones de los cerramientos de parcela.

- 1) Las parcelas podrán disponer de muro de cerramiento, que deberá:
 - a) No sobrepasar un (1) metro de altura, medidos éstos sobre la rasante de la vía, cuando la cota del terreno acondicionado sea inferior a dicha rasante, o bien, sobre la coronación del muro de contención de tierras, cuando la cota del terreno acondicionado esté por encima de la rasante de la vía. La diferencia de cota entre ambas rasantes no podrá superar los tres (3) metros.
 - b) No sobrepasar la altura de (1,80) un metro con ochenta centímetros (0,80) al resto de linderos.
- 2) En todo caso, los muros de contención que resulten visibles desde el exterior, deberán acabarse en piedra natural con el mismo tipo de textura y color que las utilizadas tradicionalmente en el lugar.

G. Condiciones para el acondicionamiento interior de la parcela.

- 1) El perfil resultante del acondicionamiento interior de la parcela se deberá adaptar de la forma más precisa posible a la rasante natural del terreno. A tal fin, la diferencia de cota entre el terreno acondicionado y el natural deberá ser inferior a 2,50 metros, admitiéndose cuando las condiciones topográficas del terreno la justifiquen una tolerancia de cincuenta centímetros (0,50), debiendo si ello fuera necesario proceder al abancalamiento del terreno.
- 2) Los muros de contención que resulten del abancalamiento del terreno, tanto si son excavación o relleno, no podrán superar los dos metros cincuenta centímetros (2,50 metros) de altura vista, dicha altura se medirá sobre la rasante del terreno natural. No obstante, cuando las características y circunstancial del terreno lo justifique, se podrá superar dicha altura mediante muros escalonados de altura máxima dos (2) metros, debiendo establecerse un retranqueo o separación mínima entre

muros sucesivos de tres (3,00 metros) de profundidad. En todo caso, el acabado exterior de los muros deberá ejecutarse en piedra natural de la zona.

H. Nivel de urbanización.

- 1) La parcela deberá contar con acceso rodado a través de vías públicas o caminos contemplados por el Plan General. La apertura nuevas vías, no contempladas en el planeamiento requerirá la modificación de éste.
- 2) Deberán disponer de abastecimiento de agua y electricidad a través de red general.
- 3) Deberá disponer de aljibe con dotación de reserva de diez (10) días, salvo justificación de la garantía de suministro mediante certificación al respecto de la compañía suministradora.
- 4) El saneamiento, en tanto no se disponga de red colectiva, se hará por el sistema tradicional de fosa séptica.

Artículo 196.1.-Ordenanza pormenorizada Espacios Libres en Asentamientos Rurales.

Esta ordenanza corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con las siglas EL en los planos de ordenación de los Asentamientos Rurales.

A. Condiciones de uso:

- 1) Las áreas ajardinadas serán como mínimo del 30%.
- 2) Cuando dispongan de áreas de juegos, éstas deberán estar separadas de las zonas de estancia.
- 3) Se permitirán quioscos, aseos e instalaciones destinadas a dotaciones e infraestructuras públicas (estaciones de bombeo, estaciones transformadoras,...), pudiendo ocupar estas instalaciones un máximo del 30% de la superficie de la parcela, de los cuales, el 10% podrá estar cubierto. Se permitirán los aparcamientos públicos en plantas bajo rasante pudiendo ocupar el 100% de éstas.
- 4) Tipología edificación. Aislada. Deberán respetar una separación a lindero de cuatro (4) metros.
 - a) Altura máxima de la edificación: unas (1) planta/ cuatro (4) metros.
 - b) Serán admisibles los usos dotaciones preexistentes, incluso su ampliación siempre que en su conjunto no superen el 40% de ocupación de la parcela.

B. Condiciones de ajardinamiento y el mobiliario urbano.

- 1) Las plantaciones vegetales y el mobiliario urbano a utilizar deberán concebirse conjuntamente con los demás elementos del espacio urbanizado.
- 2) Las plantaciones tendrán más un carácter masivo que lineal, salvo cuando interese destacar algún itinerario o contorno.

- 3) Para el ajardinamiento se utilizará preferentemente especies autóctonas o de uso tradicional en la isla para tal fin, recomendándose el rofe como soporte de plantaciones.
- 4) Se evitará la plantación de especies que requieran gran demanda de riego.
- 5) Los elementos que conforman el mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, vallas de protección, señales orientativas, etc. deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales en consonancia con el carácter del diseño tradicional. Su ubicación se realizará siguiendo un criterio ordenado y global.
- 6) Las condiciones para el acondicionamiento interior de las parcelas serán las establecidas para las parcelas de uso residencial, recogidas en punto 4 del artículo anterior.

