

APROBACIÓN DEFINITIVA

ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR

gáldar



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ANEXO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

1.	CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LOS USOS.....	1
1.1	DETERMINACIONES GENERALES.....	1
1.1.1	Definición de uso y sus condiciones.....	1
1.1.2	Desarrollo y regulación de los usos.....	1
1.1.3	Clasificación de los Usos.....	1
1.1.4	Compatibilidad de usos.....	5
1.1.5	Uso complementario de aparcamiento.....	5
1.1.6	Estudio de Incidencia Ambiental.....	7
1.2	USO RESIDENCIAL.....	8
1.2.1	Definición y Categorías del uso residencial.....	8
1.2.2	Condiciones de implantación del uso residencial.....	8
1.2.3	Condiciones ambientales.....	9
1.2.4	Condiciones para el uso residencial en viviendas colectivas.....	9
1.2.5	Régimen de compatibilidad de los usos con el uso residencial.....	10
1.2.6	Condiciones de implantación de los usos compatibles con el uso residencial.....	11
1.3	USOS PRIMARIOS Y ASOCIADOS AL MEDIO RURAL.....	12
1.3.1	Definición y Categorías de los usos primarios.....	12
1.3.2	Categorías específicas y actividades, construcciones e instalaciones del uso agrícola... ..	14
1.3.3	Categorías específicas y actividades, construcciones e instalaciones del uso ganadero. .	15
1.3.4	Actividades, construcciones e instalaciones del uso minero extractivo.....	16
1.3.5	Actividades, construcciones e instalaciones del uso forestal.....	16
1.3.6	Categorías específicas y actividades, construcciones e instalaciones de los usos de conservación y mejora ambiental.....	17
1.3.7	Actividades, construcciones e instalaciones del uso de esparcimiento en el medio natural. (EMN).	18
1.3.8	Condiciones de implantación de los usos primarios.....	19
1.3.9	Régimen de compatibilidad de los usos con los usos primarios.....	19
1.4	USOS SECUNDARIOS (INDUSTRIAL (I)).....	19
1.4.1	Definición y Categorías del uso industrial.....	19
1.4.2	Condiciones de implantación del uso industrial.....	20
1.4.3	Condiciones ambientales.....	21
1.4.4	Usos y servicios complementarios al uso industrial.....	22
1.4.5	Régimen de compatibilidad de los usos con el uso industrial.....	22
1.4.6	Gestión de los residuos generados por el uso industrial.....	25
1.5	USOS TERCIARIOS.....	25
1.5.1	Definición y Categorías de los usos terciarios.....	25
1.5.2	Uso Comercial (C).....	26
1.5.2.1	Definición y Categorías del uso comercial.....	26
1.5.2.2	Definición de superficies.....	28
1.5.2.3	Condiciones de implantación del uso comercial.....	28
1.5.2.4	Condiciones de circulación interior.....	29
1.5.2.5	Altura libre de pisos.....	30
1.5.2.6	Almacenaje de productos alimentarios.....	30
1.5.2.7	Usos y servicios complementarios al uso comercial.....	30
1.5.2.8	Régimen de compatibilidad de los usos con el uso comercial.....	30
1.5.3	Uso de Hostelería y Restauración (R).....	32
1.5.3.1	Definición y Categorías del uso de hostelería y restauración.....	32
1.5.3.2	Condiciones de implantación del uso de hostelería y restauración.....	33
1.5.3.3	Usos y servicios complementarios al uso de hostelería y restauración.....	33
1.5.3.4	Régimen de compatibilidad con el uso de hostelería y restauración.....	33
1.5.4	Uso de Oficinas y Despachos Profesionales (OF).....	35
1.5.4.1	Definición y Categorías del uso de oficinas.....	35
1.5.4.2	Condiciones de implantación de los despachos profesionales.....	35
1.5.4.3	Condiciones de los accesos.....	35
1.5.4.4	Altura libre de pisos.....	36
1.5.4.5	Usos y servicios complementarios al uso de oficinas.....	36
1.5.4.6	Régimen de compatibilidad de los usos con el uso de oficinas.....	36
1.5.5	Uso recreativo, de ocio y espectáculos (RE).....	37
1.5.5.1	Definición y Categorías del uso recreativo.....	37
1.5.5.2	Régimen de compatibilidad de los usos con el uso recreativo.....	37
1.6	USO TURÍSTICO (TU).....	39

1.6.1	<i>Definición y Categorías del uso turístico</i>	39
1.6.2	<i>Condiciones de implantación del uso turístico</i>	42
1.6.3	<i>Régimen de compatibilidad de usos con el uso turístico</i>	42
1.7	USO DOTACIONAL. DOTACIONAL COMUNITARIO Y SERVICIOS PÚBLICOS.	45
1.7.1	<i>Definición y clasificación</i>	45
1.7.2	<i>Usos Dotacionales Comunitarios</i>	45
1.7.2.1	Categorías de los usos dotacionales comunitarios.....	45
1.7.2.1.1	Uso de esparcimiento y espacios libres.....	46
1.7.2.1.2	Uso dotacional educativo y científico (E).....	47
1.7.2.1.3	Uso dotacional deportivo (D).....	48
1.7.2.1.4	Uso dotacional social (S).....	48
1.7.2.2	Condiciones de implantación de los usos dotacionales comunitarios.....	49
1.7.2.3	Condiciones del cambio de uso dotacional.....	49
1.7.2.4	Usos y servicios complementarios a los usos dotacionales.	49
1.7.2.5	Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios.....	50
1.7.3	<i>Usos de Servicios Públicos (Infraestructuras)</i>	51
1.7.3.1	Categorías de los usos de servicios públicos. Infraestructuras.	51
1.7.3.2	Condiciones de implantación de los usos de servicios públicos. Infraestructuras.	55
1.7.3.3	Condiciones de los aparcamientos.....	56
1.7.3.3.1	Condiciones de implantación de los aparcamientos.....	56
1.7.3.3.2	Condiciones de los accesos.....	56
1.7.3.3.3	Altura libre de pisos.....	57
1.7.3.3.4	Condiciones ambientales.....	57
1.7.3.3.5	Usos y servicios complementarios al uso de aparcamientos.....	57
1.7.3.4	Condiciones de las infraestructuras de transporte (IT).	57
1.7.3.5	Condiciones de las infraestructuras de telecomunicaciones (IC).....	58
1.7.3.6	Condiciones de las infraestructuras para la gestión de residuos (IR).....	58
1.7.3.7	Régimen de compatibilidad de los usos con los usos de servicios públicos.	58
1.8	CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS.....	
2.	PARÁMETROS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SU RELACIÓN CON EL ENTORNO	59
2.1	DETERMINACIONES GENERALES.	59
2.1.1	<i>Definición y capacidad de edificar</i>	59
2.2	DEFINICIONES Y CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA.	60
2.2.1	<i>Las unidades urbanísticas de referencia</i>	60
2.2.2	<i>Ordenación de las unidades urbanísticas de referencia</i>	60
2.2.3	<i>Modificación, segregación y agregación de parcelas</i>	61
2.2.4	<i>Linderos de la parcela</i>	61
2.2.5	<i>Superficie de parcela</i>	62
2.2.6	<i>Alineaciones y rasantes oficiales</i>	62
2.2.7	<i>Fondo y ancho de la parcela</i>	62
2.2.8	<i>Delimitación, identificación y cerramiento de las parcelas</i>	62
2.2.9	<i>Parcela urbanizada</i>	62
2.2.10	<i>Condiciones para la edificación de una parcela</i>	63
2.2.11	<i>Parcela residual</i>	64
2.2.12	<i>Parcela con fachada inferior a la mínima</i>	64
2.3	DEFINICIONES Y CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.	64
2.3.1	<i>Definición</i>	64
2.3.2	<i>Retranqueos o separación a linderos</i>	65
2.3.3	<i>Separación entre edificios</i>	65
2.3.4	<i>Fondo edificable</i>	65
2.3.5	<i>Determinación normativa de la superficie ocupada</i>	66
2.4	DEFINICIONES Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN.	66
2.4.1	<i>Determinación normativa de la superficie edificable</i>	66
2.4.2	<i>Superficie edificada</i>	66
2.4.3	<i>Alturas de la edificación</i>	67
2.4.4	<i>Medición de la altura de la edificación a parcela urbanizada</i>	68
2.4.5	<i>Medición de la altura de la edificación en plantas</i>	70
2.4.6	<i>Establecimiento normativo de la altura exterior de la edificación</i>	70
2.4.7	<i>Denominación y condiciones de las distintas plantas de una edificación</i>	70
2.4.8	<i>Construcciones permitidas por encima de la altura máxima</i>	72

2.4.9	<i>Altura interior.</i>	72
2.4.10	<i>Regularización de alturas.</i>	72
2.4.11	<i>Estudio de incidencia volumétrica.</i>	73
2.5	CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.	74
2.5.1	<i>Condiciones de calidad.</i>	74
2.5.1.1	Calidad de las construcciones.	74
2.5.1.2	Condiciones de aislamiento.	74
2.5.2	<i>Condiciones higiénicas de los locales.</i>	75
2.5.2.1	Pieza habitable.	75
2.5.2.2	Ventilación.	75
2.5.2.3	Iluminación.	76
2.5.3	<i>Condiciones de los patios.</i>	76
2.5.3.1	Patios.	76
2.5.3.2	Parámetros dimensionales de los patios.	76
2.5.3.3	Área no edificable de parcela.	77
2.5.3.4	Patios de parcela o de luces.	77
2.5.3.5	Cubrición de patios.	77
2.6	CONDICIONES DE DOTACIÓN Y SERVICIOS.	77
2.6.1	<i>Dotación de agua.</i>	78
2.6.1.1	Dotación de agua potable.	78
2.6.1.2	Dotación de agua caliente.	78
2.6.2	<i>Dotación de energía.</i>	78
2.6.2.1	Energía eléctrica.	78
2.6.2.2	Energías alternativas.	79
2.6.3	<i>Servicios de evacuación.</i>	79
2.6.3.1	Evacuación de aguas pluviales.	79
2.6.3.2	Evacuación de aguas residuales.	79
2.6.3.3	Evacuación de humos.	79
2.6.3.4	Evacuación de residuos sólidos.	80
2.6.4	<i>Servicios de comunicaciones.</i>	80
2.6.4.1	Telecomunicaciones.	80
2.6.4.2	Servicios postales.	80
2.6.5	<i>Instalación de confort. Instalación de clima artificial.</i>	80
2.6.6	<i>Dotación de aparcamiento.</i>	81
2.6.6.1	Plaza de aparcamiento.	81
2.7	CONDICIONES AMBIENTALES.	81
2.7.1	<i>Compatibilidad de actividades.</i>	82
2.7.2	<i>Lugares de observación de las condiciones.</i>	82
2.7.3	<i>Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.</i>	82
2.7.4	<i>Contaminación de ruidos.</i>	83
2.7.5	<i>Vibraciones.</i>	83
2.7.6	<i>Deslumbramientos.</i>	84
2.7.7	<i>Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes.</i>	84
2.8	CONDICIONES ESTÉTICAS.	84
2.8.1	<i>Condiciones generales de estética.</i>	84
2.8.2	<i>Muros de contención.</i>	85
2.8.3	<i>Fachadas.</i>	85
2.8.4	<i>Definición y clasificación de los cuerpos volados.</i>	86
2.8.5	<i>Condiciones generales de los cuerpos volados.</i>	86
2.8.6	<i>Elementos volados.</i>	87
2.8.7	<i>Publicidad.</i>	88
2.8.8	<i>Cubiertas.</i>	88
2.8.9	<i>Cerramientos.</i>	88
2.8.10	<i>Protección y fomento del arbolado y de la vegetación.</i>	89

1. CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LOS USOS

1.1 DETERMINACIONES GENERALES.

1.1.1 Definición de uso y sus condiciones

Se entiende por uso, a efectos urbanísticos, el tipo de actividades referida en la clasificación establecida en este apartado.

Serán condiciones de los usos las que han de cumplir las diferentes actividades a implantar en los lugares que para ello tenga dispuesto el PGO o el planeamiento de desarrollo.

El uso del suelo y de la edificación es uno de los componentes fundamentales de ordenación urbanística del ámbito territorial de este PGO y, por tanto, su establecimiento debe regirse por lo dispuesto en las mismas y sujetarse a la obtención de licencia y demás actos de control administrativo del Ayuntamiento.

1.1.2 Desarrollo y regulación de los usos

1. El presente PGO establece con carácter general y como determinación vinculante los usos básicos en la totalidad de su ámbito territorial.
2. La regulación detallada del régimen de usos, sobre todas las parcelas de un determinado ámbito de ordenación es función que corresponde al planeamiento de desarrollo de este PGO. Así, los Planes Parciales de Ordenación deberán asignar a todas las parcelas del sector y/o ámbito objeto de su ordenación el, o los usos pormenorizados y regular los regímenes de complementariedad y compatibilidad que se prevean, de acuerdo a las determinaciones contenidas en esta Normativa. Los Planes Parciales de Ordenación, así mismo, respetarán la estructura y terminología de ordenación de los usos que en este apartado se establecen, de modo que cuando en el proceso de urbanización el sector alcance la clasificación de urbano, cuente con un nivel de regulación homogéneo a otros.

1.1.3 Clasificación de los Usos

Para la ordenación y regulación de los usos en su ámbito territorial, en el PGO, se establece la clasificación general de usos básicos que se podrían introducir en el municipio a fin de contemplar un abanico, lo más amplio posible, de futuras ampliaciones, si bien ello no significa que necesariamente se hayan de implantar todos los descritos.

A estos efectos se clasifican los usos de la siguiente manera:

A.- Clasificación de los Usos por su implantación:

1. Se entiende por uso característico (principal o predominante), aquel uso principal o inherente al suelo, unidad o ámbito dónde se pretenda implantar y expresamente atribuida por el PGO.
2. Se entiende por uso permitido y autorizable aquel cuya implantación está permitida por el PGO.

3. Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no esta permitida por el PGO y es contraria al uso característico.
4. Se entiende por uso complementario aquel uso accesorio al característico, permitido o autorizable, que necesariamente ha de coexistir con aquel, debiendo guardar estricta proporción con la superficie y características establecidas para los usos característicos, permitidos o autorizables.
5. Se entiende por uso compatible aquel uso permitido o autorizable, accesorio al característico, que dependiendo de su grado de implantación en un área o parcela, puede coexistir con aquel, e incluso sustituirlo (uso alternativo) en determinadas circunstancias sin provocar distorsiones.

Se entiende por uso alternativo, aquel uso compatible, que el Plan General considera que pueden en determinadas condiciones, excepcionalmente y sometidos a Estudio de Incidencia Ambiental, sustituir en su totalidad al uso característico, convirtiéndose en el uso principal del edificio en cuestión y, en consecuencia, el régimen de interrelación con otros usos será el mismo que se le aplicaría al característico.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo podrán, también, prever su implantación debidamente justificada, imponiendo las condiciones específicas que garanticen su adecuado control.

6. Se entiende por uso exclusivo, aquel uso principal y único en su implantación.
7. Se entiende por uso provisional aquel uso con vocación temporal, y cuya finalidad es posibilitar el establecimiento del uso característico, permitido o autorizable previsto por el planeamiento.

El uso provisional implica construcciones e instalaciones realizadas con materiales fácilmente desmontables.

Se entiende por **fácilmente desmontable** lo siguiente:

- Precisen obras puntuales de cimentación que en todo caso no sobresaldrán del terreno.
- Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulo, paneles o similares sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.
- Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales pudiendo realizarse su levantamiento si demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportables.

B.- Clasificación de los usos por su naturaleza:

1. Uso Público: Es un uso de índole colectiva o general y/o destinados a un círculo indeterminado de personas,

Tendrá la consideración de uso público los realizados o prestados por administraciones y entidades públicas, por gestión particular sobre bienes de dominio público, como servicios públicos, y los usos comunitarios.

Los usos públicos, se clasificarán de conformidad a la importancia urbanística otorgada por este PGO de la siguiente manera:

- **Sistema General (SG)**, categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general y servicios públicos (usos públicos), básicos para la vida colectiva, todo ello, de conformidad con lo establecido en el *Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TRLOTENC'00*.
 - **Equipamiento Estructurante (EE)**, usos de índole colectiva y general con aprovechamiento urbanístico que por su especial significación estructuran el territorio del término municipal. (Estadios de Fútbol, Centro Comercial, Campos de Golf, Parques de Ocio, etc.).
 - **Dotación (D)**, categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general y servicios públicos (uso públicos), que no siendo básico para la vida colectiva, su uso es necesario, todo ello, de conformidad con lo establecido en el *Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TRLOTENC'00*.
 - **Equipamiento (Q)**, categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general (usos públicos), sin constituir los mismos servicios públicos, pero necesarios, todo ello, de conformidad con lo establecido en el *Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TRLOTENC'00*.
2. Uso Privado: Es un uso de vocación privada, realizado y destinado por y para particulares y de titularidad privada.

C.- Clasificación de los usos por su función:

- **Uso residencial.**
 - Uso de vivienda (unifamiliar y colectiva).
 - Uso de residencia comunitaria.
- **Usos primarios y asociados al medio natural.**
 - Agrícola.
 - Ganadero.
 - Minero Extractivo.
 - Industrial de recuperación
 - Forestal.
 - Hidrológico.
 - Conservación y mejora ambiental.
 - Conservación y mejora del patrimonio cultural.
 - Esparcimiento en el medio natural. (EMN).
 - Otros usos primarios (de difícil catalogación): Acuicultura, Apicultura.
- **Usos secundarios (Industrial)**
 - Uso de Industria.
 - Uso de Almacenes.
 - Uso de Industria Artesanal.

□ **Usos terciarios**

- Uso Comercial (C).
- Uso de Hostelería y Restauración (R).
- Uso de Oficinas y Despachos Profesionales (OF).
- Uso recreativo, ocio y espectáculos (RE).

□ **Uso turístico**

- Uso Turístico (TU).
 - Establecimientos hoteleros
 - Apartamentos turísticos
 - Campamentos de turismo
 - Establecimientos de turismo rural
 - Establecimientos ligados a la naturaleza
 - Establecimientos turísticos recreativos
 - Establecimientos turísticos con equipamiento complementario

□ **Uso Dotacional. Dotacional Comunitario y Servicios Públicos.** (Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes, dotaciones y equipamientos locales)

□ **Dotacional Comunitario**

- Uso de Esparcimiento en Espacios Libres Públicos (EL).
- Uso Educativo y Científico (E).
- Uso Deportivo (D).
- Uso Social (S).
 - Uso Cultural y Divulgativo (SC).
 - Uso Asistencial Sanitario (SS).
 - Uso Asistencial No Sanitario o de Bienestar Social (SB).
 - Uso Administrativo o de la Administración Pública (SA).
 - Uso de Protección Ciudadana (SP).
 - Otros usos dotacionales (Funerarios (SF), Mantenimiento urbano, Mercados, Mataderos, Acogida de animales, etc.).

□ **Servicios públicos (Infraestructuras).**

- Movilidad y Transporte (Infraestructura viaria (V), aparcamientos e infraestructuras de transporte (IT)).
- Abastecimiento. (Infraestructuras hidráulica (IH)).
- Saneamiento y Drenaje. (Infraestructuras de saneamiento (IS)).
- Suministro de Energía. (Infraestructuras de energía (IE)).
- Telecomunicación. (Infraestructuras de telecomunicaciones (IC)).
- Gestión de Residuos. (Infraestructuras para la gestión de residuos (IR)).
- Infraestructuras Portuarias (IP).

1.1.4 Compatibilidad de usos

1. Se permite la existencia simultánea de diversos usos en un mismo edificio (o conjunto edificatorio), fruto del régimen de compatibilidad de los mismos establecido en el presente documento.

Cuando el uso característico esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las condiciones particulares y demás especificaciones derivadas de su naturaleza que le fuesen de aplicación, así como en la ordenación pormenorizada del ámbito o sector dónde se pretenda implantar.

2. Los usos son distintos cuando corresponden a dos grupos característicos distintos. Cuando una misma parcela o terreno tenga asignados dos o más usos, existe simultaneidad de usos y cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones. En este supuesto se deberá especificar en el proyecto o instrumento de ejecución pertinente la extensión de cada uso sobre cada parte de la superficie total (sea techada o no).

3. Se permite la sustitución en su totalidad de un uso característico por un uso alternativo siempre que se haya establecido su compatibilidad con el mismo.

Atendiendo a los factores que motivan la inclusión en este régimen especial o excepcional de compatibilidad, los usos alternativos sólo se admitirán previo sometimiento a Estudio de Incidencia Ambiental que tomará en consideración las condiciones del entorno, la repercusión en el tráfico y la condiciones de seguridad, analizando su evolución en el tiempo, los efectos sinérgicos e inducidos y sus repercusiones ambientales.

4. Todo uso no declarado expresamente compatible respecto al uso característico estará prohibido en la parcela.

5. El planeamiento de desarrollo de este PGO podrá en su regulación pormenorizada establecer condiciones más restrictivas sobre la compatibilidad de los usos.

1.1.5 Uso complementario de aparcamiento

1. Será obligatoria la dotación de plazas de aparcamientos en todas las parcelas con uso residencial y en toda edificación de nueva construcción, que se sitúe en un solar en el que se puede inscribir en su interior una circunferencia de 12 metros de diámetro.

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

- Uso residencial: se deberá contar con una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de vivienda o por cada unidad de vivienda.
- Uso industrial: una (1) plaza por cada 200 m² de superficie construida en industria de transformación, elaboración y reparación, así como en almacenes. Una (1) plaza por cada 100 m² construidos en industria artesanal, admitiéndose su localización en el exterior de la parcela.
- Uso comercial: una (1) plaza por cada 100 m² de superficie construida en los locales y galerías comerciales. Una (1) plaza por cada 75 m² de superficie construida, en centros comerciales. Una (1) plaza por cada 50 m² de superficie construida, en grandes superficies, localizada en el interior de la parcela privada.

- Uso de hostelería: se deberá contar con una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.
 - Uso de oficinas: se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada, por cada 100 m² de superficie construida, cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados.
 - Uso recreativo: se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada, por cada 100 m² de superficie construida.
 - Uso turístico: En la categoría hotelera se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada dos (2) plazas alojativas.
 - Uso dotacional comunitario: Todo uso dotacional dispondrá al menos de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida, ubicadas en una zona que se sitúa a una distancia comprendida dentro de un círculo de radio 250 metros que se incrementarán en los casos siguientes:
 - a) En el uso dotacional comunitario que supongan concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto para el uso de culto religioso en el que bastará una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
 - b) En el uso asistencial sanitario al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas, si las hubiera.
3. Quedan exceptuados de la aplicación de los apartados anteriores las edificaciones incluidos en el CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO DE GÁLDAR, así como los que se encuentran dentro de los ámbitos de Planes Especiales de Ordenación, ya que serán estos instrumentos de desarrollo los que determinarán la necesidad o no de esta dotación. También quedan excluidas las obras de rehabilitación.
4. El Ayuntamiento, previo informe técnico suficientemente motivado, podrá reducir o sustituir la dotación de plazas de aparcamiento en los casos en que, ocupando el 100% de la planta sótano, no cuenten con la previsión adecuada de aparcamientos.
- La sustitución conllevará la dotación de las mismas en edificaciones o construcciones en otras parcelas, siempre que las citadas parcelas se localicen en la zona.
5. Para la implantación de usos especiales, de equipamientos privados relevantes, o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, el Ayuntamiento podrá determinar una mayor dotación de plazas de aparcamiento, previo informe justificado de los servicios técnicos municipales.
6. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen obligatoriamente como dotación de las viviendas o las construcciones, se consideran inseparables de éstos, y se expresará tal circunstancia en la correspondiente Licencia Municipal, a los efectos de que conste en la división horizontal de la propiedad.
7. También será exigible la dotación de aparcamientos prevista en este apartado cuando se trata de autorizar un cambio de uso en un edificio existente, debiendo cumplir con los requeridos para el nuevo uso en caso de que sean mayores y manteniendo los anteriores en caso de que resulten unas menores exigencias por el cambio solicitado.

8. El aparcamiento podrá resolverse de acuerdo a las condiciones establecidas en los apartados 1.7.3.3 *“Condiciones de los aparcamientos”* y 2.6.6 *“Dotación de aparcamiento”* de este Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

1.1.6 Estudio de Incidencia Ambiental

1. Los usos alternativos sólo se admitirán previo sometimiento a Estudio de Incidencia Ambiental, que tomará en consideración las condiciones del entorno, la repercusión en el tráfico y las condiciones de seguridad, analizando su evolución en el tiempo, los efectos sinérgicos e inducidos y sus repercusiones ambientales.

2. Los estudios de incidencia ambiental deberán ser aprobados por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Gáldar, previo informe de la Comisión de Urbanismo.

3. Las determinaciones del presente apartado serán de aplicación con carácter general a aquellos usos para los que se estime necesario en las presentes Normas de cara a su correcta implantación.

4. Se excluyen expresamente de lo anterior aquellas actividades que en virtud de su contenido y de acuerdo con lo establecido en la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico en la Comunidad Autónoma de Canarias, deban someterse a los trámites de Evaluación de Impacto Ecológico o Ambiental.

5. El Estudio de Incidencia Ambiental en los usos alternativos deberá contener las siguientes determinaciones:

a) Descripción de la actividad. Incluirá una breve descripción de la actividad cuya autorización se pretende, pormenorizando las acciones potencialmente.

b) Emplazamiento y entorno. El análisis se deberá centrar en las características de la zona en que se pretende ubicar la actividad, con indicación de los usos existentes en la misma y de todas aquellas variables que resulten significativas a estos efectos.

c) Repercusiones ambientales. Deberá hacerse referencia a las siguientes que sean de aplicación en cada caso concreto:

- Ruido.
- Vibraciones.
- Luminosidad.
- Emisiones a la atmósfera.
- Incidencia en la movilidad y tráfico en la zona.
- Demanda de aparcamiento (dotación, ubicación y régimen).
- Incidencia en la interrelación con otros usos. Se prestará especial atención al régimen de interrelación de los usos autorizables con respecto al uso residencial, así como a todos aquellos aspectos relacionados con las posibles repercusiones en la calidad de vida de los habitantes.
- Producción de residuos, especiales, tóxicos y peligrosos.

d) Medidas protectoras y correctoras. Se deberá garantizar la eliminación o, en su defecto, la reducción hasta niveles compatibles de las repercusiones ambientales previsibles.

6. Se justificará expresamente el cumplimiento de la normativa sectorial que le sea de aplicación en cada caso y, en especial, las Normas Municipales aplicadas.

1.2 USO RESIDENCIAL

1.2.1 Definición y Categorías del uso residencial

1. El uso residencial lo conforman los espacios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se considera parte del uso residencial el área libre privada, como ámbitos no aptos para la edificación, de la parcela en que se sitúe el edificio, pero no así cualquiera otro uso que pudiera disponerse, como el garaje-aparcamiento o análogos.
2. El uso residencial se clasifica en las siguientes categorías:
 - **VIVIENDA.-** Alojamiento permanente de personas que constituyen unidad familiar.
 - Vivienda Unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se dispone una única vivienda no sujeta a régimen de propiedad horizontal.
 - Vivienda Colectiva: Cuando en la unidad parcelaria se dispone más de una vivienda, y el acceso exterior a las unidades de vivienda es común a más de una, configurando un régimen de propiedad horizontal.
 - **RESIDENCIA COMUNITARIA:** Cuando el edificio de alojamiento establece a personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, no sujeta a régimen de propiedad horizontal.
3. Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El uso residencial podrá estar referido como categoría pormenorizada a viviendas de protección pública o con precio final de venta limitado, cuando se determine expresamente desde el planeamiento de desarrollo. Esta calificación implicará su sujeción a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de la legislación reguladora.

1.2.2 Condiciones de implantación del uso residencial

Sin perjuicio de lo dicho en este apartado, el uso residencial estará sujeto a lo que se determine en el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de Cédulas de Habitabilidad.

Todas las viviendas o unidades residenciales deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos a espacio abierto o a patio y, al menos uno de los huecos estará abierto a la vía pública, o recaerá sobre un espacio libre o sobre áreas libres de edificación, ya sea de titularidad pública o privada.

Ninguna vivienda colectiva, salvo el caso de viviendas pareadas agrupadas en el sistema de ordenación pareada y agrupada o de conjunto, tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior a la cota de la rasante del terreno. En vivienda unifamiliar, y en los casos antes citados, se permite la disposición de piezas habitables en semisótanos siempre que estas no sean más del treinta por ciento (30%) de la superficie útil total y se garanticen adecuadamente su iluminación y ventilación natural y directa.

La altura mínima de la edificación destinada a uso residencial, medida entre el suelo, una vez pavimentado, y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso desde el espacio público exterior o desde espacios comunes comunicados directamente con aquel, de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) centímetros de anchura.

Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas interiores serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto.

1.2.3 Condiciones ambientales

Toda vivienda o unidad cumplirá para todas sus piezas habitables las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Decreto 47/1991, por el que se regulan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, para las condiciones de habitabilidad de las viviendas, así como para la seguridad contra accidentes, caídas y accesibilidad.

Las habitaciones destinadas a dormitorio, estancia, comedor y cocina tendrán iluminación natural directa. Dispondrán de huecos al exterior, de manera que la superficie de estos no podrá ser inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de la habitación. El fondo máximo de cualquiera de estas habitaciones medido en una línea perpendicular al punto en que se sitúan los huecos no podrá ser mayor al doble de la longitud de la pared en la que estos sitúan, ni mayor que ocho (8) metros.

1.2.4 Condiciones para el uso residencial en viviendas colectivas

Todo edificio de vivienda colectiva, además de cumplir respecto a las diferentes piezas que compongan cada una de sus unidades de vivienda, respetará los siguientes requisitos en los espacios comunes:

- Portal: Tendrá una superficie mínima de ciento veinticinco (125) decímetros cuadrados por unidad de vivienda y no inferior a cinco (5) metros cuadrados en planta libre y a una misma cota de suelo.
- Espacios de circulación interior: Conformados por, escaleras, rampas, pasillos y ascensores para la distribución y el acceso de las personas a cada vivienda.

Las escaleras, se dividirán en tramos no mayores de dieciséis (16) peldaños, con huellas no inferiores a doscientos setenta y cinco (275) milímetros y contrahuellas no superiores a ciento ochenta y cinco (185) milímetros.

Las rampas tendrán pendientes máximas y homogéneas del ocho por ciento (8%), admitiéndose hasta un diez por ciento (10%) en tramos de longitud inferior a 3 metros.

Los pasillos de distribución y acceso contarán con iluminación en todo el recorrido de al menos cuarenta (40) lux durante el tiempo necesario para realizar el trayecto más largo.

Los ascensores se dispondrán y cuando su instalación, fuera necesaria de acuerdo con la normativa vigente, habrá uno por cada treinta (30) viviendas o fracción.

En promociones de más de treinta (30) viviendas se respetará la promoción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980, y en consecuencia se atenderán los requerimientos especiales de diseño de los espacios de circulación interior.

- Cuarto de basuras: De existir, tendrá acceso directo desde el portal y una superficie mínima de ciento veinte (120) decímetros cuadrados por vivienda y no menor a cuatro (4) metros cuadrados. No es preceptiva la dotación de cuartos de basura por estar el servicio de recogida de residuos sólidos urbanos en contenedores.
- Cuarto de contadores: Deberán tener una superficie mínima de cincuenta (50) decímetros cuadrados por vivienda y no inferior a dos (2) metros cuadrados.
- Local trastero: De obligada disposición en el edificio siempre que existan más de diez (10) viviendas o unidades. Tendrá una superficie mínima de un (1) metro cuadrado por vivienda.
- Local comunitario: De obligada disposición siempre que existan más de quince (15) viviendas o unidades. La superficie mínima será de dos (2) metros cuadrados por cada vivienda y podrá localizarse en sótano o semisótano, siempre y cuando se garantice la ventilación.
- Garaje-aparcamiento: Todo edificio de uso residencial con viviendas colectivas deberá contar con garaje propio techado y acceso directo desde la vía pública e independiente del portal, con la superficie necesaria para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento establecidos en el apartado 1.1.5 "Uso complementario de aparcamiento".

1.2.5 Régimen de compatibilidad de los usos con el uso residencial

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el residencial serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En uso residencial en la categoría de **vivienda unifamiliar**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda colectiva.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios: oficinas en la categoría de despachos profesionales.
- Uso Turístico en la categoría de turismo rural en los asentamientos rurales y agrícolas.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso residencial en la categoría de **vivienda colectiva**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de pequeño comercio, local comercial y galería comercial.
 - Hostelería en la categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes, y restaurantes.
 - Oficinas en todas las categorías.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Uso Turístico en la categoría de hotel familiar.
- Usos dotacionales: (*) Dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras.

En uso residencial en la categoría de **residencia comunitaria**:

- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de pequeño comercio, local comercial y galería comercial.
 - Hostelería en la categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes, y restaurantes.
 - Oficinas en todas las categorías.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Usos dotacionales: (*) Dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el residencial serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En uso residencial en la categoría de **vivienda unifamiliar**:

- Uso residencial: en la categoría de residencia comunitaria.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en la categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes, y restaurantes.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Uso Turístico en la categoría de hotel familiar, pensión y hotel urbano.
- Usos dotacionales: (*) Dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social.

En uso residencial en la categoría de **vivienda colectiva**:

- Uso residencial: en la categoría de residencia comunitaria.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de centros comerciales.
- Uso Turístico en la categoría de pensión y hotel urbano.

En uso residencial en la categoría de **residencia comunitaria**:

- Uso Turístico en la categoría de hotel familiar, pensión y hotel urbano.

(*) Los usos dotacionales, dotacionales comunitarios y servicios públicos (Infraestructuras), serán compatibles con el uso residencial siempre que no conlleven actividades susceptibles de ser consideradas como nocivas, peligrosas o insalubres tales como:

- Cementerios, tanatorios y crematorios.
- Mercados y mataderos.
- Residencias de animales.
- Infraestructuras que puedan producir, almacenar o manipular productos peligrosos que emitan olores, gases, polvo o radiaciones.
 - Estaciones y áreas de servicio.
 - Infraestructuras de saneamiento y gestión de residuos.
 - Antenas de telefonía móvil.
 - Subestaciones de transformación de alta tensión.
 - Depósitos de mercancías inflamables, deflagrantes, etc.

1.2.6 Condiciones de implantación de los usos compatibles con el uso residencial

Las industrias pequeñas y pequeños almacenes, considerados "Categoría A", serán compatibles con el uso residencial en vivienda unifamiliar o colectiva, y sin perjuicio de la tramitación de licencia de apertura obligatoria como actividad clasificada, con limitación de potencia instalada de 15CV "en motores" y que el motor individual de mayor potencia instalado no supere 4 CV.

Los niveles sonoros provocados por las mismas, estarán acordes con lo establecido por la Normativa Municipal de Ruido u otras de rango superior y más restrictivas. No podrán ser peligrosas y a las clasificadas como molestas, insalubres o nocivas, deberán aportar para su valoración y aprobación, certificado acreditativo sobre el grado de insalubridad o nocividad de la misma, así como las posibles afecciones que se pudieran originar a terceros.

Dicho certificado será realizado por técnico competente en la materia o por entidad acreditada (Medio Ambiente, Industria, Sanidad...) justificándose en el mismo las cantidades o volúmenes de productos contaminantes que se puedan emitir o evacuar por el desarrollo de la actividad, grado de toxicidad..., así como las medidas correctoras y de seguridad a adoptar para paliar posibles accidentes.

1.3 USOS PRIMARIOS Y ASOCIADOS AL MEDIO RURAL

1.3.1 Definición y Categorías de los usos primarios

1. Son usos primarios aquellos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo con ellas productos de consumo que no requieren procesos de transformación –salvo de importancia mínima- o bienes que sirven de insumos a determinadas actividades industriales.

Se definen en este PGO como usos asociados al medio rural aquellos que normalmente se producen en dicho medio y que no se sustentan en el aprovechamiento económico de los recursos naturales. Son los usos ligados a la conservación y mejora del medio natural y del patrimonio cultural rural y vinculados al uso y disfrute de la naturaleza.

Estos usos son los propios del territorio rural y el ejercicio de las actividades que comprenden implica la ejecución de intervenciones de transformación que, por tanto, serán siempre admisibles en las intensidades y características normales de la categoría concreta que se permita, siempre en base a criterios de sostenibilidad de los recursos empleados.

Estos usos primarios deben distinguirse, por su diferente intensidad, entre los que se realizan como actividad económica generadora de ingresos de aquellos dirigidos al autoconsumo.

2. Según la naturaleza de las actividades que comprenden, los usos primarios pueden incluirse en alguna de las siguientes categorías pormenorizadas:

- ❑ **AGRÍCOLAS:** Comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales. En estas labores se incluyen movimientos de tierra necesarios para la preparación del suelo, riego y almacenaje de útiles maquinaria y productos agrícolas.
- ❑ **GANADEROS:** Comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo.
- ❑ **MINERO EXTRACTIVOS:** Comprenden el conjunto de actividades minero extractivas consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su

posterior aprovechamiento económico, se incluyen los aprovechamientos consuetudinarios, tales como picón para cultivo, arcillas, etc. No se incluyen en este uso las extracciones de agua, ni el aprovechamiento de recursos minerales cuando han sido extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.

- ❑ INDUSTRIAL DE RECUPERACIÓN: Se incluyen en este uso el conjunto de naves, básicamente de empaquetado de plátanos, que se encuentran repartidas por el municipio, datan de principios del siglo XX y poseen cierto valor etnográfico. En estas se podría permitir actividades industriales de tamaño pequeño y medio, sin que excedan sus dimensiones actuales, a fin de poner en valor este patrimonio.
- ❑ HIDROLÓGICO: Se incluye en este uso la captación y el almacenamiento de agua, así como la canalización de barrancos. Estos usos se engloban en este PGO dentro de las Infraestructuras Hidráulicas, contenidas en el uso Dotacional de Servicios Públicos (Infraestructuras).
- ❑ FORESTALES: Son las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento de los recursos de los bosques, tales como la obtención de madera y corcho, y los aprovechamientos consuetudinarios, tales como: la recolección de pinocha, leñas, horquetas, varas, zujes y horquetillas, plantas medicinales, setas o similares.
- ❑ CONSERVACIÓN Y MEJORA AMBIENTAL: Comprenden las actividades que tienen por objeto el mantenimiento, protección y la mejora y recuperación de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento y disfrute.
- ❑ CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO CULTURAL: Comprenden las actividades que tienen por objeto el mantenimiento, protección y la mejora y recuperación del patrimonio arqueológico, etnográfico, arquitectónico, etc., de forma compatible con su aprovechamiento y disfrute.
- ❑ ESPARCIMIENTO EN EL MEDIO NATURAL: Se incluye en este uso los relacionados con la contemplación de la naturaleza y el disfrute de los elementos naturales, actividades deportivas, así como la caza y la pesca.
- ❑ OTROS USOS PRIMARIOS:
 - Usos apícolas, consistentes en el aprovechamiento y explotación de colmenas para obtención de productos derivados, miel, jalea, y cera básicamente.
 - Acuicultura, se incluyen en esta categoría las actividades directamente relacionadas con el medio marino y con el litoral, tales como las pesqueras, las de marisqueo, y las acuícolas o de cultivo de animales o plantas marinos. La importancia de contemplar estos usos en un instrumento de ordenación urbanística viene dada por la incidencia que tienen sobre el litoral determinadas labores comprendidas en los mismos y porque algunas de tales actividades se realizan íntegramente en tierra. Los usos contemplados en esta categoría de actividades acuícolas distinguen entre las realizadas mediante instalaciones flotantes en el mar y las plantas de cultivos marinos situadas en el interior del espacio litoral o en el interior.