Artículo 196.2.-Ordenanza pormenorizada Dotaciones.

Esta ordenanza corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con las siglas D-D, E-D y SC-D en los planos de ordenación de los Asentamientos Rurales.

A. Condiciones de los usos:

- 1) Parcelas uso dotación deportiva (clave D-D):
 - a) Uso característico: dotación deportiva.
 - b) Usos asociados: los aparcamientos, debiendo disponerse de una reserva mínima de una plaza por cada 20 personas de aforo y no inferior a cinco (5) plazas.
 - c) Usos tolerados: Espacios libres, dotaciones y servicios públicos.
 - d) Usos prohibidos: los restantes.
- 2) Parcelas de dotación educativa (clave E-D):
 - a) Uso característico: Educativo.
 - b) Usos asociados los aparcamientos. Deberán disponer de al menos en una (1) plaza cada sesenta (60) metros cuadrados útiles.
 - c) Usos tolerados: Espacios libres, otras dotaciones y servicios públicos.
 - d) Usos prohibidos: los restantes.
- 3) Parcelas de dotación socio cultural (clave SC-D):
 - a) Uso característico: socio cultural.
 - b) Usos asociados los aparcamientos, debiendo disponerse de una reserva mínima de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.
 - c) Usos tolerados: Espacios libres, otras dotaciones y servicios públicos.
 - d) Usos prohibidos: los restantes.

B. Condiciones de edificación:

- 1) Tipología de la edificación. Edificación aislada.

- 2) Edificabilidad máxima:
 - a) Parcelas uso deportivo (clave D-D): 0,20 m²/m².
 - b) Parcelas usos educativo y sociocultural (claves E-D y SC-D): La que resulte de aplicar las restantes condiciones de edificación.
- 3) Número de plantas/ altura máxima: dos plantas/ocho (8) metros.
- 4) Ocupación máxima:
 - a) Parcelas uso deportivo (clave D-D): 20%.
 - b) Parcelas usos educativo y sociocultural (claves E-D y SC-D): 60%
- 5) Retranqueos mínimos:
 - a) Lindero a vial: La edificación deberá situarse una distancia no inferior a diez (10) metros del eje del camino, salvo mayores exigencias derivada de la categoría de la vía a que de frente. Los muros de cerramientos se deberán situar como máximo a cinco (5) metros del eje de la vía.
 - b) Otros linderos: Cinco (5) metros.
- 6) Las condiciones de los cerramientos de parcelas, acondicionamiento interior de estas y nivel de urbanización serán las establecidas para las parcelas de uso residencial (SRAR).

CAPÍTULO 18.- ORDENANZAS PORMENORIZADAS PLAN PARCIAL LANZAROTE GOLF – SECTOR SUSO-R-T-3-PC

Tipo de Ordenación:

El tipo de ordenación propuesto se desarrolla en base a edificaciones aisladas, estando por tanto obligada a retranquear la edificación de todos los linderos de la parcela.

Condiciones Particulares de las parcelas residenciales:

- 1) Parcelas de aplicación nº 1 a 100.
- 2) Uso característico: Residencial, definido en las presentes ordenanzas.
- 3) Condiciones de edificación y parcelación:
 - Parcela mínima: La establecida en el parcelario adjunto.
 - Retranqueo: Mínimo de cuatro (4) metros a cualquier lindero de la parcela.
 - Ocupación máxima: Dieciocho (18) por ciento.
 - Edificabilidad máxima: 0,18 m²/m²
 - Altura máxima: Dos (2) plantas / 7,50 metros medidos a altura de cornisa. Se limita la ocupación en la planta alta a un máximo del 50 % de la planta baja.
 - Aparcamientos: como mínimo una plaza situada en el interior de la parcela.
 - Cuadro resumen de parcelas y características.

PARCELA Nº	SUPERF. (m ²)	EDIF. (m ² /m ²)	SUP.EDIF. (m ² c)	Nº VIVIEND.	ALTURA pl/m	OCUP.(%)	RETRANQ (m)
1	2.060	0,18	371	1	1+1/2/7,5	18	4,0
2	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
3	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
4	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
5	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
6	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
7	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
8	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
9	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
10	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
11	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
12	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
13	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
14	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
15	1.392	0,18	251	1	1+1/2/7,5	18	4,0
16	1.296	0,18	233	1	1+1/2/7,5	18	4,0
17	1.264	0,18	228	1	1+1/2/7,5	18	4,0
18	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0