1.3.2 Categorías específicas y actividades, construcciones e instalaciones del uso agrícola.

1. La división del uso agrícola en categorías específicas de tercer nivel, se realiza desde la óptica de su relación con el territorio, por lo que tal clasificación está basada en las diferentes características e intensidades de las intervenciones de transformación que requieren las actividades comprendidas en este uso. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías específicas del uso agrícola:

- Agrícola hortícola:

Es el ejercicio de la actividad agrícola en terrenos preparados de forma tradicional para el desarrollo de este uso y cuya intensidad productiva es moderada. El ejercicio de este uso es el característico del Suelo Rústico de Protección Agraria Hortícola.

- Agrícola Intensiva:

Es el ejercicio de la actividad agrícola de producción intensiva por estar destinado predominantemente a la exportación, en las condiciones y proporción que se establecen en el Régimen Jurídico del Suelo Rústico, así como las que resulten de las Ordenanzas Municipales y de los planes sectoriales, insulares y territoriales que sean de aplicación.

2. Las transformaciones del terreno derivadas del uso agrícola podrán ser las que tradicionalmente se han realizado en la Isla, entre las que se encuentran las intervenciones sobre la vegetación y flora, mediante la remoción de ejemplares, plantación y recolección de cultivos, etc., por lo que las actividades, construcciones e instalaciones permitidas en esta categoría incluyen:

- Movimientos de tierra: Sorriba, roturación del terreno, relleno, excavación, desmonte, drenaje y abancalamiento. Para los suelos de la subcategoría de Agrícola intensivo. En los suelos de protección agrícola hortícola no se permitirán nuevas roturaciones ni abancalamientos nuevos allí donde no existan previamente.
- Instalaciones e infraestructuras: Cerramientos de parcela o finca, muros de contención, soporte y protección de cultivo, invernaderos, red de riego: cantoneras, estanques, depósitos, aljibes, pozos, acequias, balsas, conducciones de agua, etc., red de saneamiento, red de suministro de energía: aerogeneradores, paneles solares, estación transformadora, etc., instalaciones para el tratamiento de residuos y red viaria. Todo ello estará sujeto a las determinaciones que establece el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para el otorgamiento de Calificaciones Territoriales.
- Edificaciones: Cuarto de aperos, cuartos para instalaciones de riego, almacenes, salas de manipulación, transformación y elaboración: pequeñas bodegas.

Podrán autorizarse en terrenos con este uso, las intervenciones de nueva ejecución de construcciones e instalaciones anteriormente señaladas, si se justifica la necesidad de emplazarse junto a los cultivos en las condiciones expresadas en el Régimen Jurídico del Suelo Rústico, y previa la autorización pertinente.

1.3.3 Categorías específicas y actividades, construcciones e instalaciones del uso ganadero.

1. El uso ganadero puede dividirse en categorías específicas, lo que se realiza en base a la relación con el territorio de las distintas actividades que comprende, dependiendo de las características e intensidades de cada una y de su incidencia en la transformación del territorio. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías específicas del uso ganadero:

- Ganadería no estabulada:

Es la actividad que se desarrolla mayoritariamente en el campo abierto, permitiendo a los animales desplazarse por amplias zonas y alimentarse de los pastos naturales; sin perjuicio de que se recojan en rediles.

El pastoreo no conlleva más intervenciones propias que las de conservación y, en su caso, mejora de instalaciones y edificaciones existentes, así como las de ejecución de nuevos vallados, siempre con los métodos y formas de entorno y justificando su necesidad según las características de los rebaños.

- Ganadería estabulada:

- *Familiar o artesanal:* Corresponde al ejercicio de las actividades pecuarias con un grado de intensidad que no alcanza dimensiones suficientes para considerarse una construcción o instalación de tipo industrial. Se entienden, en principio, adscribibles a esta categoría las instalaciones en que se no superen las 10 cabezas en el caso de explotaciones de bovino o vacuno, 15 madres en el de porcino, 30 cabezas en las de caprino y hasta 15.000 cabezas en las avícolas.

- *Industrial:* En este nivel de uso, el ejercicio de la ganadería tiene carácter exclusivo o característico en la instalación, estando sometidas a mayores exigencias de funcionamiento.

En tanto los planes sectoriales no establezcan otros parámetros distintos, se adscribirá a este nivel cualquier instalación en que se superen las 10 cabezas en el caso de explotaciones de bovino o vacuno, 15 madres en el de porcino, 30 cabezas en las de caprino y 15.000 cabezas en las avícolas.

Este nivel de uso se admite, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial aplicable y normativa reguladora de las actividades clasificadas, siempre que estén situadas a una distancia mayor de quinientos (500) metros respecto cualquier núcleo urbano residencial clasificado por el PGO.

Se consideran intervenciones asociadas en el interior de las fincas ganaderas las que, siendo acordes con las características de la explotación, se definan en el preceptivo proyecto de explotación.

2. Las actividades, construcciones e instalaciones permitidas en esta categoría incluyen:

- Movimientos de tierra: Sorriba, roturación del terreno, relleno, excavación, desmonte, drenaje y abancalamiento.

- Instalaciones e infraestructuras: Cerramientos de parcela o finca, corrales y gallineros, muros de contención, red de abastecimiento de agua: estanques, depósitos, aljibes, pozos, balsas, conducciones de agua, etc., red de saneamiento, red de suministro de energía: aerogeneradores, paneles solares, estación transformadora, etc., instalaciones para el tratamiento de residuos y red viaria.
- Edificaciones: Cuartos para instalaciones, almacenes, salas de manipulación, transformación y elaboración: miniqueserías, establecimientos para la ganadería estabulada: alpendes, establos, etc.

Podrán autorizarse en terrenos con este uso, las intervenciones de nueva ejecución de construcciones e instalaciones anteriormente señaladas, si se justifica la necesidad de emplazarse junto a los cultivos en las condiciones expresadas en el Régimen Jurídico del Suelo Rústico, y previa la autorización pertinente.

1.3.4 Actividades, construcciones e instalaciones del uso minero extractivo

Los usos minero extractivos se prohíben expresamente, salvo cuando se asignan a ámbitos acotados con carácter temporal, de forma que el ejercicio de las actividades, construcciones e instalaciones asociadas a los mismos se limita al plazo que se establezca en la autorización y, finalizada ésta, se debe proceder a la restauración de los terrenos para permitir el ejercicio de otros usos.

- Explotaciones industriales: Roca, áridos, picón y arena.
- Explotación de roca ornamental.
- Aprovechamientos consuetudinarios.

El ejercicio de las actividades comprendidas en este uso, excepto los aprovechamientos consuetudinarios, debe realizarse con absoluto cumplimiento de las disposiciones de la legislación sectorial y de las normativas del planeamiento insular y, en su caso, del sectorial competente para su ordenación, debiendo atenderse a cuantas medidas correctoras resulten de los estudios de impacto que sean exigibles.

Las actividades extractivas existentes solamente podrán proseguir, o iniciarse, previa aprobación de un proyecto de adecuación paisajística de las áreas afectadas, que contemple medidas de protección contra la erosión, eliminación de los cortes verticales y replantación con especies vegetales autóctonas, debiéndose fijar los plazos de explotación y adecuación, y depositarse la garantía económica que asegure la restitución paisajística. En cualquier caso, estarán condicionadas al estudio de impacto paisajístico y ambiental, y a las medidas que se determinen en la correspondiente Ordenanza Municipal y, en su caso, en el planeamiento insular o territorial.

1.3.5 Actividades, construcciones e instalaciones del uso forestal

Las actividades, construcciones e instalaciones definidas para el uso forestal son las siguientes:

- Tratamientos selvícolas: entre los que se encuentran las cortas de regeneración, de mejora y poda:
 - Selvicultura preventiva acorde con lo establecido en el Plan Forestal de Canarias.
 - Selvicultura de mejora acorde con lo establecido en el Plan Forestal de Canarias.
- Repoblación forestal.
- Aprovechamiento forestal: aprovechamiento de las masas forestales para la obtención de madera y corcho, sólo permitidas en suelo rústico de protección forestal.

- Los aprovechamientos forestales indirectos bajo criterios internacionales de sostenibilidad internacional y ejecución *in situ*.
- Aprovechamientos consuetudinarios, cuando se realicen dentro de espacios naturales quedarán regulados por el instrumento de ordenación que los desarrolle.
 - Aprovechamientos selectivos de recursos forrajeros locales

1.3.6 Categorías específicas y actividades, construcciones e instalaciones de los usos de conservación y mejora ambiental

- Usos de conservación ambiental, se incluyen todas las actividades que tienen por objeto el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como de los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento. Pueden distinguirse, sin propósitos exhaustivos, las siguientes actividades, construcciones e instalaciones:
 - Vigilancia ambiental.
 - Limpieza y adopción de medidas directas de corrección de impactos.
 - Prevención y extinción de incendios, así como cualesquiera que, con carácter de emergencia, se realicen ante catástrofes naturales.
 - Silvicultura de protección o de conservación, entendida como el ejercicio de diversas técnicas de tratamiento sobre las masas forestales con la finalidad de disminuir riesgos de incendios y de aparición de plagas y enfermedades, o para la mejora de masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad.
 - Control de poblaciones animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.
- Usos de mejora ambiental. Pueden distinguirse, sin propósitos exhaustivos, las siguientes actividades, construcciones e instalaciones:
 - Repoblación forestal a fin de recuperar espacios deteriorados con la plantación de especies autóctonas.
 - La restauración ambiental, referida a restauración de zonas afectadas por usos primarios, especialmente extractivas y las obras públicas y privadas, abandono de cultivos.
 - La rehabilitación ambiental, que abarca desde tratamientos cromáticos a acondicionamientos paisajísticos, señalización de espacios naturales, etc.
- Usos científicos sobre los recursos naturales donde se incluyen las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquellas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento, además de los yacimientos arqueológicos. Pueden distinguirse, las siguientes actividades, construcciones e instalaciones:
 - Observación y, en su caso, a la recolección de especímenes o muestras.
 - Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios.
 - Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas.
 - Observación y control astronómicos.
 - Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.

- Edificaciones, construcciones e instalaciones, preexistentes o de nueva planta, tales como Centros Científicos, de Investigación o análogos, de uso y dominio públicos, destinadas al desarrollo de actividades científicas relacionadas con el medio natural, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso, de conformidad con el artículo 67.5 del TRLOTENC'00.
- Usos de educación ambiental, se incluyen las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos. Pueden distinguirse al menos las siguientes actividades, construcciones e instalaciones:
 - Las de interpretación de la naturaleza que consiste en el simple disfrute del espacio natural, normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano medio.
 - Las de educación en la naturaleza, que implica la dirección por personal cualificado y la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica. Lugares destinados a impartir conocimientos del medio y de las especies vinculadas al mismo, su aprovechamiento y la enseñanza del comportamiento de animales y plantas.
 - Las de información, divulgación e instalaciones asociadas al espacio natural.
 - Edificaciones, construcciones e instalaciones, preexistentes o de nueva planta, tales como Aulas de la Naturaleza, Centros de Interpretación, Museos o análogos, de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso, de conformidad con el artículo 67.5 del TRLOTENC'00.

1.3.7 Actividades, construcciones e instalaciones del uso de esparcimiento en el medio natural. (EMN).

Pueden distinguirse, sin propósitos exhaustivos, las siguientes actividades, construcciones e instalaciones:

- Actividades de esparcimiento pasivo: Comprende los usos tales como contemplación de la naturaleza, paseos, baños, miradores, paseos marítimos, etc.
- Actividades recreativas: Juegos, pic-nic, asaderos, barbacoas, merenderos, áreas recreativas, parques temáticos ligado a la naturaleza y al patrimonio cultural, parques etnográficos, parques arqueológicos, etc.
- Actividades deportivas al aire libre: escalada, montañismo, senderismo, alpinismo, natación, excursiones marítimas, submarinismo, surf, windsurf, parapente, aeromodelismo, tiro, equitación, ciclismo, etc.
 - Caza, pesca y marisqueo.
- Actividad de pernoctación:
 - Al aire libre.
 - Acampada.
 - Refugios: construcciones abrigadas para refugio en periodos de tiempo de un día, sin servicios.
 - Albergues: Construcciones fijas que de forma permanente o temporal facilita alojamiento para la realización de actividades de ocio y tiempo libre.
 - Colonias y campamentos: Instalaciones al aire libre en terreno debidamente delimitado y acondicionado, con alojamientos en tiendas de campaña, pabellones, etc, dotadas de equipamientos básicos fijos y con objeto de satisfacer necesidades colectivas, de

convivencia educativa, así como para el desarrollo de actividades formativas o de ocio y tiempo libre.

Se consideran como usos complementarios los servicios anexos a las construcciones e instalaciones permitidas en albergues, colonias y campamentos los siguientes:

- Servicios higiénicos, instalaciones destinadas al aseo personal de los usuarios y a sus necesidades, como inodoros, lavabos y duchas.
- Comedor y cocina, adaptados a las necesidades alimentarias de los usuarios, con capacidad suficiente para el desarrollo fluido de las actividades.

1.3.8 Condiciones de implantación de los usos primarios

Las condiciones de implantación de los usos primarios son las que se derivan de la legislación sectorial aplicable, de lo determinado en esta Normativa según la clase y categoría de suelo, la tipología edificatoria, y el uso pormenorizado y específico en el que se desarrollen, así como de las directrices que establezca el planeamiento insular.

1.3.9 Régimen de compatibilidad de los usos con los usos primarios

La compatibilidad de usos en cada una de las categorías de usos primarios son los derivados de las disposiciones contenidas en el Régimen Jurídico del Suelo Rústico, según la categoría de suelo rústico de que se trate, de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

1.4 USOS SECUNDARIOS (INDUSTRIAL (I)).

1.4.1 Definición y Categorías del uso industrial

El uso industrial lo conforman los espacios destinados a las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes de consumo.

El uso industrial se clasifica en industrias propiamente dichas, almacenes e industrias artesanales, estableciéndose las siguientes categorías:

□ INDUSTRIAS (DE TRANSFORMACIÓN, ELABORACIÓN Y REPARACIÓN).

Se clasifican en pequeñas, medias, grandes y especiales.

- Categoría A. Industria pequeña: Es aquella que se ubica en locales cuya superficie no exceda de 200 m², ni su potencia total instalada (en motores) supera 15 CV, y tengan un acceso de vehículos de peso total, incluida carga inferior a 6 Tm.
- Categoría B. Industria media: Es la que cuenta con una superficie de local entre 200 m² y 750 m², una potencia total instalada entre 15 CV y 50 CV y acceso de vehículos de peso total, incluida carga, entre 6 y 10 Tm.
- Categoría C. Industria grande: Las que cuentan con local de superficie superior a 750 m², con potencia instalada superior a 50 CV y acceso de vehículos de peso total, incluida carga, mayor de 10 Tm.
- Categoría D. Industrias especiales: Las que, sobrepasando o no los límites de superficie y potencia anteriores, deban estar situadas fuera de zonas urbanas por sus especiales

características de molestia, peligrosidad, u otros, pudiendo ser por sus dimensiones, potencia y capacidad de carga de cualquiera de los tres tipos anteriores.

❑ ALMACENES.

Se pueden clasificar en cuatro tipos:

- Categoría A. Pequeño almacén: de hasta 200 m² de superficie, en bajos o sótanos de edificios.
- Categoría B. Almacén mediano: de 200 hasta 750 m² de superficie.
- Categoría C. Almacenes grandes: mayores de 750 m² de superficie.
- Categoría D. Almacenes Mayoristas: destinados a la venta de productos al por mayor o a la distribución de mercancías, de superficie superior a 200 m².

❑ INDUSTRIA ARTESANAL.

La que corresponde a la realización de actividades de arte y oficios, de escasa entidad industrial o comercial, que por estar al servicio de la unidad vecinal, precisan estar enclavadas en edificios de uso residencial en viviendas o en sus cercanías, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación. Esta categoría de uso industrial se llevará a cabo en talleres de artesanía.

❑ INDUSTRIA DE RECUPERACIÓN

Se trata, como se ha expuesto ya, de la recuperación de las viejas naves de empaquetado para albergar actividades industriales de pequeña y media entidad, sin posibilidad de ampliación de las dimensiones actuales de las instalaciones existentes y siempre que las actividades no sean incompatibles con posibles usos residenciales anejos a las mismas.

- ❑ OTROS USOS INDUSTRIALES. Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.

1.4.2 Condiciones de implantación del uso industrial

1. El uso industrial se implantará en establecimientos cuya superficie vendrá fijada por la suma de las superficies útiles de todos los espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente del área donde se desarrolla la actividad industrial.

2. Los usos industriales consistentes en transformación, elaboración y reparación sólo podrán instalarse en las parcelas en que conformen el uso característico, o permitido o autorizado en régimen de compatibilidad con los demás usos.

- Industria pequeña: Deberán situarse en calles de ancho mínimo de 8 m contar con zona de carga y descarga y no estar clasificada como insalubre, nociva o peligrosa, no pudiendo existir más de una por edificio. A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.
- Industria media: Deberán situarse en calles de ancho superior a 10 m y contar con zona de carga y descarga dentro del local. A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

- Industria grande: Deberán situarse en calles de ancho superior a 15 m y contar en su interior con zona de carga y descarga.
- Las industrias medias grandes y especiales sólo se admiten en el interior de las zonas delimitadas como uso industrial.

3. Los almacenes sólo podrán instalarse en las parcelas en que conformen el uso característico, y en los permitidos o autorizados en régimen de compatibilidad con los demás usos, localizados en planta baja, semisótano o sótano.

- Pequeño almacén: No podrán almacenar productos que puedan estar clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.
- Almacenes: Deberán situarse en bajos o sótanos de edificios vinculados a una actividad comercial desarrollada en el mismo, o en edificio exclusivo, en calles de más de 11 m de ancho, con zona de carga y descarga. No podrán almacenar productos de los clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

4. Industria artesanal: Deberán estar enclavadas en edificios de uso residencial en viviendas o en sus cercanías, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación. No podrán estar situadas en locales de más de 200 m², ni producir un nivel sonoro superior a 45 dB, entendiéndose incluidos en el grupo de producción industrial si superan estos límites, en cuyo caso se considerará como uso prohibido. Sólo se podrán ubicar en plantas bajas o sótanos de los edificios, si estos tienen viviendas, o en cualquier planta si no existen viviendas y el uso de la zona lo permite.

5. Los establecimientos industriales de uso característico y permitido y autorizable en régimen de compatibilidad deberán tener una superficie mínima resultante de multiplicar tres (3) metros cuadrados por el número de puestos de trabajo que se prevean para el desarrollo de actividad y un volumen mínimo de doce (12) metros cúbicos para cada puesto de trabajo previsto.

6. En ámbitos de ordenación con uso distinto al industrial, cualquier nueva construcción o edificación destinada a este uso, dispondrá de muros de separación con los colindantes dejando un espacio libre de ancho mínimo de tres (3) cm a fin de evitar contactos y transmisiones directas, debiéndose emplear un aislante térmico y acústico, como relleno de esta cámara existente entre los muros colindantes.

1.4.3 Condiciones ambientales.

Todo espacio de trabajo del local tendrá iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente en caso de incumplimiento.

Todos los paramentos interiores así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinan en esta Normativa.

1.4.4 Usos y servicios complementarios al uso industrial.

1. Servicios higiénicos: Los establecimientos industriales dispondrán de aseos independientes para los dos sexos que contarán como mínimo con un retrete, un lavabo y una ducha de acuerdo a las proporciones establecidas en el Reglamento sobre Seguridad e Higiene en el trabajo.
2. Aparcamientos: en los establecimientos de uso industrial de transformación y elaboración dispondrán de aparcamiento en el interior con la superficie necesaria para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento establecidos en el apartado 1.1.5 "Uso complementario de aparcamiento", distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso a éstos.
3. Zona de carga y descarga: Por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida, la parcela de uso industrial dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de las misma, dentro o fuera del edificio, suficiente para estacionar un camión, con bandas perimetrales de un (1) metro.

Los almacenes deben reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta superficie según la actividad concreta del almacén y sus necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia

1.4.5 Régimen de compatibilidad de los usos con el uso industrial.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el secundario (Industrial) serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En uso secundario (Industrial) en la categoría de **industria pequeña**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria media, pequeño almacén, almacén mediano, almacenes mayoristas e industria artesanal.
- Usos terciarios: Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso secundario (Industrial) en la categoría de **industria media**:

- Uso secundario (Industrial): en todas las categorías.
- Usos terciarios: Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso secundario (Industrial) en la categoría de **industria grande**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
- Uso secundario (Industrial): en las categorías de industria media, industrias especiales, almacén mediano, almacén grandes y almacenes mayoristas.
- .

- Usos terciarios: Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en la categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso secundario (Industrial) en la categoría de **industrias especiales**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante y el uso de residencia comunitaria.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén, almacén mediano y almacenes grandes.
- Usos terciarios: Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso secundario (Industrial) en la categoría de **pequeño almacén**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña e industria artesanal.
- Usos terciarios: Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso secundario (Industrial) en la categoría de **almacén mediano**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, industria media, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios: Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso secundario (Industrial) en la categoría de **almacenes grandes**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
- Uso secundario (Industrial): en todas las categorías, a excepción de industria grande.
- Usos terciarios: Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso secundario (Industrial) en la categoría de **almacenes mayoristas**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
- Uso secundario (Industrial): en todas las categorías, a excepción de industria media, industria grande e industrias especiales.
- Usos terciarios: Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en la categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso secundario (Industrial) en la categoría de **industria artesanal**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña y pequeño almacén.
- Usos terciarios: Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.

- Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el secundario (Industrial) serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En uso industrial en la categoría de **industria pequeña**:

- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de galería comercial y centro comercial.
 - Hostelería en la categoría de cafeterías y pequeños restaurantes, restaurantes y grandes restaurantes.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios y servicios públicos (infraestructuras) en todas las categorías a excepción del uso de esparcimiento en espacios libres públicos.

En uso industrial en la categoría de **industria media**:

- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de galería comercial, centro comercial y grandes superficies.
 - Hostelería en la categoría de cafeterías y pequeños restaurantes, restaurantes y grandes restaurantes.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios y servicios públicos (infraestructuras) en todas las categorías a excepción del uso de esparcimiento en espacios libres públicos.

En uso industrial en la categoría de **industria grande**:

- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de galería comercial, centro comercial y grandes superficies.
 - Hostelería en la categoría de restaurantes y grandes restaurantes.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos, de espectáculos y parques de ocio.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios y servicios públicos (infraestructuras) en todas las categorías a excepción del uso de esparcimiento en espacios libres públicos.

En uso industrial en la categoría de **industrias especiales**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria media, industria grande y almacenes mayoristas.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de galería comercial, centro comercial y grandes superficies.
 - Hostelería en la categoría de restaurantes y grandes restaurantes.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos, de espectáculos y parques de ocio.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios y servicios públicos (infraestructuras) en todas las categorías a excepción del uso de esparcimiento en espacios libres públicos.

En uso industrial en la categoría de **pequeño almacén**:

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social, y servicios públicos (Infraestructuras).

En uso industrial en la categoría de **almacén mediano**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de almacenes mayoristas.
- Usos terciarios:
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios y servicios públicos (infraestructuras) en todas las categorías a excepción del uso de esparcimiento en espacios libres públicos.

En uso industrial en la categoría de **almacenes grandes y almacenes mayoristas**:

- Usos terciarios:
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios y servicios públicos (infraestructuras) en todas las categorías a excepción del uso de esparcimiento en espacios libres públicos.

En uso industrial en la categoría de **industria artesanal**:

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social, y servicios públicos (Infraestructuras).

1.4.6 Gestión de los residuos generados por el uso industrial

Los residuos generados por la actividad industrial (compatible) deberán ser debidamente gestionados bien directamente o bien mediante un gestor autorizado de conformidad con la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias ya que, por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliario.

1.5 USOS TERCIARIOS.

1.5.1 Definición y Categorías de los usos terciarios

El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como, comercio al por menor y de gran superficie, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Dentro del uso terciario se distinguen los siguientes usos característicos:

- ❑ **COMERCIO (C)**: Cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público o prestación de servicios.
- ❑ **HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN**: Es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas para su venta en el propio espacio local.
- ❑ **OFICINAS Y DESPACHOS PROFESIONALES (OF)**: Corresponde a las actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este grupo actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.
- ❑ **RECREATIVO, OCIO Y ESPECTÁCULOS (RE)**: Corresponde a los locales relacionados con la prestación de servicios de recreo, ocio y espectáculos.

1.5.2 Uso Comercial (C).

1.5.2.1 Definición y Categorías del uso comercial

El presente apartado tiene como objeto la regulación del uso comercial y de actividad comercial dentro de la esfera de las competencias atribuidas al planeamiento urbanístico municipal, y en sintonía con la Ley 10/2003, de 3 de abril, reguladora de la Licencia Comercial Específica (BOC nº 775 de 23/4/2003).

Comprenden los establecimientos comerciales, los locales edificados, así como las construcciones e instalaciones fijas y permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación con o sin escaparates en los que se desarrolla profesionalmente una actividad comercial, de conformidad con las estipulaciones de la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias.

Son establecimientos comerciales los siguientes:

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

A) Kioscos y Comercios Ocasionales. Se corresponde con instalaciones fácilmente desmontables (pabellones, carpas etc.) y de pequeña superficie (menor de cien (100) metros cuadrados) que se sitúan en espacios abiertos de uso público. Como comercio ocasional se incluyen los mercadillos, ferias y los mercados de ocasión.

B) Locales comerciales.

Categoría B.1: Pequeño Comercio. Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de otros usos, de dimensión no superior a trescientos (300) metros cuadrados de superficie construida.

Categoría B.2: Local Comercial. Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de otros usos, de dimensión no superior a mil (1.500) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y no alimentarios.

Se incluyen también en esta categoría las galerías comerciales formadas por locales agrupados con instalaciones comunes, cuya superficie de venta sea menor a mil (1.500) metros cuadrados-

La licencia de apertura, modificación y ampliación de las pequeñas superficies corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, así como en la Ley de Régimen Local.

C) Galerías y Centros Comerciales

Está integrado por la agrupación de locales comerciales, con accesos, distribución e instalaciones comunes.

Categoría C.1: Galerías comerciales. Se incluyen en esta categoría las agrupaciones de locales comerciales localizados en edificios cuyo uso característico no es el residencial.

Categoría C.2: Centros comerciales. Se incluyen en esta categoría las agrupaciones de locales comerciales localizados en edificios exclusivos.

D) Grandes Superficies

Se consideran Grandes Superficies, en el Municipio de Gáldar al tener una población de hecho con más de 20.000 habitantes y menos de 200.000 habitantes, aquellos establecimientos con una superficie de venta al público superior a los 1.500 m².

Las Grandes Superficies se clasifican en polivalentes y especializadas:

Categoría D.1: Grandes Superficies Polivalentes:

- Hipermercados: Establecimiento de gran superficie en régimen, casi total, de autoservicio, cuya superficie de venta se distribuye entre el sector cotidiano y otros sectores (textil, menaje - hogar, bricolaje, electrodomésticos, muebles, etc.), dotados de zonas propias de aparcamiento y con una superficie mínima de venta de 2.500 m².

- Grandes Almacenes: Establecimiento comercial polivalente con superficie de venta igual o superior a 10.000 m², ofreciendo una amplia gama de productos, separados en secciones y con cajas de cobro independientes. Su alcance de mercado y clientela es de carácter regional, situándose en las Zonas de Atracción Comercial de superior jerarquía.

- Otras grandes superficies polivalentes con superficies de venta inferior a 10.000 m².

Categoría D.2: Grandes Superficies Especializadas:

Son establecimientos especializados en un sector determinado.

Se distinguen entre:

- Supermercados: Establecimientos de venta de productos de consumo cotidiano alimenticios, droguería y perfumería en régimen de autoservicio, con secciones de venta tradicional y con una superficie de venta máxima de 2.499 m². En los de mayor superficie aparecen características de polivalencia (ventas de productos del hogar).

- Equipamiento personal: Establecimiento de venta de vestido, calzado y complementos.

- Equipamiento para el hogar: Establecimientos de venta de productos para el hogar, excepto muebles.

- Muebles: Establecimientos de venta de muebles de todo tipo.

- Establecimientos especializados en bricolaje.

- Otros equipamientos especializados no contemplados en apartados anteriores o pertenecientes a otros sectores.

El uso característico en esta categoría de establecimiento comercial de gran superficie se admitirán como usos complementarios los de oficinas, equipamientos comunitarios, espacios libres y aparcamientos.

Se tendrá en cuenta para la autorización de apertura, modificación o ampliación de grandes superficies el Decreto de Criterios Generales de Equipamiento Comercial.

E) Otros Usos Comerciales. Viveros de plantas y viveros de animales.

1.5.2.2 *Definición de superficies.*

1. Superficie de venta: la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye escaparates internos y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. En el caso de establecimientos individuales se considera superficie de venta también la zona de cajas y la zona entre éstas y la salida si en ella se prestan servicios o sirve de escaparate.

2. Superficie edificada o construida: la superficie total del local que incluye las zonas de venta definidas en el apartado anterior, zonas de almacenamiento, servicios, espacios comunes de paso, etc.

3. Superficie de aparcamientos: superficies destinadas en uso exclusivo a aparcamientos al aire libre o cubiertos (en sótano, plantas bajas, plantas superiores o anexos). A efectos comerciales no computan en el cálculo de superficie edificada.

En establecimientos comerciales con superficies edificadas y alimentarias de más de 1.000 m² debe dotarse de 1 plaza cada 50 m² de superficie construida (incluyendo mobiliario y línea de cajas) destinada al público. Se exceptúa de esta superficie las zonas destinadas a almacén, y servicios, donde se aplicará el caso general de una plaza por cada 100 m² construidos.

1.5.2.3 *Condiciones de implantación del uso comercial.*

1. En cuanto a las condiciones de implantación se estará a lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, en establecimientos comerciales, así como el Decreto 232/2005, de 27 de diciembre, por el que se Regula el Procedimiento de Concesión de la Licencia Comercial Específica y se Establecen los Criterios Generales de Equipamiento Comercial.

El municipio de Gáldar se encuentra, de conformidad con el Artículo 18 del citado Decreto, en la *Zona de Atracción Comercial de Grado II*.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, para la asignación en parcelas determinadas del uso comercial en sus diferentes categorías se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- El uso comercial en la categoría kioscos está limitado a planta baja, directamente sobre el terreno, no será nunca un uso predominante en una parcela, pudiéndose regular como uso permitido de los espacios abiertos de uso público y de la red viaria. El planeamiento de desarrollo concretará las condiciones de edificabilidad y provisionalidad de las instalaciones, así como asegurará que los mismos cumplan los requisitos sanitarios y ambientales necesarios.

Como norma general, la instalación de kioscos será mediante concesión municipal y previa licencia.

- La categoría de local comercial es en general uso compatible de otros usos y en algunos casos complementario. Todo local comercial deberá instalarse y tener acceso en planta baja y excepcionalmente (previa autorización municipal) en planta semisótano, con acceso directo desde la vía pública. Un local comercial puede contar con más plantas comunicadas internamente; se admitirán como plantas complementarias la de semisótano, sótano, entreplanta y primera. Si el uso comercial no cumple estas condiciones será considerado de otra categoría.
- La categoría de centro comercial se asignará como uso predominante, mientras que la galería comercial será uso compatible en parcelas pertenecientes a ámbitos de ordenación con cualquier uso característico, si bien el planeamiento de desarrollo deberá justificar la localización concreta de las mismas atendiendo a la creación de zonas de actividad comercial, frente a plazas o calles peatonales, o ejes vehiculares de cierta importancia en la jerarquización del sistema viario, y demás consideraciones en orden a la estructura urbana y funcional.

Las galerías y centros comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación que las de los locales comerciales, pero aplicadas respecto al conjunto del uso, pudiendo haber locales en planta distinta de la baja con acceso por circulación interior.

- La categoría de grandes superficies será siempre uso predominante de la parcela y, en consecuencia, su localización deberá estar fijada por el planeamiento o tramitarse como modificación del mismo y requerirá en ambos casos un Estudio de Incidencia Ambiental, donde se determinen los impactos que este uso pueda producir en el entorno sobre el tráfico, la estructura comercial y la funcionalidad de los usos restantes.

Las grandes superficies comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación que los centros comerciales, admitiéndose que el uso comercial se extienda como plantas complementarias en sótano segundo, sótano primero, semisótano, planta baja, entreplanta, planta segunda y planta tercera.

3. Estos mismos criterios normativos serán de aplicación, en cada caso, para conceder licencias de apertura sobre usos comerciales.

1.5.2.4 Condiciones de circulación interior.

En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán un ancho mínimo igual, mediante rampas o escaleras.

En los centros comerciales y grandes superficies comerciales, los recorridos públicos tendrán un ancho mínimo de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, y se localizarán en los lugares en que provoquen menores recorridos.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de

venta por encima de esa altura; siempre que haya al menos un ascensor, el resto de los aparatos que se necesitare por aplicación de las proporciones mínimas establecidas en este apartado, podrá ser sustituido por escaleras mecánicas.

En el caso de Centros Comerciales o Grandes Superficie Comerciales no estarán obligados a la dotación de escaleras, ascensores o medios mecánicos que se desprende de la aplicación de los dos párrafos anteriores. Contarán con el número suficiente de escaleras, ascensores y medios mecánicos para garantizar la accesibilidad adecuada a los distintos espacios.

1.5.2.5 *Altura libre de pisos.*

La altura mínima de suelo a techo en plantas de uso exclusivo comercial será de tres (3) metros en todas las plantas. En las plantas con otros usos, los locales comerciales tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de doscientos ochenta (280) centímetros como mínimo.

1.5.2.6 *Almacenaje de productos alimentarios.*

Los locales de venta de alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie mínima del diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, y no menor de tres (3) metros cuadrados, que deberá cumplir con las normativas legales de aplicación en materia de higiene y salubridad.

1.5.2.7 *Usos y servicios complementarios al uso comercial.*

1. Servicios higiénicos: Todo local con uso comercial deberá contar como mínimo con un retrete y un lavabo, en proporción de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien (100) metros cuadrados, se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.

En el caso de centros comerciales y grandes superficies comerciales se pondrán en número suficiente sin tener que cumplir con el número resultante del párrafo anterior.

Los servicios higiénicos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Los aseos de los centros comerciales podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

2. Aparcamientos: Se dispondrán las plazas necesarias para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento establecidos en el apartado 1.1.5 "Uso complementario de aparcamiento".
3. Zona de carga y descarga: Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil (1.000) metros cuadrados, para las operaciones de carga y descarga habrá de disponerse dentro del local una dársena con altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, con dimensiones mínimas en planta de siete (7) por cuatro (4) metros.

1.5.2.8 *Régimen de compatibilidad de los usos con el uso comercial.*

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el comercial serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En uso terciario comercial en la categoría de **kioscos y comercios ocasionales**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios: Recreativo en la categoría de espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos.

En uso terciario comercial en la categoría de **pequeño comercio, local comercial**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de galería comercial.
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes, y restaurantes.
 - Oficinas en todas las categorías.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso terciario comercial en la categoría de **galerías comerciales**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén, almacén mediano e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Oficinas en todas las categorías.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras (*).

En uso terciario comercial en la categoría de **centros comerciales**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén, almacén mediano e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galerías comerciales.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Oficinas en todas las categorías.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos, de espectáculos y espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras (*).

En uso terciario comercial en la categoría de **grandes superficies**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén, almacén mediano, almacenes grandes, almacenes mayoristas e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, local comercial, galerías comerciales y centros comerciales.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Oficinas en todas las categorías.

- Recreativo en todas las categorías.
- Uso Turístico en la categoría de hotel, hotel de congresos, pensión y hotel urbano.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras (*).

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el comercial serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En uso terciario comercial en la categoría de **kioscos y comercios ocasionales**:

- Usos terciarios: de hostelería en la categoría de kioscos y terrazas.

En uso terciario comercial en la categoría de **pequeño comercio, local comercial**:

- Usos terciarios: Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social.

En uso terciario comercial en la categoría de **grandes superficies**:

- Usos terciarios: Recreativo en la categoría de parques de ocio.

(*) Los usos dotacionales de servicios públicos (Infraestructuras), serán compatibles con el uso comercial siempre que no conlleven actividades susceptibles de ser consideradas como nocivas, peligrosas o insalubres tales como:

- Infraestructuras que puedan producir, almacenar o manipular productos peligrosos que emitan olores, gases, polvo o radiaciones.
 - Estaciones y áreas de servicio.
 - Infraestructuras de saneamiento y gestión de residuos.
 - Antenas de telefonía móvil.
 - Subestaciones de transformación de alta tensión.
 - Depósitos de mercancías inflamables, deflagrantes, etc.

1.5.3 Uso de Hostelería y Restauración (R).

1.5.3.1 *Definición y Categorías del uso de hostelería y restauración.*

A los efectos de su concreción en el espacio y en el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso característico de hostelería se distinguen las siguientes categorías:

- Categoría A: Kioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
- Categoría B: Bares: establecimientos con capacidad para un máximo de 25 personas sentadas, destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación.
- Categoría C: Cafeterías y pequeños restaurantes: locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas.
- Categoría D: Restaurantes: Locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 500 personas sentadas.

- Categoría E: Grandes restaurantes: locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.

1.5.3.2 *Condiciones de implantación del uso de hostelería y restauración.*

La situación del uso de hostelería compatible, dentro de la edificación residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

Si perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en esta Normativa o en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los usos de hostelería se considerarán admisibles con otros usos en las siguientes condiciones:

Los kioscos podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.

Las categorías de bar, cafeterías y pequeño restaurante como secundario de cualquier otro uso, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en esta Normativa para cada caso.

En todo caso, la concesión de licencia de edificación y apertura podrá supeditarse a la demostración la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y las medidas y acciones a realizar en tal sentido.

El uso de hostelería, en cualquiera de sus categorías pormenorizadas, podrá ubicarse en áreas urbanas, en sectores o en ámbitos de suelo rústico, siempre que no se prohíba expresamente en esta Normativa Urbanística, en las fichas correspondientes a las áreas o sectores, o en la regulación que contengan los instrumentos de desarrollo, o su incompatibilidad se derive por aplicación de la legislación sectorial que sea de aplicación; salvo en el caso de los Grandes Restaurantes, que quedan prohibidos a excepción de que se autoricen expresamente. La Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas podrá establecer otras condiciones y limitaciones que serán igualmente de obligado cumplimiento.

El uso de hostelería tendrá las mismas condiciones particulares del uso comercial que le sean de aplicación.