PARCELA Nº	SUPERF. (m ²)	EDIF. (m ² /m ²)	SUP.EDIF. (m ² c)	Nº VIVIEND.	ALTURA pl/m	OCUP.(%)	RETRANQ (m)
19	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
20	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
21	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
22	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
23	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
24	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
25	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
26	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
27	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
28	1.308	0,18	235	1	1+1/2/7,5	18	4,0
29	1.531	0,18	276	1	1+1/2/7,5	18	4,0
30	1.688	0,18	304	1	1+1/2/7,5	18	4,0
31	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
32	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
33	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
34	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
35	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0

36	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
37	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
38	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
39	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
40	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
41	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
42	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
43	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
44	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
45	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
46	2.008	0,18	361	1	1+1/2/7,5	18	4,0
47	1.255	0,18	226	1	1+1/2/7,5	18	4,0
48	1.260	0,18	227	1	1+1/2/7,5	18	4,0
49	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
50	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
51	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
52	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
53	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
54	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
55	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
56	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
57	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0

PARCELA Nº	SUPERF. (m ²)	EDIF. (m ² /m ²)	SUP.EDIF. (m ² c)	Nº VIVIEND.	ALTURA pl/m	OCUP.(%)	RETRANQ (m)
58	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
59	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
60	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
61	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
62	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
63	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
64	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
65	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
66	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
67	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
68	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
69	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
70	1.258	0,18	226	1	1+1/2/7,5	18	4,0
71	1.585	0,18	285	1	1+1/2/7,5	18	4,0
72	1.462	0,18	263	1	1+1/2/7,5	18	4,0
73	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
74	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0

75	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
76	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
77	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
78	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
79	1.688	0,18	304	1	1+1/2/7,5	18	4,0
80	1.704	0,18	307	1	1+1/2/7,5	18	4,0
81	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
82	1.270	0,18	229	1	1+1/2/7,5	18	4,0
83	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
84	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
85	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
86	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
87	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
88	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
89	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
90	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
91	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
92	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
93	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
94	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
95	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
96	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0

PARCELA Nº	SUPERF. (m ²)	EDIF. (m ² /m ²)	SUP.EDIF. (m ² c)	Nº VIVIEND.	ALTURA pl/m	OCUP.(%)	RETRANQ (m)
97	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
98	1.250	0,18	225	1	1+1/2/7,5	18	4,0
99	1.475	0,18	266	1	1+1/2/7,5	18	4,0
100	1.456	0,18	262	1	1+1/2/7,5	18	4,0

Condiciones Particulares de la parcela "H"

- 1) Condiciones del Uso:
 - a) Uso característico: Alojamiento y Equipamientos Turísticos, definidos en las presentes ordenanzas.
 - b) Capacidad alojativa: Máxima de 700 plazas alojativa.
 - c) Modalidad alojativa: Hotel, categoría mínima de cuatro (4) estrellas.
- 2) Condiciones de edificación y parcelación.
 - a) Superficie de la parcela: 74.000 m²
 - b) Parcela mínima: Se permite la subdivisión de la parcela establecida siempre que se den las siguientes condiciones: disponer de una superficie superior a un tercio de la superficie establecida

- c) para la parcela y cubrir un estándar mínimo de 85 m² de superficie de parcela por plaza alojativa asignada.
- d) Edificabilidad máxima: 33.000 m²c/0,448 m²/m², con la siguiente distribución:
 - Uso alojativo: 23.420 m²c
 - Usos turísticos complementarios: 9.580 m²c
- e) Altura máxima:
 - Uso alojativo: Cuatro (4) plantas / quince (15) metros.
 - Cuando en la misma parcela se desarrollen edificaciones independientes destinadas a equipamientos complementarios, la altura de éstas será, como máximo, de dos plantas/ocho (8) metros, si bien se permitirá sobrepasar dicha altura con construcciones singulares, limitando éstas a una altura máxima de tres (3) plantas/diez (10) metros, medida desde la rasante de referencia para la medición de la altura del edificio, y no superar en su conjunto el 2% de la superficie edificada en la parcela.
- f) Retranqueos: Los establecidos para su zona de ordenanza y como mínimo cinco (5) metros. La línea de edificación se deberá situar a doce (12) metros medidos desde la línea blanca de la carretera de Puerto del Carmen a Tías.
- g) La separación entre los distintos bloques o módulos edificados dentro de una misma parcela no será, en ningún caso, inferior a cinco (5) metros.
- h) Ocupación máxima de la parcela: 25%
- i) Plazas de aparcamiento: se estará en lo dispuesto por la normativa sectorial turística.