1.5.3.3 *Usos y servicios complementarios al uso de hostelería y restauración.*

Los usos de hostelería y restauración tendrán los mismos usos y servicios complementarios del uso comercial, regulados en el apartado 1.5.2.7 de este Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

1.5.3.4 *Régimen de compatibilidad con el uso de hostelería y restauración.*

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico de hostelería y restauración serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de **kioscos y terrazas**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Hostelería en la categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
 - Recreativo en la categoría de espectáculos ocasionales.

En uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de **bares**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales.
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, cafeterías y pequeños restaurantes.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de **cafeterías y pequeños restaurantes**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio y locales comerciales.
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas y bares.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de **restaurantes**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio y locales comerciales.
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de **grandes restaurantes**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén y almacén mediano.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio y locales comerciales.
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías, pequeños restaurantes y restaurantes.
 - Recreativo en todas las categorías.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras (*).

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico de hostelería y restauración serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de **kioscos y terrazas**:

- Usos terciarios: comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales.

En uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de **cafeterías y pequeños restaurantes**:

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social.

En uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de **restaurantes**:

- Usos terciarios: Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social.

En uso terciario de hostelería y restauración en la categoría de **grandes restaurantes**:

- Usos terciarios:
 - Recreativo en todas las categorías a excepción de espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social.

(*) Los usos dotacionales de servicios públicos (Infraestructuras), serán compatibles con el uso de hostelería y restauración siempre que no conlleven actividades susceptibles de ser consideradas como nocivas, peligrosas o insalubres tales como:

- Infraestructuras que puedan producir, almacenar o manipular productos peligrosos que emitan olores, gases, polvo o radiaciones.
 - Estaciones y áreas de servicio.
 - Infraestructuras de saneamiento y gestión de residuos.
 - Antenas de telefonía móvil.
 - Subestaciones de transformación de alta tensión.
 - Depósitos de mercancías inflamables, deflagrantes, etc.

1.5.4 Uso de Oficinas y Despachos Profesionales (OF).

1.5.4.1 Definición y Categorías del uso de oficinas.

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso característico de oficinas se distinguen las siguientes categorías:

- Oficinas privadas: cuando es una entidad privada la que presta el servicio.
- Despachos profesionales: cuando el servicio es prestado por un profesional liberal en determinadas piezas de su propia vivienda, o en local propio de superficie útil menor de trescientos (300) metros cuadrados.

1.5.4.2 Condiciones de implantación de los despachos profesionales.

Cuando los despachos profesionales se integren en viviendas particulares cumplirán las condiciones del uso residencial, siempre que la superficie destinada a oficinas no supere el treinta y cinco por ciento (35%) del total de la vivienda. En caso contrario se considerará como uso de oficinas.

1.5.4.3 Condiciones de los accesos.

Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Entre cada dos pisos se dispondrá de una escalera por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción en el piso inmediatamente superior, situadas donde generen menores recorridos.

Cuando el desnivel entre plantas con uso de oficinas dentro de un edificio sea superior a siete (7) metros deberá disponerse de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de oficinas.

1.5.4.4 *Altura libre de pisos.*

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

1.5.4.5 *Usos y servicios complementarios al uso de oficinas.*

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

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluyendo los espacios libres comunes de uso público desde donde se acceda.

2. Aparcamientos: Se dispondrán las plazas necesarias para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento establecidos en el apartado 1.1.5 "Uso complementario de aparcamiento".

1.5.4.6 *Régimen de compatibilidad de los usos con el uso de oficinas.*

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el de oficinas serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En uso terciario de oficinas en la categoría de **oficinas**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de pequeño comercio, local comercial y galerías comerciales.
 - Hostelería en la categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes y restaurantes.
 - Oficinas en la categoría de despacho profesional.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y espectáculos.
- Usos dotacionales: (*) Dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social, y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras.

En uso terciario de oficinas en la categoría de **despachos profesionales**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar y colectiva.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en la categoría de bares, cafeterías, pequeños restaurantes y restaurantes.
 - Oficinas.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el de oficinas serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En uso terciario de oficinas en la categoría de **oficinas**:

- Uso Turístico: en la categoría de pensión y hotel urbano.

En uso terciario de oficinas en la categoría de **despachos profesionales**:

- Usos terciarios:
 - Recreativo en las categorías de locales de reunión, de juegos y espectáculos.
- Uso Turístico en la categoría de pensión y hotel urbano.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social.

(*) Los usos dotacionales de servicios públicos (Infraestructuras), serán compatibles con el uso de oficinas siempre que no conlleven actividades susceptibles de ser consideradas como nocivas, peligrosas o insalubres tales como:

- Infraestructuras que puedan producir, almacenar o manipular productos peligrosos que emitan olores, gases, polvo o radiaciones.
 - Estaciones y áreas de servicio.
 - Infraestructuras de saneamiento y gestión de residuos.
 - Antenas de telefonía móvil.
 - Subestaciones de transformación de alta tensión.
 - Depósitos de mercancías inflamables, deflagrantes, etc.

1.5.5 Uso recreativo, de ocio y espectáculos (RE).

1.5.5.1 *Definición y Categorías del uso recreativo.*

Son usos recreativos aquellos que se concretan en la realización de actividades de ocio y esparcimiento por la población.

Los usos recreativos se dividen en las siguientes categorías pormenorizadas:

- Locales de reunión, tales como discotecas, salas de fiestas y bailes, clubs nocturnos, bar de copas, terrazas de verano, etc.
- Locales de juegos: casinos, salas de bingo, y salas de juego recreativos.
- Locales de espectáculos, tales como cines, multicines, auditorios, teatros y salas de concierto, etc.
- Parques de ocio: Parques de atracciones, zoológicos y botánicos, acuáticos, etc.
- Espectáculos ocasionales: Circos, ferias, conciertos al aire libre, etc.
- Cualesquiera otras iniciativas de análogas características.

1.5.5.2 *Régimen de compatibilidad de los usos con el uso recreativo.*

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el recreativo serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En uso terciario recreativo en la categoría de **locales de reunión**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galerías comerciales.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Recreativo en la categoría de locales de juegos y espectáculos.

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso terciario recreativo en la categoría de **locales de juegos**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galerías comerciales.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión y espectáculos y espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso terciario recreativo en la categoría de **locales de espectáculos**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén y almacén mediano.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galerías comerciales.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión y juegos y espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso terciario recreativo en la categoría de **parques de ocio**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
 - Uso de residencia comunitaria.
- Uso secundario (Industrial): industria pequeña, pequeño almacén, almacén mediano, almacenes grandes e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galerías comerciales.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
 - Recreativo en todas las categorías.
- Uso Turístico en la categoría de hotel, hotel de congresos, hotel familiar, hotel escuela y apartamentos turísticos.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo y social, servicios públicos en la categoría de aparcamiento e infraestructuras (*).

En uso terciario recreativo en la categoría de **espectáculos ocasionales**:

- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas.
 - Recreativo en la categoría de parques de ocio.
- Uso Turístico en la categoría de hotel, hotel de congresos, hotel familiar, hotel escuela y apartamentos turísticos.

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos y deportivo, y servicios públicos en la categoría de infraestructuras (*).

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el recreativo serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En uso terciario recreativo en la categoría de **locales de reunión, de juegos y espectáculos**:

- Usos terciarios: oficinas en todas las categorías.

En uso terciario recreativo en la categoría de **espectáculos ocasionales**:

- Usos dotacionales: Servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

(*) Los usos dotacionales de servicios públicos (Infraestructuras), serán compatibles con el uso recreativo siempre que no conlleven actividades susceptibles de ser consideradas como nocivas, peligrosas o insalubres tales como:

- Infraestructuras que puedan producir, almacenar o manipular productos peligrosos que emitan olores, gases, polvo o radiaciones.
 - Estaciones y áreas de servicio.
 - Infraestructuras de saneamiento y gestión de residuos.
 - Antenas de telefonía móvil.
 - Subestaciones de transformación de alta tensión.
 - Depósitos de mercancías inflamables, deflagrantes, etc.

1.6 USO TURÍSTICO (TU).

1.6.1 Definición y Categorías del uso turístico

1. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente. Todos los establecimientos y actividades determinados en el artículo 2 de la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, se engloban, en este PGO, en otros usos debido a la naturaleza de su actividad y servicios que prestan.

2. El uso turístico en el Término Municipal de Gáldar, a los exclusivos efectos de las disposiciones establecidas por el presente PGO y sin perjuicio de que cada establecimiento haya de adscribirse a alguna de las modalidades señaladas en el artículo 32 de la Ley 7/1995, se puede desarrollar en las siguientes categorías, diferenciadas según el carácter de los servicios y la actividad turística que desarrollan:

- a) Establecimientos Hoteleros.
- b) Apartamentos Turísticos.
- c) Campamentos de Turismo.
- d) Ciudades de Vacaciones.
- e) Establecimientos de Turismo Rural.
- f) Establecimientos Turísticos ligados a la naturaleza.
- g) Establecimientos Turísticos Recreativos.
- h) Establecimientos Turísticos con equipamiento complementario.

▣ ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

Son aquellos establecimientos alojativos de la modalidad hotelera, de conformidad con el Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros.

Los establecimientos hoteleros se clasifican en los siguientes grupos:

Hotel: El establecimiento comercial que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría; ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento y reúne los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en la presente ordenación.

Pensión: El establecimiento hotelero que se explota en un inmueble compartido con otros usos, siendo de utilización común los ascensores, escaleras y demás dotaciones que pudiera haber en el edificio y cualesquiera otros establecimientos alojativos que no alcancen las condiciones mínimas para ser clasificado dentro del grupo de hoteles y apartamentos.

Hotel de Congresos: Regulado por el artículo 37 del Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros.

Hotel Familiar: Regulado por el artículo 38 del Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros.

Hotel Escuela: Previsto en el artículo 68 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Hotel Urbano: Establecimiento alojativo que se proyecta en cascos urbanos residenciales de carácter no turístico, a tenor de lo previsto en la Ley 2/2000 de 17 de julio.

❑ APARTAMENTOS TURÍSTICOS.

Son aquellos establecimientos alojativos de la modalidad de apartamentos, de conformidad con el Decreto 23/1989, de 15 de febrero, de Ordenación de Apartamentos Turísticos.

❑ CAMPAMENTOS DE TURISMO.

Es el espacio de terreno debidamente delimitado, dotado y acondicionado para su ocupación temporal, con capacidad para más de diez personas que pretendan hacer vida al aire libre, con fines vacacionales o turísticos y utilizando como residencia albergues móviles: tiendas de campaña, caravanas u otros elementos similares fácilmente transportables, de conformidad con el Real Decreto 2545/1982, de 27 de agosto, sobre Creación de Campamentos de Turismo (Campings).

❑ CIUDADES DE VACACIONES.

Reguladas por Orden de 28 de octubre de 1968, por la que se aprueba la ordenación turística de las ciudades de vacaciones. (BOE de 11 de noviembre). Son Ciudades de Vacaciones aquellos establecimientos cuya situación, instalaciones y servicios, permite el disfrute de sus vacaciones en contacto con la naturaleza, con hospedaje en régimen de pensión completa, junto con la posibilidad de practicar deportes y participar en diversiones colectivas.

❑ ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL.

Regulado por el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de Turismo Rural, en Casas Rurales y Hoteles Rurales:

Casas Rurales: Tendrán la consideración de casas rurales, aquellas edificaciones de arquitectura tradicional canaria, o de excepcional valor arquitectónico, normalmente aisladas, y en general, las vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, localizadas preferentemente en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico-artístico de conformidad con la legislación sectorial de Patrimonio Histórico siempre que estén enclavadas en un entorno rural y no estén integradas en suelo declarado de uso turístico o con uso característicamente turístico.

Se incluyen como casas rurales, las casas solariegas familiares y las edificaciones dependientes de las mismas tales como alpendes, cuartos de aperos, cuadras, colgadizos, pajares u otras de similar naturaleza, siempre que respondan a los conceptos tipológicos e histórico-artísticos definidos en el apartado anterior.

Estas construcciones deberán haber obtenido las preceptivas autorizaciones y licencias urbanísticas y medioambientales que permitan su destino para uso turístico alojativo, teniendo que estar debidamente acondicionadas conforme a las exigencias del Decreto regulador antes citado.

Hotel Rural: Tendrán la consideración de hoteles rurales aquellos inmuebles constituidos por una sola edificación, aunque puedan contar con unidades anejas interdependientes, que reúnan las condiciones tipológicas o histórico-artísticas definidas en el artículo 3.1 del Decreto 18/1985, cuya capacidad alojativa no supere veinte habitaciones dobles o individuales y que presten los servicios previstos en el anexo I del Decreto anteriormente citado.

❑ ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS LIGADOS A LA NATURALEZA.

Se califican como Establecimientos Turísticos ligados a la naturaleza, todo inmueble en el que se presten servicios en régimen de explotación y se sitúen en entornos de alto valor natural, fuera de núcleos poblados, a fin de permitir el disfrute pasivo de la naturaleza.

❑ ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS RECREATIVOS.

Se califican como establecimientos turísticos recreativos los inmuebles, espacios e instalaciones cuyo uso principal sea la realización de actividades recreativas, de ocio y de esparcimiento en espacios adaptados, destinados fundamental y mayoritariamente a los visitantes turísticos de la isla, y quedan englobados dentro de los usos terciarios recreativos.

❑ ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS CON EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO.

Se incluyen los establecimientos turísticos con equipamiento complementario, regulado por el artículo 67.4 del TRLOTENC'00, que requieran su emplazamiento en suelo rústico y sólo en suelo rústico de protección territorial.

3. Por otro lado se consideran como ACTIVIDADES E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS del uso hotelero, a tenor de lo previsto en la Ley 6/2001 de 23 de julio:

- Campos de golf de 18 hoyos, par 70, como mínimo;
- Puertos deportivos;

- Parques temáticos cuya actividad sea calificada como turística por el Gobierno de Canarias conforme establece el artículo 2 h) de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias;
- Actividades e instalaciones deportivas y de salud, tales como medicina preventiva, regenerativa y de rehabilitación y balnearios, una vez que el Gobierno determine reglamentariamente el tipo de establecimientos que deben entenderse comprendidos dentro de esta modalidad.

Así como los equipamientos turísticos (ET), que corresponden a los usos dotacionales ligados a las actividades turísticas.

1.6.2 Condiciones de implantación del uso turístico

El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, así como con lo establecido por este Plan General.

- Establecimientos de Turismo Rural: La implantación y puesta en explotación de establecimientos de turismo rural se vincula a la recuperación de un patrimonio edificado situado en núcleos, asentamientos o entornos de carácter rural y a la consiguiente revitalización económica mediante actividades de servicios que complementen las tradicionales.

Sólo se admitirá la puesta en explotación de establecimientos de turismo rural o la ejecución de intervenciones dirigidas a tal finalidad, en los supuestos y situaciones que expresamente se permiten en la normativa sectorial de este uso específico, siempre que se cumplan las condiciones de esta Normativa.

Los establecimientos de turismo rural se admiten en el casco urbano de Gáldar de valor histórico-artístico, en los asentamientos rurales, en el suelo rústico agrícola, y en los ámbitos de suelo rústico de protección ambiental, cuando se autoricen de conformidad con la legislación aplicable, el planeamiento territorial y según lo dispuesto en esta Normativa.

Se estará a las condiciones establecidas para el Turismo Rural en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de Turismo Rural con la excepción de que pueden ser de obra de nueva planta.

1.6.3 Régimen de compatibilidad de usos con el uso turístico.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el turístico serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En uso Turístico en la categoría de **hotel**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galería comercial.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
 - Recreativo en todas las categorías.

- Uso Turístico en la categoría de hotel de congresos, hotel familiar y hotel escuela.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo y social, y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras (*).

En uso Turístico en la categoría de **hotel de congresos**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galería comercial.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
 - Recreativo en todas las categorías a excepción de los parques de ocio.
- Uso Turístico en la categoría de hotel y hotel urbano.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo y social, y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras (*).

En uso Turístico en la categoría de **hotel familiar**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en todas las categorías a excepción de grandes restaurantes.
 - Oficinas en todas las categorías.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Uso Turístico en la categoría de hotel y hotel urbano.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de uso deportivo y servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso Turístico en la categoría de **hotel escuela**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galería comercial.
 - Hostelería en todas las categorías a excepción de grandes restaurantes.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Uso Turístico en la categoría de hotel, hotel familiar y hotel urbano.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo y social, y servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso Turístico en la categoría de **apartamentos turísticos**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galería comercial.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.

- Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos y deportivo, y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras (*).

En uso Turístico en la categoría de **pensión**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en todas las categorías a excepción de restaurantes y grandes restaurantes.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso Turístico en la categoría de **hotel urbano**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galería comercial.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.
- Uso Turístico en la categoría de hotel, hotel familiar y hotel escuela.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo y social, y servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el turístico serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En uso Turístico en la categoría de **hotel de congresos**:

- Uso Turístico en la categoría de hotel escuela.

En uso Turístico en la categoría de **hotel familiar**:

- Uso Turístico en la categoría de hotel de congresos, hotel escuela y pensión.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico y social.

En uso Turístico en la categoría de **hotel escuela**:

- Uso Turístico en la categoría de hotel de congresos.

En uso Turístico en la categoría de **apartamentos turísticos**:

- Uso Turístico en la categoría de hotel, hotel de congresos, hotel familiar y hotel escuela.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico y social.

En uso Turístico en la categoría de **pensión**:

- Uso Turístico en la categoría de hotel familiar y hotel urbano.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social.

En uso Turístico en la categoría de **hotel urbano**:

- Uso residencial: en la categoría de residencia comunitaria.
- Uso Turístico en la categoría de hotel de congresos y apartamentos turísticos.

(*) Los usos dotacionales de servicios públicos (Infraestructuras), serán compatibles con el uso turístico siempre que no conlleven actividades susceptibles de ser consideradas como nocivas, peligrosas o insalubres tales como:

- Infraestructuras que puedan producir, almacenar o manipular productos peligrosos que emitan olores, gases, polvo o radiaciones.
 - Estaciones y áreas de servicio.
 - Infraestructuras de saneamiento y gestión de residuos.
 - Antenas de telefonía móvil.
 - Subestaciones de transformación de alta tensión.
 - Depósitos de mercancías inflamables, deflagrantes, etc.

1.7 USO DOTACIONAL. DOTACIONAL COMUNITARIO Y SERVICIOS PÚBLICOS.

1.7.1 Definición y clasificación.

Son usos dotacionales los que prestan a la población servicios de índole colectiva o general, así como usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.

Los usos dotacionales pueden materializarse en forma de Equipamientos, Dotaciones o Sistemas Generales, dependiendo de que la prestación del servicio sea como necesario, básico o esencial, desde punto de vista de la ordenación estructural o pormenorizada del ámbito dónde se pretenda implantar.

Los usos dotacionales se considerarán a todos los efectos como de titularidad y uso público o de titularidad privada, y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la Administración Pública o indirectamente mediante la gestión de los mismos.

1.7.2 Usos Dotacionales Comunitarios.

1.7.2.1 *Categorías de los usos dotacionales comunitarios*

A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de usos dotacionales o de equipamientos:

- ❑ **ESPARCIMIENTO Y ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO:** Comprende los terrenos abiertos y libres de edificación, con elementos vegetales o con otro tratamiento urbanístico, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar el ambiente urbano, aislar vías de tránsito, permitir los juegos infantiles, práctica deportiva con instalaciones de escasa entidad, etc.
- ❑ **EDUCATIVO Y CIENTÍFICO (E):** Que comprende la formación de la población mediante la impartición de enseñanzas regladas y no regladas, como guarderías, centros de idiomas, academias, además de las actividades de investigación.
- ❑ **DEPORTIVO (D):** Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

- SOCIAL (S): Que comprende la prestación de asistencia sanitaria, el uso cultural o divulgativo, de bienestar social, administrativo, de protección ciudadana, etc.
 - Cultural y divulgativo (SC): Que comprende la conservación, exhibición y transmisión del conocimiento (museos, bibliotecas, salas de difusión cultural, de exposición, centros de interpretación de espacios naturales protegidos, etc.).
 - Asistencial sanitario (SS): Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
 - Bienestar social (SB): Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales (clubes de colectivos y ONGs, sociales, locales de asociación de vecinos, locales de culto religioso, centros ocupacionales y servicios sociales, etc.).
 - Administración pública (SA): espacios en los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstas. Se incluyen las dependencias del Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo y Ayuntamiento, las de administración de justicia, los centros oficiales, las oficinas de correos, etc.
 - Protección ciudadana (SP): dependencias en que se concentran servicios destinados a asegurar la salvaguarda de las personas y los bienes. Se incluyen los cuarteles, las dependencias centrales de las fuerzas de orden público, parques de bomberos, los servicios de obras municipales, de limpieza, jardinería, etc.
 - Otros usos dotacionales: las dotaciones que no tengan cabida en ninguna categoría anterior por su definición:
 - Funerarios (SF): Cementerios, espacios destinados a enterramiento de restos humanos, tanatorios y crematorios.
 - Mercados y centros de comercio básico: espacios en que se almacenan y distribuyen bajo titularidad control de la Administración Pública aquellos elementos y otros productos básicos, a fin de garantizar el aprovisionamiento de la población, tales como mercados de abastos, mataderos, etc.

1.7.2.1.1 *Uso de esparcimiento y espacios libres.*

1. El uso de espacios libres incluye las siguientes categorías diferenciadas:

- Parque Urbano (SG-EL): corresponde a los ámbitos, zonas o espacios destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

Los parques urbanos tendrán superficies del orden de una (1) hectárea y en ellos primarán los elementos vegetales y árboles de especies autóctonas sobre las correspondientes propiamente a la urbanización.

Podrá disponerse edificación sólo para usos recreativo y cultural con una ocupación máxima del dos por ciento (2%), de la superficie total y sin rebasar la altura media del arbolado cercano y nunca más de cinco (5) metros. Así mismo se podrá tolerar la implantación de

kioscos, sin que la superficie de estos sumada a la anterior pueda superar el 4% de la superficie total.

Los parques urbanos podrán contar con juegos infantiles y áreas de deporte no regladas, recomendándose la presencia de agua en, al menos, un uno por ciento (1%) de su superficie (fuentes, estanques).

- Espacios Libres, en la categoría de: plazas, jardines y áreas de juego (EL): corresponden a las áreas o espacios urbanizados con zonas ajardinadas y provistas de juegos infantiles, de mediana o pequeña dimensión insertados en la trama urbana, destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

Los espacios libres se diseñarán priorizando los elementos ornamentales y áreas de estancia.

Dispondrán de juegos infantiles y, en lo posible, de cuantos elementos puedan contribuir al más pleno uso recreativo de los mismos.

En esta categoría, si bien la proporción de jardinería es pequeña, se incluyen aquellas áreas, altamente pavimentadas con tratamiento propio de la plaza tradicional: a las que se les asignará una pequeña edificabilidad destinada a Kioscos y servicios complementarios, del uso principal.

- Zona Ajardinada (ZA): corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Se diseñarán atendiendo a la función urbana que deben cumplir y a los requisitos que la misma conlleve, bien de acompañamiento del viario, bien de mejora de la imagen ambiental, etc.

- Áreas libres de edificación: Son ámbitos o áreas, tanto grafiados como no, tales como barrancos, acantilados, cerros y otros accidentes topográficos, cuya pendiente media exceda del 30%. Se consideran de igual modo aquellas zonas no susceptibles de ser considerados como Espacios Libres al carecer de dimensión o características topográficas suficientes para ello, así como ámbitos no aptos para la edificación que deben mantenerse en estado natural, dado el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano, y transición con el suelo rústico.

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

1.7.2.1.2 *Uso dotacional educativo y científico (E).*

Las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al uso educativo, de titularidad públicas o privadas, en cuando a sus determinaciones y parámetros se estará a lo determinado en el artículo 34 "Condiciones de las Subzonas de uso Educativo y Científico E" en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, así como al cumplimiento de la legislación sectorial en la materia, y de las normas e instrucciones exigibles por la administración competente. Sin perjuicio de lo indicado, se cumplirán las siguientes:

Salvo casos muy justificados, los terrenos que hayan de destinarse a al uso educativo cumplirán las mismas condiciones de topografía que se exigen a los parques urbanos, serán preferentemente colindantes con estos y tendrán una superficie mínima igual a diez (10) metros cuadrados por alumno.

Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso educativo de titularidad privada cumplirá las mismas condiciones que el público.

1.7.2.1.3 *Uso dotacional deportivo (D).*

Las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al uso deportivo, de titularidad públicas o privadas, en cuando a sus determinaciones y parámetros se estará a lo determinado en el artículo 35 "Condiciones de las Subzonas de uso Deportivo D" en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, así como al cumplimiento de la legislación sectorial en la materia, y de las normas e instrucciones exigibles por la administración competente.

El planeamiento de desarrollo debe especificar claramente el la titularidad pública o privada, así como su naturaleza de dotación o equipamiento (de conformidad con las definiciones contenidas en el **Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados** en el TRLOTENC'00, de las parcelas con este uso, así como distinguir entre instalaciones abiertas, cubiertas o mixtas.

1.7.2.1.4 *Uso dotacional social (S).*

Las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al uso social, de titularidad públicas o privadas, en cuando a sus determinaciones y parámetros se estará a lo determinado en el artículo 36 "Condiciones de las Subzonas de uso Social S" en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, así como al cumplimiento de la legislación sectorial en la materia, y de las normas e instrucciones exigibles por la administración competente. Sin perjuicio de lo indicado, se cumplirán las siguientes:

- ❑ Uso dotacional cultural y divulgativo (SC).

Cuando se trate de una edificación, construcción, instalación o lugar con valor etnográfico o arquitectónico, se estará, en cuanto a sus intervenciones, a lo dispuesto en el Título II REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: PATRIMONIO HISTÓRICO de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

- ❑ Uso dotacional de bienestar social (SB).

En las parcelas que se destinen al uso religioso, la superficie destinada a actividades compatibles, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrán alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a este.

- ❑ Uso dotacional administrativo o de la administración pública (SA).

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades a considerar dentro de la categorías de *Oficinas*, cumplirán las condiciones que el PGO establece para éstas.

- ❑ Uso dotacional de protección ciudadana (SP).

Cumplirán, según la naturaleza del establecimiento del servicio, las normas de los usos a que sean asimilables y todas las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

- Otros usos dotacionales.

Mercados y centros de comercio básico: Los mercados cumplirán las condiciones que para los mismos establezca el Ayuntamiento y además, las correspondientes al *Uso Comercial* contenidas en este Anexo de las Normas de Ordenación Estructural.

1.7.2.2 Condiciones de implantación de los usos dotacionales comunitarios.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello, representándose su localización, vinculante en unos casos e indicativa en otros en fichas y planos de ordenación de PGO, debiendo establecerse su forma definitiva en las figuras de planeamiento que lo desarrollen. Serán también de aplicación en las parcelas que, sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a este uso por estar permitido en las normas del ámbito de ordenación correspondiente.

En las parcelas destinadas a usos dotacionales, además del uso característico se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación expresa del uso residencial.

1.7.2.3 Condiciones del cambio de uso dotacional.

1. No podrá cambiarse el uso de ningún uso dotacional existente, sea público o privado, salvo que haya modificación del PGO, sin mediar la conformidad municipal que corrobore que su creación no responde a necesidades reales o certificación expresa de que las necesidades quedan satisfechas por otro medio.
2. De ser procedente el cambio, se deberán cumplir las condiciones de compatibilidad establecidas en el apartado 1.7.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios":

1.7.2.4 Usos y servicios complementarios a los usos dotacionales.

1. Servicios higiénicos: Dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa general de seguridad e higiene en el trabajo y la legislación sectorial aplicable, en función del uso establecido.
2. Aparcamientos: Se dispondrán las plazas necesarias para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento establecidos en el apartado 1.1.5 "Uso complementario de aparcamiento", ubicadas en una zona que se sitúe a una distancia comprendida dentro de un círculo de radio de 250 metros.
3. Zona de carga y descarga: En los usos dotacionales educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera de la parcela, en espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

Los mercados de abastos y centro de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancía, con una altura libre, mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas, sin entorpecer el acceso de los vehículos.

1.7.2.5 Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el dotacional comunitario serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En uso dotacional comunitario en la categoría de **esparcimiento en espacios libres públicos**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales.
 - Hostelería en todas las categorías.
 - Recreativo en todas las categorías.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social, y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras.

En uso dotacional comunitario en la categoría de **uso educativo y científico**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
 - Uso de residencia comunitaria.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión y espectáculos y espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de uso deportivo y servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso dotacional comunitario en la categoría de **uso deportivo**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
 - Uso de residencia comunitaria.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de pequeño almacén.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio y local comercial.
 - Hostelería en todas las categorías a excepción de grandes restaurantes.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
 - Recreativo en la categoría de locales de reunión y espectáculos y espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras.

En uso dotacional comunitario en la categoría de **uso social**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
 - Uso de residencia comunitaria.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios:

- Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio y local comercial.
- Hostelería en todas las categorías a excepción de grandes restaurantes.
- Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos, de espectáculos y espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso dotacional comunitario en la categoría de **otros usos dotacionales**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén, almacén mediano, almacenes grandes, almacenes mayoristas e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galería comercial.
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el dotacional comunitario serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En uso dotacional comunitario en la categoría de **uso educativo y científico**:

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, deportivo y social.

En uso dotacional comunitario en la categoría de **uso deportivo**:

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico y social.

En uso dotacional comunitario en la categoría de **uso social**:

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico y deportivo.

En uso dotacional comunitario en la categoría de **otros usos dotacionales**:

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo y social, y servicios públicos en la categoría de infraestructuras.

1.7.3 Usos de Servicios Públicos (Infraestructuras).

1.7.3.1 *Categorías de los usos de servicios públicos. Infraestructuras.*

Las infraestructuras son las instalaciones que proveen servicios básicos para la organización del territorio.

Dentro del uso de servicios públicos se distinguen según los siguientes tipos:

- MOVILIDAD Y TRANSPORTE (INFRAESTRUCTURAS VIARIAS, APARCAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE).

□ Infraestructuras Viarias (V):

Espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al resto de los usos del territorio. Todas las infraestructuras viarias conforman una única red de titularidad pública.

Forman parte de esta categoría específica de uso dotacional el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.

Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, y los niveles y titularidades derivados de la legislación de carreteras, se pueden distinguir –entre otras- las siguientes categorías pormenorizadas de infraestructuras viarias:

- Autopistas y autovías: vías destinadas a la circulación exclusiva y rápida de vehículos en altas intensidades de tráfico que cumplan las condiciones establecidas en la legislación vigente de carreteras.
- Carreteras: viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación canaria de carreteras.
- Vías urbanas estructurales: las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos.
- Calles: viarios cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de detalle de un núcleo de población.
- Peatonales: viarios de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, a periodos limitados de tiempo o a situaciones excepcionales.
- Caminos rurales: vías que discurren por suelos rústicos, permitiendo un nivel de circulación vehicular controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos.
- Pistas: vías relativamente ajustadas a la topografía y con ancho medio no mayor de 5 metros, cuya función es configurar la red secundaria de acceso a los usos rústicos del territorio (forestales, agrarios, ganaderos, etc.), admitiendo circulación restringida de vehículos a motor.
- Senderos: vías por las que no debe ni, generalmente, puede circular un vehículo a motor, dado que discurren de forma ajustada a la topografía del terreno.

□ Aparcamientos:

Espacios o edificaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, pudiendo ser de titularidad pública (con gestión directa o con explotación mediante concesión administrativa) o privada.

En el uso pormenorizado de espacios de aparcamientos se distinguen las siguientes categorías:

- Garaje: Espacio techado o no inferior a la parcela privada que satisface las necesidades de aparcamiento del uso predominante, cumpliendo las condiciones que en este apartado se establecen. En el garaje no podrán aparcar vehículos ajenos al uso del cual es complementario, justificándose en la solicitud de licencia su dimensión y capacidad máxima según las necesidades y condiciones de cada uso, para que el Ayuntamiento valore la adecuación entre ambas.
- Edificio de aparcamientos: Edificación destinada a la estancia temporal de vehículos independientemente de cualquier otro uso simultáneo en la parcela.
- Aparcamiento al aire libre: Cuando los vehículos se estacionan en un espacio sin techar, con las mismas características en cuanto a relación con otros usos que la categoría anterior. No se considera, bajo esta denominación, incluida la parte de ampliación de vía pública con aparcamiento, ni los espacios abiertos a viarios destinados a paradas de autobús, taxis, etc.

□ Infraestructuras de Transporte (IT):

- Estación de Transporte:

- Espacios y construcciones adaptados para servir de parada a vehículos de transporte público de viajeros (guaguas, taxis, etc.), con el fin de que permanezcan estacionados mientras están fuera de servicio, en reparación, o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías.
- En tales espacios confluyen las líneas de transporte público, por lo que tiene carácter de intercambiadores modales, pudiendo complementarse con usos de aparcamiento y aquellos otros de servicio al viajero (puestos de venta, bares, etc.) y necesarios para dicha actividad (oficinas).

- Estación de Servicio:

Instalaciones y espacios acotados, con acceso directo desde un viario, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos; aunque pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a estos. En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en esta Normativa y en la legislación sectorial aplicable.

- Áreas de Servicio:

Son áreas de servicio las zonas colindantes con las carreteras y/o vías diseñadas especialmente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los vehículos y personas que transitan por ellas, en las que se pueden incluir

conjunta o separadamente estaciones de suministros de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar seguridad y comodidad. En cuanto a las condiciones particulares se estará a lo que dispuesto en la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

- Helipuerto:

Espacio construido para el aterrizaje y despegue de helicópteros.

□ **Abastecimiento. Infraestructuras Hidráulicas (IH):**

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: galerías y pozos de extracción de agua subterránea, tomaderos, pequeñas presas de barrancos, canales de derivación, presas y embalses de almacenamiento y regulación, balsas de depresiones naturales del terreno acondicionadas artificialmente, estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos reguladores, plantas e instalaciones de tratamiento, redes de distribución, desaladoras, conducciones agrícolas y urbanas, etc.

□ **Saneamiento y Drenaje. Infraestructuras de Saneamiento (IS):**

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de saneamiento, según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado para la evacuación de aguas residuales y pluviales, acometidas domiciliarias, colectores generales, depuradoras, emisarios submarinos, etc.

□ **Suministro de Energía. Infraestructuras de Energía (IE):**

Comprende las instalaciones y elementos destinados a la producción, transporte y transformación de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de energía, según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes permitidas: central extensiva de producción de energía renovable en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, hidráulica, geotérmica, etc.), central de energía de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos, generador eléctrico, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torretas de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas

subterráneas, líneas de conexión, subestación de transformación, centro de transformación, transformadores, etc.

□ Telecomunicación. Infraestructuras de Telecomunicaciones (IC):

Instalaciones y elementos destinados a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos..

□ Gestión de Residuos. Infraestructuras para la Gestión de Residuos (IR):

Uso de infraestructura de Gestión de Residuos, consiste, de conformidad con la Ley 1/1999, de 29 de enero de Residuos de Canarias, en Puntos Limpios, Plantas de Transferencia, Plantas de Valorización Energética y Complejos Ambientales. Además, este uso comprenderá la gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) en Áreas aptas para la realización de Vertidos, así como en Áreas Degradadas del territorio sometidas a restauración, todo ello mediante un Proyecto de Eliminación o Restauración en su caso, de conformidad con las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

□ Infraestructuras Portuarias (IP):

Las infraestructuras Portuarias con las instalaciones construidas para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones y el acceso de personas y mercancías a estas.

El uso portuario comprende las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones (diques, espigones, etc.), la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo, la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio, y los edificios e instalaciones que se emplacen dentro de estos perímetros, salvo que sus usos fueran incompatibles con el portuario, y según la delimitación que se realice de su zona de servicio de acuerdo a la legislación sectorial.

Dentro de las infraestructuras portuarias pueden considerarse las siguientes categorías específicas admitidas por este Plan General:

- Puerto pesquero.
- Puerto deportivo.
- Varaderos y similares.

1.7.3.2 Condiciones de implantación de los usos de servicios públicos. Infraestructuras.

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en esta Normativa y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.
2. Toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquellas que, aún sin

ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.

3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.
4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquellos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

1.7.3.3 Condiciones de los aparcamientos.

1.7.3.3.1 Condiciones de implantación de los aparcamientos.

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

1.7.3.3.2 Condiciones de los accesos.

1. No se situarán en puntos de concentración peatonal, como cruces, paradas de transporte público, etc. La suma de todas las longitudes de los accesos desde la calzada a espacios con entrada y/o salida de vehículos (sean aparcamientos públicos o garajes) en un mismo tramo de manzana no será mayor del treinta y cinco por ciento (35%) del lado de manzana, evitando la inutilización de la acera por exceso de vados.
2. Todo aparcamiento público dispondrá de un área de acceso con piso horizontal y ancho y fondo mínimo de tres (3) y cinco (5) metros respectivamente, donde no se desarrollará ninguna actividad. El ancho de los accesos variará inversamente al ancho de la calle, permitiéndose siempre de un radio de giro que evite maniobras. Los aparcamientos mayores de dos mil (2.000) metros cuadrados deberán diferenciar entre salida y entrada de vehículos; en los mayores de quinientos (500) metros cuadrados habrá un acceso de peatones separado del vehicular, aún cuando sea mediante acera de un distinto nivel.
3. Los garajes de superficie inferior a quinientos (500) metros cuadrados y sin servicio al público (sólo para ocupantes del edificio) podrán utilizar como acceso el portal del inmueble.
4. Las rampas tendrán una pendiente máxima de un veinte por ciento (20%) en tramos rectos, o del dieciséis por ciento (16%) en tramos curvos, medida en la línea de máxima pendiente. El radio de giro no será inferior a cuatro (4) metros; el ancho mínimo será de tres (3) metros por cada sentido.

1.7.3.3.3 *Altura libre de pisos.*

1. La altura libre de piso a techo no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros en aparcamientos públicos o garajes con acceso de público (caso de estacionamientos vinculados a usos terciarios), pudiendo disminuirse hasta doscientos diez (210) centímetros en puntos concretos (tuberías, vigas, etc.) siempre que no interfieran con los pasillos de circulación.
2. En los garajes privados no será inferior a doscientos diez (210) centímetros, medidos en cualquier punto.

1.7.3.3.4 *Condiciones ambientales.*

1. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos por encima de los límites de Reglamento de Actividades Molestas siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos (500) metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorables, que accione automáticamente la instalación. La ventilación se hará por patios o chimeneas exclusivos, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro de altura máxima permitida por las normas, alejados quince (15) metros de cualquier hueco o apertura de las construcciones colindantes, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, protegiéndose en un radio de doscientos cincuenta (250) centímetros, de modo que el punto más afectado no se superen los niveles de emisión. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.
2. En los garajes se permiten huecos de ventilación a vía pública siempre que disten un mínimo de cuatro (4) metros de las fincas colindantes. Los garajes situados en sótano ventilarán mediante chimeneas.
3. La iluminación artificial se realizará mediante lámparas eléctricas, con una iluminación mínima de quince (15) lux y uniformidad de uno es a tres (1:3). El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco (5) lux. En los garajes de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados además existirá una señalización luminosa en el suelo.
4. Los recintos de aparcamientos públicos deberán estar aislados del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con el aislamiento acústico, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

1.7.3.3.5 *Usos y servicios complementarios al uso de aparcamientos.*

Servicios higiénicos: En los aparcamientos públicos existirán aseos diferenciados por sexo con un lavabo y un retrete por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción.