Condiciones Particulares de la parcela "C"

- 1) Condiciones de usos:
 - a) Uso característico: Equipamientos y dotaciones, definidos en las presentes ordenanzas. Como mínimo se deberá programar con carácter de equipamiento los usos comercial y sociocultural y el cultural docente y sociocultural y religioso con carácter de dotación.
- 2) Condiciones de la edificación y parcelación.
 - a) Superficie de la parcela: 40.000 m²
 - b) Se permite la subdivisión de parcela siempre que las parcelas resultantes cumplan con las siguientes condiciones:
 - Superficie mínima de 5.000 m²
 - Frente mínimo de parcela a vial público: Treinta (30) metros.
 - c) Edificabilidad máxima: 14.800 m²c / 0,37 m²/m², con la siguiente distribución:
 - Usos de equipamiento: máximo de 9.757 m²c, de los cuales un mínimo de 1.000 m²c se debe destinar a uso comercial.

- Usos dotacionales: 5.143 m²c, de los cuales al menos 1.850 m²c se deberán destinar a uso cultural-docente y 1.000 a uso sociocultural y religioso.

- d) Altura máxima: Dos plantas/ocho (8) metros, si bien se permitirá sobrepasar dicha altura con construcciones singulares, limitando éstas a una altura máxima de tres (3) plantas/diez (10) metros, medida desde la rasante de referencia para la medición de la altura del edificio, y no superar en su conjunto el 2% de la superficie edificada de la parcela.
- e) Retranqueos: Los establecidos para su zona de ordenanza y como mínimo cuatro (4) metros.
- f) Ocupación máxima de la parcela: 37%
- g) Plazas de aparcamiento: se estará en lo dispuesto por la normativa sectorial y como mínimo una plaza por cada 100 m² de edificación.

Condiciones Particulares de la parcela "DG"

- 1) Condiciones de usos:
 - a) Uso característico: Campo de Golf con carácter de equipamientos turístico complementario.
 - b) Usos compatibles: Social (casa club), instalaciones deportivas, almacenes y talleres para uso exclusivo del campo.
- 2) Condiciones de edificación y parcelación.
 - a) Superficie de la parcela: 422.857 m²
 - b) Edificabilidad máxima: 4.000 m²c.
 - c) Altura máxima: Dos plantas / ocho (8) metros, si bien se permitirá sobrepasar dicha altura con construcciones singulares, limitando éstas a una altura máxima de tres (3) plantas/diez (10) metros, medida desde la rasante de referencia para la medición de la altura del edificio, y no superar en su conjunto el 2 % de la superficie edificada en la parcela.
 - d) Retranqueos: Los establecidos para su zona de ordenanza y como mínimo cuatro (4) metros.
 - e) Plazas de aparcamiento: se estará en lo dispuesto por la normativa sectorial y como mínimo una plaza por cada 100 m² construidos.
- 3) Condiciones de ajardinamiento: Se seguirán las recomendaciones recogidas en el artículo 85 – DIRECTRICES DE AJARDINAMIENTO de las presentes Ordenanzas.

Condiciones Particulares de la parcela "E"

- 1) Condiciones de usos:
 - a) Uso característico: Depósitos de abastecimiento y riego e instalaciones complementarias.
- 2) Condiciones de edificación y parcelación.
 - a) Superficie de la parcela: 3.000 m²
 - b) Edificabilidad máxima: 1.000 m²c.

- c) Altura máxima: Tres (3) metros, si bien la cota de cubierta no podrá sobrepasar la cota máxima del terreno natural de la parcela.
- d) Retranqueos: Los establecidos para su zona de ordenanza y como mínimo cuatro (4) metros.

Condiciones Particulares de la parcela "VP y AP"

- 1) Parcelas VP-1 a VP-7, AP-1 y AP-2.
- 2) Condiciones de usos:
 - a) Uso característico: Espacios libres públicos.
 - b) Usos compatibles: Deportivo y redes de infraestructuras subterráneas, estaciones de bombeo y transformadoras, limitándose su ocupación 10% de la superficie total destinada a espacios libres.
- 3) Condiciones de edificación y parcelación.
 - a) Superficie de las parcelas: Las establecidas en el parcelario, sumando en su conjunto 140.181 m²
 - b) Edificabilidad máxima: 1.00 m²c.
 - c) Altura máxima: Una (1) / Tres (3) metros
 - d) Retranqueos: Mínimo de cuatro (4) metros.
- 4) Condiciones de ajardinamiento: Se seguirán las recomendaciones recogidas en el artículo 85 – DIRECTRICES DE AJARDINAMIENTO de las presentes Ordenanzas.

CAPÍTULO 19.- NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN DEL SECTOR SUS-R-6-T

Artículo 197.- Normas particulares Zona Tipológica “I.B-1b”.

Este tipo de ordenación corresponde a áreas de núcleo urbano de Tías, en la zona del Camino Los Lirios.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA URBANÍSTICA:
“I.B.1b”
(código identificación Planos O.U: I.B.1b)

ORDENACIÓN	SISTEMA DE	EDIFICACIÓN AISLADA
EDIFICATORIA	TIPOLOGÍA	EDIFICIO EXENTO
ZONA	USO GLOBAL.	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
CARACTERÍSTICO:	esidencial	Modalidad de vivienda: Colectiva
TOLERADOS		
almacén –taller:	- Industria –	- Categoría I y talleres domésticos
	- Oficina:	- Despachos domésticos y local de oficinas
bares:	- Restauración y	. Restauración y bares
	- Recreativos:	- Salas de reunión.
comunitarios	- Usos	- Dotaciones y equipamientos
públicos:	- Servicios	- Servicios públicos.
VINCULADOS	USOS	
	- Comercial:	- Categorías I y II.
comunicaciones:	- Transporte y	- Garajes - aparcamiento
PROHIBIDOS	USOS	Alojamiento turístico

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA		
mínima:	- Parcela	1.000,00 m ² .
	Frente mínimo	20, 00 m
Diámetro mínimo	Circulo inscrito –	20, 00 m
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.		
vial:	- Retranqueo mínimo de la edificación a	Cuatro (4) metros.
linderos:	-Retranqueo mínimo de la edificación a	Tres (3) metros

-Distancia mínima entre agrupaciones de viviendas en una misma parcela	Cuatro (4) metros.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad:	1,75 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación:	60%.
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número máximo de plantas:	Tres (3) plantas.
- Altura máxima:	Diez (10) metros.

Condiciones de los usos pormenorizados:

4. Uso Característico:

Uso Residencial: vivienda colectiva, aislada o agrupada.

5. Usos Tolerados:

j) Industria: Categoría I, exclusivamente en edificio de uso compartido, siempre que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros.

k) Almacén: Categoría I, exclusivamente en edificio de uso compartido, siempre que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros.

l) Taller: en edificio de uso compartido, siempre que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros.

m) Uso Oficina, con el siguiente carácter y categorías: Compatible: Local de oficina en edificio de uso compartido, y despachos domésticos.

n) Uso Restauración y bares:

o) Uso recreativo: Salas de reunión. Éstas serán autorizables exclusivamente en parcelas o edificios con frente a vías principales

p) Uso comunitario: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.

q) Transporte y comunicaciones: Tolerado compatible y alternativo los garajes y aparcamientos. En el caso de que el aparcamiento se plantee como uso alternativo se podrá ocupar el 100% en plantas sótano y se respetarán los retranqueos en el resto de las plantas. La edificabilidad será la que resulte de aplicar el resto de los parámetros.

6. Uso Vinculado:

a) Aparcamientos: La dotación mínima de aparcamientos será de:

- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda.
- Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.

b) Uso Comercial, con el siguiente carácter y categoría:

- Categoría I, con las siguientes limitaciones:

Superficie máxima del local: 200 m² construidos.

Localización: No se permite en planta alta.

- Categoría II. Sólo serán autorizables en parcelas o edificios con frente a vías principales.

Localización: No se permite en planta alta.

Artículo 198.- Normas Particulares Zona Tipológica "II.A - VPP".

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA: "II.A - VPP" (código identificación Planos O.U: II.A - VPP)	
ORDENACIÓN	SISTEMA DE EDIFICACIÓN CON RETRANQUEO A VIAL
EDIFICATORIA	TIPOLOGÍA MANZANA COMPACTA
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
CARACTERÍSTICO	USO residencial	R Modalidad: de vivienda: Unifamiliar Módulo mínimo: 2 viviendas/150 m ² suelo
TOLERADOS	USOS	
	- Oficina:	- Local de oficina y despachos domésticos.
	- Dotacional	- Dotaciones y equipamientos
públicos:	- Servicios	- Servicios públicos.
VINCULADOS	USOS	
comunicaciones:	- Transporte y	- Garajes - aparcamiento

PROHIBIDOS	USOS	- Alojamientos turísticos.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA		
	Parcela mínima	150,00 m ²
	Frente mínimo	5, 00 m.
	Circulo inscrito –Diámetro mínimo	5, 00 m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.		
a vial	Retranqueo mínimo de la edificación	3 metros
a linderos	Retranqueo mínimo de la edificación	2,5 metros
de viviendas en una misma parcela	Distancia mínima entre agrupaciones	Cuatro (4) metros.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		
	Coefficiente de edificabilidad:	1,20 m ² /m ²

VOLUMEN Y FORMA.		
	Número máximo de plantas:	Dos (2) plantas
	Altura máxima:	7,00 m.
	Ocupación máxima:	65%

Condiciones de los usos pormenorizados:

4. Uso característico: Uso Residencial.

Modalidad de vivienda unifamiliar

En las parcelas referenciadas en los Planos de Ordenación (OU) con la clave VPP se permitirán exclusivamente las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

5. Usos Tolerados:

c) Uso comunitario: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.

a) Uso oficina, con el siguiente carácter y categorías:

Compatible: despachos domésticos y local de oficinas en edificio de uso compartido

6. Uso Vinculado: Los aparcamientos.

La dotación mínima para el uso residencial deberá alcanzar obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.