1.7.3.4 *Condiciones de las infraestructuras de transporte (IT).*

1. Las estaciones de servicio así como los servicios de reparaciones elementales de los vehículos cumplirán las condiciones normativas del uso industrial. En el caso de las estaciones de servicio cumplirán todas las disposiciones vigentes respecto a su instalación y funcionamiento.

2. Los desagües dispondrán de un sistema eficaz de depuración de grasas para su acometida a la red de saneamiento o a la general. Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes y/o de los aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso situados en ámbito de ordenación con uso predominante industrial.

3. Todo uso vinculado al transporte no causará molestias a los vecinos y viandantes, ajustándose a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas y en estas Normas. Serán de aplicación para la regulación urbanística de los usos ligados al transporte las normativas de carácter sectorial vigentes o que sean aprobadas.

1.7.3.5 Condiciones de las infraestructuras de telecomunicaciones (IC).

El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable y en la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas que desarrollen esta Normativa.

En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficiente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública. En tal sentido, dichas instalaciones se prohíben en los ámbitos de suelo urbano, urbanizable y en asentamientos rurales.

1.7.3.6 Condiciones de las infraestructuras para la gestión de residuos (IR).

Estas áreas deberán localizarse preferentemente en las cabeceras de los barrancos o barranquillos, en cuanto posibilitan evitar problemas futuros de escorrentía, y cuya localización topografía y otros aspectos, lo hagan apto para dicha finalidad.

Estas áreas podrán estar localizadas en aquellos suelos en los que se permita en uso de infraestructura en materia de residuos y justificarse la ausencia de otros lugares adecuados para los que se aportarán otras localizaciones estudiadas mediante un análisis comparativo de las mismas y las razones que motivan la elección del seleccionado, y otra, que el proyecto sea compatible con la fragilidad paisajística y con los valores naturales, paisajísticos y culturales, pudiéndose lograr además una adecuada integración ambiental del mismo cuando se agote su capacidad y se apliquen las medidas de restauración.

Los Proyectos de Restauración o Eliminación, para la creación de un vertedero de inertes, cuando, cuando esté comprendida en el artículo 11 del TRLOTENC'00, deberá someterse al Procedimiento de Cooperación Interadministrativa.

La Administración competente vigilará el cumplimiento de las condiciones del proyecto y certificará, una vez finalizada la ejecución del mismo, el cumplimiento de las mismas, con especial atención a la calidad ambiental del proyecto.

1.7.3.7 Régimen de compatibilidad de los usos con los usos de servicios públicos.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el de servicios públicos (infraestructuras) serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En el uso de servicios públicos en la categoría de **aparcamientos**:

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.
- Usos terciarios:

- Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galería comercial.
- Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
- Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
- Recreativo en la categoría de espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: servicios públicos en la categoría de infraestructuras.

En el uso de servicios públicos en la categoría de **infraestructuras**:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.
- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén, almacén mediano, almacenes grandes e industria artesanal.
- Usos terciarios:
 - Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales.
 - Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
 - Oficinas a excepción de los despachos profesionales.
 - Recreativo en la categoría de espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres y servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el de servicios públicos (infraestructuras) serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En el uso de servicios públicos en la categoría de **aparcamientos**:

- Usos terciarios: Recreativo en la categoría de espectáculos ocasionales.
- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios y servicios públicos (infraestructuras) en todas las categorías.

En el uso de servicios públicos en la categoría de **infraestructuras**:

- Usos dotacionales: dotacionales comunitarios y servicios públicos (infraestructuras) en todas las categorías.

2. PARÁMETROS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SU RELACIÓN CON EL ENTORNO.

2.1 DETERMINACIONES GENERALES.

2.1.1 Definición y capacidad de edificar.

1. El objeto de este apartado es establecer las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.
2. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.

2.2 DEFINICIONES Y CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA.

2.2.1 Las unidades urbanísticas de referencia.

1. La unidad urbanística de referencia es el área de suelo sobre cuya superficie se aplican los parámetros establecidos en este PGO. La unidad de referencia espacial podrá ser la parcela, la manzana o genéricamente un área de ordenación de conjunto respecto a la cual, y en cada ámbito normativo, se señalen las diversas condiciones de regulación de la edificación y de los usos.
2. La definición de las unidades urbanísticas de referencia debe ser precisa y sin ambigüedades en todo ámbito de ordenación de este PGO, ya que es este el objeto sobre el que se establecen todos los parámetros normativos.
3. La manzana es la porción de terreno clasificado como suelo urbano o urbanizable que queda delimitada en todo su perímetro por viario público, peatonal o rodado, o espacios libres públicos. Los espacios públicos (vianos rodados y los espacios libres) para ser considerados como elementos divisorios de la trama urbana en manzanas deben ser continuos y tener unas dimensiones tales que sea posible inscribir en los mismos un círculo con diámetro de ocho (8) metros. La manzana se subdivide en parcelas, de modo que la suma de las superficies de todas y cada una de las parcelas integrantes en la manzana ha de coincidir con la de ésta. En coherencia con esta definición, toda subdivisión de la manzana que pueda, a efectos de este PGO y por la calificación del planeamiento, tener la consideración de unidad de referencia será denominada parcela, independientemente del carácter público o privado de la misma.
4. La parcela es, específicamente, la porción de terreno deslindada como unidad física y predial. En función del destino urbanístico del suelo las parcelas pueden ser rústicas o urbanas. Las primeras son las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, extractivas o a cualquier otro uso admisible en suelo rústico, y las segundas corresponden a los terrenos destinados a la urbanización y construcción. En general, y mientras no se indique expresamente lo contrario, las condiciones normativas de parcela se entenderán referidas exclusivamente a las parcelas urbanas. La parcela resultante del planeamiento puede no ser coincidente con la unidad de propiedad.

2.2.2 Ordenación de las unidades urbanísticas de referencia.

1. La delimitación de manzanas en suelo urbanizable es competencia obligada en el Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente. Las manzanas deberán delimitarse atendiendo a la topografía de los terrenos y a la estructura viaria y de espacios libres que resulte más adecuada en función del diseño urbano que se pretenda y del sistema de ordenación y distribución de usos que se prevea. En principio se debe procurar que la delimitación de manzanas responda a criterios de regulación en cuanto a trazados y dimensiones, debiendo justificarse en el Plan Parcial de Ordenación las razones por las que se adopta determinado modelo urbano. La alteración de cualquier manzana delimitada por un Plan Parcial de Ordenación se entenderá siempre como modificación del mismo y, en consecuencia, para su tramitación se atenderá a lo dispuesto en la legislación urbanística y en el apartado "*Desarrollo, gestión y ejecución urbanística del planeamiento*", de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

2. La manzana es, en principio, una unidad homogénea en cuanto a su ordenación física. Quiere esto decir que, salvo justificación razonada por motivos de mejora general del entorno y con autorización municipal, todas las parcelas edificables de una manzana deben ser reguladas mediante un mismo sistema de ordenación a nivel de manzana es competencia, en los sectores de suelo apto para urbanizar, del Plan Parcial de Ordenación correspondiente. Su modificación, siempre que la misma no suponga alteración de los parámetros que definen el aprovechamiento o de la calificación del suelo (régimen de usos), no supondrá modificación de Plan Parcial de Ordenación y podrá realizarse mediante estudio de detalle del conjunto de la manzana, con la tramitación y determinaciones que para esta figura se establecen en la legislación urbanística y en el apartado *“Desarrollo, gestión y ejecución urbanística del planeamiento”*, de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.
3. La delimitación de parcelas en suelo urbanizable es competencia del proyecto de parcelación que necesariamente debe tramitarse conjuntamente al Plan Parcial de Ordenación, si es que no quedan definidas en la documentación de este. La delimitación de parcelas se hará de modo que cumplan las condiciones establecidas para las mismas con carácter general en este apartado, den frente a vía o espacio público y, según sea el sistema de ordenación que tengan asignados, sean (dentro de una misma manzana) homogéneas en cuanto a su forma y dimensiones. La modificación de cualquier parcela atenderá a lo dispuesto en el apartado siguiente.

2.2.3 Modificación, segregación y agregación de parcelas.

1. Toda alteración de la forma o dimensiones de las parcelas vigentes por el planeamiento aprobado en cualquiera de sus niveles, ya sean segregaciones, agregaciones o cualquier otra modificación de sus formas o dimensiones, deberán justificarse debidamente en un proyecto de parcelación sobre el que se tramitará la correspondiente licencia siempre que estén autorizadas en las condiciones del ámbito de ordenación respectivo. La adecuación de cualquier parcela a las condiciones del planeamiento vigente será razón suficiente para autorizar su modificación.
2. Independientemente del resto de condiciones normativas establecidas en cada ámbito de ordenación, toda parcela con superficie o cualquier otra dimensión igual o inferior a la mínima será indivisible, debiendo constar este carácter en el registro de la propiedad.

2.2.4 Linderos de la parcela.

1. Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela separándola de sus colindantes o de los espacios públicos.
2. El lindero frontal es el que separa la parcela del espacio libre público al que de frente. Cuando la parcela, por su situación concreta en la trama urbana, tenga contacto en dos o más linderos con el espacio público, cada uno de ellos será considerado como linde frontal y cumplirán las condiciones específicas del ámbito de ordenación correspondiente. El lindero frontal, para que la parcela sea acorde con el planeamiento, deberá coincidir con la alineación oficial exterior. El linde opuesto al frontal se denomina lindero posterior o testero, y el resto se denominan laterales.
3. Cuando ello sea necesario por motivos urbanísticos, el Ayuntamiento exigirá al propietario la delimitación física de los lindes de su parcela.

2.2.5 Superficie de parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la parcela.

2.2.6 Alineaciones y rasantes oficiales.

1. Las alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación del presente PGO, o en las figuras de ordenación que las desarrollan. Alineaciones exteriores son las que fijan el límite entre las parcelas y los espacios libres públicos; alineaciones interiores son las que determinan, en el interior de la parcela, los límites entre las partes edificables de esta y el espacio libre interior privado no edificable (franja de retranqueo). Estas alineaciones se determinan mediante condiciones de disposición de la edificación en la parcela, bien gráficamente en los planos de ordenación o bien en su ordenanza específica.
2. Las rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles a las que dan frente las parcelas edificables y que se fijan como tales en los planos de ordenación del presente PGO o en las figuras de ordenación que las desarrollan.

2.2.7 Fondo y ancho de la parcela.

1. El fondo de la parcela es la longitud de la línea que une los puntos medios de los linderos frontal y posterior.
2. El ancho de la parcela es una dimensión variable definida como la longitud de cualquier línea que una dos puntos de linderos laterales opuestos trazada perpendicularmente al fondo de la parcela. Por ancho medio de la parcela se entenderá la longitud resultante de dividir la superficie de la parcela entre el fondo de la misma; anchos mínimo y máximo serán, respectivamente, las líneas de ancho de parcela con menor y mayor longitud.

2.2.8 Delimitación, identificación y cerramiento de las parcelas.

Cada una de las parcelas, una vez ejecutada la urbanización y adquieran el carácter de urbanas, del ámbito territorial de este PGO deberá quedar identificada mediante sus linderos y un código urbanístico que será establecido por el Ayuntamiento, además de la dirección postal con el nombre de la calle o plaza a que den frente y el número en la misma, que aparecerá señalizado en la edificación construida en la parcela.

1. Todas la parcelas urbanas, con condición de solar, deberán estar cerradas con arreglo a las condiciones que se señalen en el ámbito de ordenación respectivo,

2.2.9 Parcela urbanizada.

1. La parcela urbanizada es el área libre que, una vez acabada la actuación edificatoria, queda formada por una serie de superficies horizontales o inclinadas sobre las que no existen volúmenes construidos y resulta de los movimientos y obras de tratamiento del terreno, en función de la edificación que haya de instalarse en el mismo. La parcela urbanizada constituye, en consecuencia el, o los niveles que se toman como referencia de las plantas bajas de los volúmenes y sobre los que se producen los recorridos peatonales en las áreas libres (no edificadas) de la actuación. Las superficies que conforman la parcela urbanizada tendrán continuidad entre sí y estarán unidas mediante líneas geométricas que, constructivamente, se resolverán según las conveniencias de cada actuación. Los accesos y relaciones peatonales de la parcela con las vías públicas a que dé frente se referirán a las

cotas de altitud de los planos y superficies conformantes de la parcela urbanizada medidas respecto a la rasante oficial.

2. Cualquier punto de la parcela urbanizada no distará respecto a su correspondiente proyección horizontal sobre el terreno natural una distancia vertical mayor de ciento ochenta centímetros (180 cm), a no ser que se justifique debidamente y por las características del terreno la necesidad imprescindible de aumentar esta, hasta un máximo de 2 metros.
3. Los proyectos de actuaciones edificatorias sobre las parcelas contemplarán necesariamente el tratamiento de las áreas libres de las parcelas urbanizadas. El Ayuntamiento podrá exigir, en función de las dimensiones de los espacios libres y las características de la actuación, la plantación de determinadas especies vegetales, con objeto de asegurar una mejora estética y ambiental, controlando el impacto visual de los continuos edificados, y también para delimitar, mediante áreas de sombra, el excesivo soleamiento.
4. Todo proyecto que suponga una actuación constructiva sobre una parcela cuya superficie supere los 500 m² deberá incluir entre sus determinaciones técnicas los siguiente planos y documentación:
 - a) Planta topográfica del terreno natural firmada por técnico competente, con las curvas de nivel existentes y el grafiado de los perfiles significativos. Si este plano no coincidiera con el correspondiente al proyecto de urbanización o, en su caso, planeamiento que ordene la parcela habrán de justificarse las diferencias, siendo competencia municipal autorizar o no como plano oficial del terreno el del levantamiento topográfico real.
 - b) Planta de la parcela urbanizada con indicación de las cotas altimétricas de cada uno de los planos o superficies que la conforman así como sus materiales y soluciones constructivas de los mismos.
 - c) Plano de superposición de ambas plantas así como de los perfiles característicos, con justificación expresa del cumplimiento de lo establecido en el párrafo 2 de este apartado.

2.2.10 Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGO o su planeamiento de desarrollo señalen para el desarrollo del ámbito y estar calificada, de conformidad el uso que se pretenda implantar, como edificable.
 - b) Condiciones de urbanización: Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentación completa y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado, salvo en los agrícolas y suministro de energía eléctrica, o estar garantizada la ejecución simultánea de edificación y urbanización incluidos el alumbrado público exterior y telefonía.
 - c) Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que le sean de aplicación.

- d) Condiciones dimensionales: Satisfacer las condiciones dimensionales, y de forma, fijadas por el presente PGO o el planeamiento de su ámbito específico en relación a superficie y linderos.

2.2.11 Parcela residual.

Se admiten parcelas de superficie inferior a la mínima cuando no exista posibilidad real de cumplir este requisito de superficie mínima, al estar rodeada completamente por parcelas consolidadas por la edificación ó por la vía pública y no sea susceptible de anexionarse con otras parcelas.

Por debajo de la dimensión mínima se podrá edificar en aquellas fincas registrales que hayan sido segregadas con anterioridad al 28 de enero de 1997, fecha de aprobación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Gáldar.

A efectos de edificabilidad de las referidas parcelas o de su inscripción en el registro de la Propiedad será necesaria Certificación Municipal expedida por el Ayuntamiento donde se haga constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento de este requisito.

Las condiciones urbanísticas particulares serán potestad del Ayuntamiento, siempre y cuando cumplan el programa y superficie establecido para la vivienda mínima en la legislación específica, y no sobrepasen la altura de las edificaciones de la manzana en que se localicen.

2.2.12 Parcela con fachada inferior a la mínima.

Se admiten parcelas de fachada inferior a la mínima, pero nunca inferior a 5 metros de longitud de fachada, cuando no exista posibilidad real de cumplir este requisito de longitud mínima de fachada por estar rodeada de parcelas ya consolidadas por la edificación y no sea susceptible de anexionarse con otras parcelas. Todo ello siempre que el resultado edificado de las mismas cumplan con las Condiciones de Habitabilidad.

A efectos de edificabilidad de las referidas parcelas o de su inscripción en el Registro de la Propiedad será necesaria Certificación Municipal expedida por el Ayuntamiento donde se haga constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento de este requisito.

Las condiciones urbanísticas particulares serán potestad del Ayuntamiento, siempre y cuando cumplan el programa y superficie establecido para la vivienda mínima en la legislación específica, y no sobrepasen la altura de las edificaciones de la manzana en que se localicen.

2.3 DEFINICIONES Y CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

2.3.1 Definición.

1. Son las condiciones con las que se determina la posición del edificio dentro de la parcela, mediante referencia a los elementos que definen ésta, así como la parte de parcela que es susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. A efectos de la aplicación de las condiciones normativas de este apartado y el siguiente, se entiende por edificio el volumen construido por encima de la parcela urbanizada, con unidad geométrica aparente en si mismo. Así pues, en cualquier parcela se contarán independientemente cuantos edificios haya en función de que cada uno se conforme como

volumen propio por encima de la parcela urbanizada, independientemente de que estén unidos por debajo de ésta (mediante un sótano común de aparcamientos u otros usos, por ejemplo).

2.3.2 Retranqueos o separación a linderos.

1. Es la separación (mínima u obligatoria) que, de acuerdo con las condiciones normativas de cada ámbito de ordenación, debe guardar la edificación respecto a un lindero de la parcela. Esta franja de terreno libre privado, e interior a la parcela, se denominará retranqueo frontal, posterior o lateral según sea el lindero respecto al cual se establezca. El retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos sus puntos.
2. Si bien el retranqueo de cada parcela no podrá ser ocupado por ningún volumen edificado se permitirá la ocupación del subsuelo de éste mediante sótanos y construcciones totalmente subterráneas, salvo en los sistemas de ordenación de Edificación Unifamiliar Aislada, Edificación de Conjunto y Entremedianeras.
3. A efectos del cumplimiento del presente apartado, tendrán la consideración de volúmenes edificados los cuerpos volados de acuerdo con lo especificado por el PGO que sobre los mismos se establecen en los apartados *"Superficie edificada"* y *"Definición y clasificación de los cuerpos volados"*. Tampoco tendrán que respetar los retranqueos a linderos las construcciones de jardín en suelo privado, no vinculadas funcionalmente a la edificación, tales como barbacoas, juegos infantiles o pérgolas, ni los elementos de protección de contadores e instalaciones de los servicios públicos. En el supuesto de que estas excepciones sean sobre en retranqueo frontal, deberá solicitarse autorización, municipal que sólo se concederán si los elementos a incorporar son livianos y se asegura que serán removidos en caso de resultar molestos o peligrosos.

2.3.3 Separación entre edificios.

1. La separación entre dos edificios es la menor distancia horizontal que existe entre sus fachadas más próximas, tanto si éstos están en la misma parcela como en parcelas colindantes. Fachada de un edificio es todo paramento vertical, exterior del mismo, con ventanas o huecos de iluminación.
2. La separación mínima desde un paramento vertical de un edificio a otro edificio (con o sin ventanas) será siempre igual a la altura mayor de ambos, medida tal como se establece en el apartado *"Medición de la altura de la edificación en plantas"*.