Se podrá ocupar el 100% de la parcela para aparcamientos en sótano.

7. A través de un proyecto de parcelación, se permite la agrupación de parcelas para la promoción conjunta de viviendas. El conjunto de viviendas tendrá acceso común desde la vía pública y se podrán disponer viviendas independientes en planta alta. Se podrán configurar parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda y otra como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.
 - Que ello no incremente el número total de viviendas a razón de un módulo de 2 viviendas/150 m² suelo, de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.
 - Que la superficie total construida y la ocupación sobre la parcela donde se localiza la vivienda sea como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de la zona tipológica a la superficie de total de la manzana o promoción.
 - El acceso a las viviendas sólo se permitirá a través de la zona comunal.
 - La conexión a las redes de servicios públicos será única y con centralización de contadores en la zona comunal.
 - Los aparcamientos y el vial de maniobra se localizarán en el interior de la parcela.
 - Asimismo, deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona tipológica de edificación, alturas, etc.

Artículo 199.- Normas Particulares Zona Tipológica "III.A - VPP".

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA TIPOLOGICA: "III.A - VPP" (código identificación Planos O.U: III.A - VPP)		
ORDENACIÓN	SISTEMA DE	EDIFICACIÓN CON RETRANQUEO A VIAL.
EDIFICATORIA	TIPOLOGÍA	MANZANA COMPACTA
ZONA	USO GLOBAL.	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
CARACTERÍSTICO	USO residencial	R Modalidad de vivienda: Colectiva Bloque abierto. Módulo mínimo: 10 viviendas/500 m ² suelo
TOLERADOS	USOS	
	- Oficina:	- Despachos domésticos y locales de oficina
	- Dotacional	- Dotaciones y equipamientos
públicos:	- Servicios	- Servicios públicos.
VINCULADOS	USOS	
comunicaciones:	- Transporte y	- Garajes - aparcamiento
PROHIBIDOS	USOS	- Alojamientos turísticos

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	500,00 m ²
Frente mínimo	20, 00 m
Circulo inscrito –Diámetro mínimo	20, 00 m

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
a vial	Retranqueo mínimo de la edificación Dos (2) metros de retranqueo obligatorio de la edificación a vial
a linderos	Retranqueo mínimo de la edificación Tres (3) metros retranqueo mínimo a lidero trasero
de viviendas en una misma parcela	Distancia mínima entre agrupaciones Cuatro (4) metros.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coefficiente de edificabilidad:	1,95 m ² /m ²

VOLUMEN Y FORMA	
Número máximo de plantas:	tres (3) plantas
Altura máxima:	10,00 m.
Ocupación máxima:	70%

Condiciones de los usos pormenorizados:

4. Uso característico: Uso Residencial.

Modalidad de vivienda colectiva.

Las parcelas referenciadas en los Planos de Ordenación (OU) con la clave VPP se permitirán exclusivamente las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

5. Usos Tolerados:

b) Uso Oficina, con el siguiente carácter y categorías: Compatible: despachos domésticos y local de oficinas en edificio de uso compartido.

c) Uso comunitario: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.

6. Uso Vinculado: Los aparcamientos.

La dotación mínima para el uso residencial deberá alcanzar obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.

Se podrá ocupar el 100% de la parcela para aparcamientos en sótano.

Artículo 200.- Ordenanza parcela uso Socio-Cultural SC-R6-T

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ORDENANZA URBANÍSTICA PARCELAS USO SOCIO CULTURAL

ORDENACIÓN	SISTEMA DE TIPOLOGÍA	EDIFICACIÓN AISLADA
EDIFICATORIA	USO GLOBAL.	EDIFICIO EXCENTO
ZONA		RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Socio cultural.
USOS TOLERADOS	Dotaciones
USOS PROHIBIDOS	Alojamientos turísticos y residencial.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La parcela

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
a vial:	- Retranqueo mínimo Cuatro (4) metros.
a linderos:	- Retranqueo mínimo Tres (3) metros.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
edificabilidad (*)	- Coeficiente de 0,225 m ² /m ² .
ocupación	- Coeficiente de La que resulte de aplicar los retranqueos mínimos exigidos, excluida la superficie de los elementos asociados a la edificación tradicional existente en la parcela

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
plantas.	- Número máximo de Dos (2) plantas
	- Altura máxima Ocho (8) metros.

(*) En el coeficiente de edificabilidad queda incluida la edificación tradicional existente en la parcela, que deberá ser rehabilitada con elementos acordes a sus características estéticas y funcionales originales.

CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS:

a) Uso Característico: Socio cultural. Se considerarán usos asociados el educativo y aparcamientos.

b) Usos Tolerados:

- Compatibles: Espacios libres, Bienestar Social, Deportivo y residencial, que se limitará exclusivamente a una vivienda unifamiliar de 100 m²c de superficie máxima, con destino al guardián de las instalaciones que así lo requieran.
- Alternativo: Dotaciones. Las parcelas calificadas expresamente como dotacionales no admitirán su sustitución por equipamientos.
 - d) Uso vinculado: aparcamientos, debiendo disponerse de una reserva mínima de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos. Se excluye para el cálculo de las plazas de aparcamiento la edificabilidad correspondiente a la edificación tradicional existente en la parcela.

CAPÍTULO 20.- NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN DEL SECTOR SUS-TC-10-PC

Parcela 1	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS NORMATIVA URBANÍSTICA PARCELA	
USO: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO PRIVADO	
Parcela: 1	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Educativo
USOS TOLERADOS	Dotaciones y equipamientos
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La zona de ordenanza.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coefficiente de edificabilidad	0,55 m ² /m ² .
Coefficiente de ocupación	40 %.
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
Número de plantas.	Tres plantas - 3
Altura máxima	Doce metros - 12
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	4m
- Retranqueo mínimo a linderos:	Libre

Condiciones de los usos pormenorizados:

- a- Uso característico: Educativo y los asociados a éste. Se considerarán usos asociados el deportivo y aparcamientos.
- b- Usos tolerados:
 - Compatibles: Socioculturales y residencial, que se limitará exclusivamente a una vivienda de 100 m² de superficie máxima, con destino al guardián de las instalaciones que así lo requieran.
 - Alternativos: espacios libres, deportivo y sociocultural.
- c- Uso vinculado: Aparcamiento. Deberá disponer de al menos de una plaza cada 60 m² útiles sobre rasante.
- d- Usos prohibidos: Alojamientos turísticos y residencial.

Parcela 2	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS NORMATIVA URBANÍSTICA PARCELA USO: BIENESTAR SOCIAL PRIVADO Parcela: 2	
STEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
POLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
USOS PORMENORIZADOS	
SO CARACTERÍSTICO	Bienestar social
OS TOLERADOS	Dotaciones y equipamientos
OS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La zona de ordenanza.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coeficiente de edificabilidad	0,60 m²/m².
Coeficiente de ocupación	50 %.
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
Número de plantas.	Tres plantas - 3
Altura máxima	Doce metros - 12
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	4 m
- Retranqueo mínimo a linderos:	3 m

Condiciones de los usos pormenorizados:

a- Uso característico: Bienestar social. Se considerarán usos asociados los aparcamientos.

b- Usos tolerados:

- Compatibles: Espacios libres, sociocultural, sanitario, deportivo y residencial, que se limitará exclusivamente a una vivienda de 100 m² de superficie máxima, con destino al guardián de las instalaciones que así lo requieran.

- Alternativos: espacios libres.

- Las parcelas calificadas expresamente como dotaciones no admitirán su sustitución por equipamientos.

c-Uso vinculado: Aparcamientos, debiendo disponerse de una reserva mínima de una plaza por cada 60 m² construidos.

d-Usos prohibidos: Alojamientos turísticos y residencial.

Parcela 3	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS NORMATIVA URBANÍSTICA PARCELA	
USO: TERCIARIO	
Parcela: 3	
STEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
POLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Terciario
USOS TOLERADOS	Dotaciones y equipamientos
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La zona de ordenanza.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coeficiente de edificabilidad	0,80 m ² /m ² .
Coeficiente de ocupación	La que resulte del resto de los parámetros
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
Número de plantas.	Dos plantas - 2
Altura máxima	Ocho metros - 8
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	4 m
- Retranqueo mínimo a linderos:	3 m

Condiciones de los usos pormenorizados:

a- Uso característico: de entre los usos terciarios los siguientes:

- Uso comercial: Categoría II y III.
- Uso oficina: local de oficina y edificio de oficinas.
- Uso recreativo: salas de reunión y espectáculos.
- Restaurantes y bares.

c- Uso vinculado: garaje y aparcamientos, con una dotación mínima de una plaza por cada 40 m² construidos.

c- Usos prohibidos: quedan expresamente prohibidos el uso residencial y alojamientos turísticos.

Parcela 4	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS NORMATIVA URBANÍSTICA PARCELA	
USO: Terciario	
Parcela: 4	
STEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
POLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICACIÓN AISLADA
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Socio cultural
USOS TOLERADOS	Dotaciones y equipamientos
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La parcela.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coeficiente de edificabilidad	1 m ² /m ² .
Coeficiente de ocupación	La que resulte del resto de los parámetros
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
Número de plantas.	Dos plantas - 2
Altura máxima	Ocho metros - 8
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	Libres
- Retranqueo mínimo a linderos:	Libres

Condiciones de los usos pormenorizados:

a- Uso característico: Socio cultural. Se considerarán usos asociados el educativo y aparcamientos.

b- Usos tolerados:

- Compatibles: Espacios libres, bienestar social, deportivo y residencial, que se limitará exclusivamente a una vivienda de 100 m² de superficie máxima, con destino al guardián de las instalaciones que así lo requieran.

- Alternativos: dotaciones. Las parcelas calificadas expresamente como dotaciones no admitirán su sustitución por equipamientos.

c- Uso vinculado: Aparcamientos, debiendo disponerse de una reserva mínima de una plaza por cada 40 m² construidos.

Parcela 5	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS NORMATIVA URBANÍSTICA PARCELA USO: EQUIPAMIENTOS TURÍSTICOS COMPLEMENTARIOS Parcela: 5	
STEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
POLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Servicios
USOS TOLERADOS	Dotaciones y equipamientos
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La zona de ordenanza.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coeficiente de edificabilidad	0,60 m²/m².
Coeficiente de ocupación	La que resulte del resto de los parámetros
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
Número de plantas.	Dos plantas - 2
Altura máxima	Ocho metros - 8
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	4 m

- Retranqueo mínimo a linderos:	3 m
---------------------------------	-----

Condiciones de los usos pormenorizados:

- a- Los servicios los constituyen aquellos edificios, locales e instalaciones destinados a actividades de ocio, recreo, sanidad y abastecimiento comercial destinado a la población turística principalmente.
- b- Se incluyen dentro de esta categoría los establecimientos que presten servicios de balneario, medicina preventiva, regenerativa y de rehabilitación.

Parcela 6	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS NORMATIVA URBANÍSTICA PARCELA	
USO: DEPORTIVO PRIVADO	
Parcela: 6	
STEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
POLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
USOS PORMENORIZADOS	
USO CARACTERÍSTICO	Deportivo
USOS TOLERADOS	Dotaciones y equipamientos
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico y residencial.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	La zona de ordenanza.
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coeficiente de edificabilidad	0,20 m²/m².
Coeficiente de ocupación	30 %
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
Número de plantas.	Una planta - 1
Altura máxima	Cuatro metros - 4
PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo a vial:	4 m
- Retranqueo mínimo a linderos:	3 m

Condiciones de los usos pormenorizados:

- a-** Uso característico: deportivo y los asociados a éste. Se considerarán usos asociados el educativo y aparcamientos.
- b-** Usos tolerados:
 - Compatibles: sociocultural y residencial, que se limitará exclusivamente a una vivienda de 100 m² de superficie máxima, con destino al guardián de las instalaciones que así lo requieran.
 - Alternativos: espacios libres.
 - Las parcelas calificadas expresamente como dotaciones no admitirán su sustitución por equipamientos.
- c-** Uso vinculado: Aparcamientos, debiendo disponerse de una reserva mínima de una plaza por cada 20 personas de aforo y no inferior a 5 plazas.
- d-** Usos prohibidos: quedan expresamente prohibidos el uso residencial y alojamiento turístico.

TÍTULO V.- DISPOSICIÓN FINAL

Durante el proceso de elaboración de este documento de aprobación inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación de Tías, se ha aprobado el Segundo Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad turística de Puerto del Carmen-Tías, Lanzarote, aprobado el 26 de diciembre de 2013 y publicado en el BOC núm. 10 del jueves 16 de enero de 2014.

Este instrumento de ordenación específico complementa y/o sustituye, según lo dispuesto en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, a las determinaciones urbanísticas vigentes, pudiendo incluso contener determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas.

Por todo ello, se establece desde esta Normativa que, en caso de que la ordenación del presente documento de Revisión de Plan General de Ordenación contradiga la dispuesta en los dos Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto del Carmen, será de aplicación la específica de los Planes de Modernización, mejora e incremento de la competitividad, alterando y sustituyendo a la dispuesta en el Plan General.