2.3.4 Fondo edificable.

1. Es la dimensión de la franja de parcela comprendida entre la alineación exterior y un línea paralela a ésta distante de ella la longitud que se establezca en las normas específicas de cada ámbito de ordenación. El fondo edificable fija en consecuencia la profundidad máxima que puedan ocupar la edificación sobre la parcela urbanizada.
2. De acuerdo con lo anterior, el fondo edificable debe entenderse como parámetro definitorio del área de máxima ocupación, sin perjuicio de que ésta no se llegue a conseguir debido a la existencia de normas más restrictivas en el ámbito de ordenación, como por ejemplo, retranqueos (frontales o traseros), porcentaje de ocupación, edificabilidad, etc.

2.3.5 Determinación normativa de la superficie ocupada.

1. La superficie ocupada máxima para cada parcela viene determinada en las normas específicas de cada ámbito de ordenación bien indirectamente, mediante la conjunción de las condiciones de disposición y/o las de edificabilidad, bien directamente, con la fijación de coeficiente de ocupación.
2. El coeficiente de ocupación es el cociente adimensional resultante de dividir la superficie ocupada máxima entre la superficie total de la parcela. El coeficiente de ocupación se expresa mediante una cifra menor o igual que la unidad, o menor o igual que cien (100) si se denomina porcentaje de ocupación. El producto de la superficie total de la parcela por el coeficiente de ocupación resulta de valor máximo normativo de la superficie ocupada.
3. El coeficiente de ocupación se establece como un índice máximo de ocupación, que no puede ser superado en cada parcela del ámbito de ordenación correspondiente. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados del resto de condiciones normativas resultase una ocupación menor, será éste último valor el de aplicación.

2.4 DEFINICIONES Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN.

2.4.1 Determinación normativa de la superficie edificable.

1. La superficie edificable máxima para cada parcela viene determinada en las normas específicas de cada ámbito de ordenación bien indirectamente, mediante la conjunción de las condiciones de disposición y/o las de ocupación y número de plantas o altura, bien directamente, con la fijación de coeficiente de edificabilidad.
2. El coeficiente de edificabilidad es el cociente resultante de dividir la superficie edificable máxima (de carácter normativo) y la superficie total de la parcela, expresado en m^2/m^2 . El producto de la superficie total de parcela (en m^2 de suelo) por el coeficiente de edificabilidad resulta el valor máximo normativo de superficie edificable en la parcela (en m^2 de techo).
3. El coeficiente de edificabilidad puede ser establecido, normativamente, en cada ámbito de ordenación y según los criterios urbanísticos de cada caso, bien como un valor de edificabilidad bruta (aplicable sobre la superficie total de una zona incluyendo tanto las parcelas edificables como los terrenos libres de aprovechamientos) o bien como edificabilidad neta (sólo sobre superficies de parcelas edificables, una vez descontados los terrenos libres de aprovechamiento).
4. El coeficiente de edificabilidad neta se establece como un índice máximo de edificación, que no puede ser superado en cada parcela del ámbito de ordenación correspondiente. Si por aplicación de otros parámetros normativos (como el porcentaje edificada máxima distinto del que se obtuviera por aplicación directa del coeficiente de edificabilidad, será el valor máximo de superficie techada en esa parcela el que fuera el menor de ambos.

2.4.2 Superficie edificada.

1. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que lo componen tal como se establece en el párrafo siguiente:

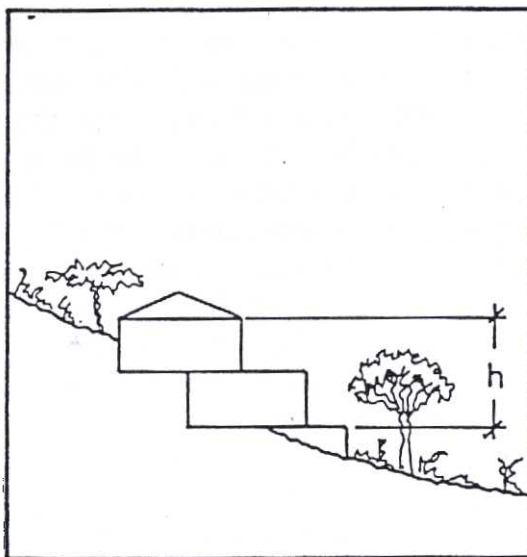
2. La superficie edificada de cada planta es la comprendida entre los límites exteriores de la misma. Para el cómputo de la superficie edificada de cada planta se atenderá a los siguientes criterios normativos:
 - a) No computarán como superficie edificada los soportales o plantas bajas porticadas, los pasos de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores sin cubrir, las construcciones auxiliares cerradas con materiales ligeros desmontables, los espacios bajo cubierta sin posibilidades de uso habitacional y los locales destinados a instalaciones o cuarto de basuras.
 - b) Asimismo no se computarán como superficie edificada los espacios, en planta sótano o semisótano, destinados a usos no vivideros, tales como aparcamiento de vehículos y almacenes.
 - c) Las plantas sótano computarán como superficie edificada sólo en un 20% de su dimensión real, salvo en lo contemplado en el párrafo anterior, o en la ordenanza específica de la parcela. Las plantas semisótano computarán como superficie edificada en el caso de destinarse a usos lucrativos, salvo lo contemplado en el párrafo anterior.
 - d) Los cuerpos volados (de acuerdo con la clasificación y definiciones del apartado *"Definición y clasificación de los cuerpos volados"*) computarán como superficie en un 100% de sus dimensiones si son cerrados, en un 50% si son semiabiertos y en un 20% si son abiertos. Esta norma es de aplicación a las escaleras y pasillos de circulación exteriores.
 - e) La entreplanta computarán al 100% de su superficie real; las plantas bajo cubierta inclinada habitables computarán al 100% de su superficie real en todo el área en que tenga una altura libre no menor de 1'50 metros y en un 50% en el resto de la planta.
 - f) El resto de espacios techados computarán como superficie edificada en un 100% de su dimensión real.
3. El Ayuntamiento de Gáldar podrá en determinados ámbitos de ordenación o para determinados usos pormenorizados establecer normas específicas en el cómputo de la edificabilidad, al objeto de fomentar o limitar determinadas construcciones en coherencia con la política urbanística municipal.
4. A efectos de la justificación del cumplimiento de las ordenanzas de aplicación en materia de superficie edificada máxima, los proyectos técnicos de edificación deberán especificar claramente en la Memoria las mediciones de cada uno de los espacios techados existentes, llegando en esta diferenciación al detalle que más convenga y distinguiendo al menos como espacios distintos todos aquellos que correspondan a unidades de uso pormenorizado (por ejemplo, indicar las medidas de cada unidad de vivienda o de local) o que tengan condiciones constructivas o espaciales que les hagan susceptibles de un cómputo específico de sus superficies edificadas (áreas de más o menos 1'50 metros de altura bajo cubierta inclinada etc.).

2.4.3 Alturas de la edificación.

1. La altura de la edificación a parcela urbanizada es la dimensión vertical de la proyección horizontal del edificio sobre un plano vertical; esta dimensión se mide desde la proyección de

la línea de intersección del edificio con la parcela urbanizada hasta la proyección de la cornisa o coronación. En el primer caso se denomina altura de cornisa, definida ésta como la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el paramento exterior de la edificación. En el segundo caso se denomina altura de coronación, definida ésta como el nivel superior de los petos de protección de cubierta o de la cumbre más alta del edificio.

2. La altura exterior de la edificación a vía pública es la dimensión vertical de la proyección horizontal del edificio sobre un plano vertical coincidente con la alineación exterior de la parcela; esta dimensión se mide desde la rasante de la vía o espacio público hasta la proyección de la cornisa o coronación, según se denomine al remate del edificio, de acuerdo con lo definido en el párrafo anterior.
3. La altura aparente (h), en edificación escalonada, es la altura definida por la proyección sobre un plano vertical, paralelo al plano de fachada alineado con las curvas de nivel, de la línea de cornisa de la edificación y la de encuentro del plano del pavimento de la planta más baja, que denominaremos cota de referencia de la edificación.



4. En el caso de parcelas con uso básico industrial, en pendiente con fachada a dos calles, la rasante de origen de mediciones será en todo caso la de la calle inferior sin que, en ningún caso, la altura aparente de la edificación pueda superar en vez y media ($1,5 h$) la correspondiente a la ordenanza de la zona; en caso de que superara dicha altura deberá procederse a un retranqueo respecto a la rasante inferior igual a la mitad de la altura máxima permitida.

2.4.4 Medición de la altura de la edificación a parcela urbanizada.

1. Para la medición de la altura en metros a parcela urbanizada, se entenderá que la altura máxima normativa debe ser cumplida en todos y cada uno de los planos verticales sobre los que se proyecten los paramentos verticales del edificio, tal como se establece en el párrafo 1 del apartado anterior.

2. Por aplicación de la definición del apartado anterior, en el caso de que, por necesidades proyectuales o del terreno, el edificio tenga sus diferentes plantas dispuestas en forma escalonada, la altura a parcela urbanizada (altura aparente) se medirá desde la intersección del plano de la cota de referencia de la edificación con la rasante de la parcela urbanizada hasta la proyección, sobre el plano de ese paramento, de la cornisa o coronación (según sea el caso) de la planta superior, en consecuencia, el escalonamiento de un edificio no podrá significar el incremento de la altura máxima normativa que sea de aplicación.
3. En el caso de parcelas en pendiente en las que resulte claramente inconveniente el respeto de la altura máxima a parcela urbanizada en todos los parámetros verticales y con referencia a todas las rasantes de parcelas urbanizada con que cada uno interseque (debido al cumplimiento de las condiciones sobre la urbanización interior del apartado "*Parcela urbanizada*") se autorizará que se cumpla la altura máxima en una única vertical (normalmente la que corresponda a la rasante de parcela urbanizada de cota superior) siempre y cuando se cumpla que en ninguno de los paramentos exteriores de la edificación la altura aparente supere en más de 1'50 metros la altura exterior máxima normativa.
4. Para la medición de la altura a vía pública en metros se atenderá a las siguientes consideraciones:
 - a) Se proyectará la planta de la edificación sobre la alineación exterior perpendicularmente a ésta, definiéndose un segmento con dos puntos extremos. Se calculará la cota altimétrica de cada uno de estos dos puntos de acuerdo con las rasantes oficiales de la vía pública; si la diferencia de ambos niveles no es mayor de ciento cincuenta (150) centímetros, la altura normativa podrá ser única para todo el edificio y se medirá y aplicará en el punto de la alineación exterior que tenga la cota media entre las de los dos extremos.
 - b) Si la diferencia entre los puntos extremos antes definidos es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la longitud horizontal de la alineación sobre la que se ha proyectado la planta del edificio en el número de tramos necesarios para que las diferencias entre los niveles de los puntos extremos de cada tramo sean iguales o inferiores a 150 cm, en cada uno de estos tramos habrá de cumplirse la altura normativa en la forma de medición y aplicación que se establece en el párrafo anterior.
 - c) En las parcelas en esquina o chaflán a calles se medirá y aplicará la altura normativa siguiendo el mismo método de proyección perpendicular de la planta de la edificación sobre cada una de las alineaciones que forman el ángulo, desarrollando éstas como si fuesen una sola y cumpliendo lo dispuesto en los epígrafes a y b. En el supuesto contemplado en el epígrafe b, la división en tramos será tal que el tramo que comprenda la esquina tenga el punto de cota media coincidente exactamente con el vértice o tramo en chaflán, de estas.
 - d) En parcelas con frentes opuestos a calles con diferentes rasantes, podrá mantenerse la altura máxima normativa correspondiente a cada una de las alineaciones, medida por aplicación de los párrafos anteriores, solamente hasta el plano vertical que contenga la línea bisectriz de la que une los dos linderos frontales.
 - e) Cuando en una parcela sean aplicables, por su determinada disposición respecto a las rasantes, más de uno de estos supuestos para la medición de la altura será de aplicación aquel resulte una dimensión menor.

5. Solamente se permite una altura menos de la máxima regulada.

2.4.5 Medición de la altura de la edificación en plantas.

1. Para la medición de la altura del edificio en número de plantas, se atenderá a los siguientes criterios:
 - a) Se contarán todas las plantas con piso sobre parcela urbanizada o rasante de alineación exterior (según sea de aplicación una u otra altura exterior) y forjado plano, incluida la planta baja.
 - b) Los semisótanos no se contarán como planta a efectos del número total de éstas siempre que la cara inferior del forjado que los techa se encuentre a menos de cien (100) centímetros sobre la parcela urbanizada, o la rasante de vías pública en el punto donde se establece la medición de la altura de conformidad a lo establecido en el punto 4 del apartado anterior.
 - c) Los sótanos no computarán como plantas a efectos del número total de éstas.
 - d) Las entreplantas no contarán como planta a efectos del número total de éstas.
 - e) Las plantas bajo cubierta inclinada no se contarán como planta a efectos del número total de éstas salvo que la cara superior del forjado plano que forma el techo de la planta inferior esté a más de ciento veinte (120) centímetros por debajo del alero.
2. La medición de la altura exterior en número de plantas seguirá a las mismas condiciones y en los mismos supuestos que lo que se regula en el apartado anterior para la medición en metros.

2.4.6 Establecimiento normativo de la altura exterior de la edificación.

1. La altura de la edificación deberá estar siempre establecida en las condiciones de cada ámbito de ordenación y será un valor de obligado cumplimiento, bien como dimensión fija o máxima, independientemente de las otras condiciones.
2. La altura exterior de la edificación será siempre establecida en número de plantas y, complementariamente, en unidades métricas; de fijarse los dos valores de altura exterior máxima, ambos serán de obligado cumplimiento, y de no establecerse el segundo, la altura a cornisa del edificio en metros no podrá ser superior al producto del número máximo de plantas por tres metros (3), más un (1) metro.
3. La altura de la edificación será como mínimo una planta por debajo del número de plantas asignado.

2.4.7 Denominación y condiciones de las distintas plantas de una edificación.

1. SÓTANO es toda una planta que tiene la cara inferior del forjado de su techo a no más de treinta (30) centímetros por encima de la cota inferior del área de parcela urbanizada circundante en todo el perímetro de la planta. No se considerará planta sótano, en consecuencia, aquella en la que sea posible abrir un hueco en paramento exterior de más de 30 cm de alto. Cuando, por la existencia de diversos niveles en el área la parcela urbanizada circundante a una planta sótano, resultase que en alguno de sus paramentos exteriores no se cumpliera la condición de sótano, podrá admitirse la subdivisión de esa planta a efectos

de la medición de su edificabilidad y considerar una parte de la misma como sótano. En estos supuestos será sótano la superficie de esa planta que cumpla la condición de que todos los puntos que la compongan estén a una distancia mínima de 12 metros del paramento en que fuera posible la apertura de huecos de más de 3 cm; esta distancia se medirá en proyección horizontal.

2. SEMISÓTANO es toda planta que, teniendo la cota de su pavimento terminado por debajo de la cota inferior del área de parcela urbanizada circundante o de la rasante, tiene la cara inferior del forjado de su techo por encima de ésta no más de cien (100) cm. No se considerará planta semisótano, en consecuencia, aquella en la que sea posible abrir un hueco en paramento exterior de más de 140 cm de alto. Cuando, por la existencia de diversos niveles en el área de la parcela urbanizada circundante a una planta semisótano, resultase que en alguno de sus paramentos exteriores no se cumpliera la condición de semisótano, podrá admitirse la subdivisión de esa planta a efectos de la medición de su edificabilidad y considerar una parte de la misma como semisótano.

En este supuesto será semisótano la superficie de esa planta que cumpla la condición de que todos los puntos que la compongan estén a una distancia mínima de 12 metros del paramento en que fuera posible la apertura de huecos de más de 140 cm, esta distancia se medirá en proyección horizontal.

3. PLANTA BAJA es la planta a cota más baja de la edificación y que no es sótano o semisótano.
4. ENTREPLANTA es la planta que en su totalidad tienen el forjado sobre el que se apoya su pavimento en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja. Se admitirá como única entreplanta y siempre que su superficie útil no exceda el 50% de la superficie útil de la planta baja.
5. PLANTA DE PISO es toda aquella que se sitúa por encima del forjado de techo de la planta baja.
6. ÁTICO es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio. Los áticos solo se admitirán cuando estén autorizados en la normativa particular del ámbito de ordenación y con las condiciones de separación que en las mismas se establezcan.
7. PLANTA BAJO CUBIERTA es la planta, eventualmente abuhardillada, que se sitúa entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.
8. Todo proyecto edificatorio deberá identificar cada una de sus plantas o niveles con el nombre correspondiente de esta clasificación, en función de las características de los mismos. Toda superficie con un mismo nivel de pavimento terminado tendrá una denominación única, independientemente de que, solo a efectos del cómputo de su superficie edificable, se admita su subdivisión en plantas teóricamente distintas.
9. Según el tipo de planta de que se trate e independientemente de otras restricciones en razón de su caso, la altura libre mínima será la establecida en el apartado anterior, salvo en los

sótanos que será de 225 cm; en las plantas bajo cubierta inclinada deberá cumplirse la altura mínima de 250 cm al menos en un 50% de su superficie útil, y en le 75% de esa superficie útil deberá una altura mínima no inferior a 210 cm.

10. Para la determinación de la altura exterior en número de plantas se computarán como tales la planta baja y cada una de las plantas de piso; el ático computará o no según se determine en la normativa del ámbito de ordenación a través de la cual se autorice; la planta bajo cubierta no computará cuando la línea de intersección del faldón inclinado con el paramento de fachada exterior esté a menos de 120 cm por encima de la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso, y además todo el volumen de esta planta bajo cubierta que de incluido bajo planos inclinados con pendiente de 30° que comprendan la línea horizontal situada en cada paramento de fachada a 120 cm de la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso, a no ser que la altura libre medida entre la cara inferior del forjado inclinado y el última forjado techo (horizontal) supere los 2 metros.

2.4.8 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima exterior permitida en cada ámbito de ordenación sólo se permitirá la instalación o construcción de los siguientes elementos:

- a) Las vertientes de las cubiertas inclinadas.
- b) Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones hasta un máximo de 3'50 metros.
- c) Antepechos, barandillas, remates ornamentales; en los casos en que así se permita expresamente se autorizarán torreones con una altura a cornisa no superior a 3'50 metros sobre la máxima de la edificación.
- d) Pérgolas y/o glorietas construidas con materiales ligeros y cerramientos a bases de celosías de madera o similar.
- e) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.
- f) Paneles de captación de energía solar.
- g) Los cuartos de piletas, que tendrán una superficie máxima construida de 4 m² por vivienda.

2.4.9 Altura interior.

1. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.
2. La altura libre de piso en cualquier planta no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo las excepciones que expresamente aparezcan contempladas en el apartado "*Condiciones Particulares de los Usos*" del anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural en función de cada uso pormenorizado, o en el apartado siguiente según el tipo de planta de que se trate.

2.4.10 Regularización de alturas.

Los edificios que se encuentran inmersos en manzanas consolidadas donde la tipología de aplicación es la correspondiente a la edificación en manzana cerrada, podrán regularizar su altura con él o los colindantes que tengan mayor número de plantas, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- Podrán aplicar la presente normativa de regularización de alturas los solares que cumplan una de las condiciones siguientes:

- a) Que constituyan cabeza de manzana y colinden a lo largo de todos sus linderos medianeros con edificios cuyas alturas sean superiores a las que indique la tipología edificatoria.
- b) Que se encuentre entre dos edificios cuyas alturas sean superiores a las que indique la tipología edificatoria.

- El incremento de altura será siempre con relación al edificio de menor altura, sin superar en ningún caso las dos plantas de altura sobre la tipología edificatoria aplicable y de cuatro plantas en total.

- La profundidad edificable de la edificación afectada será la menor de las de los dos edificios colindantes.

- En caso de edificios con frente a más de una calles se aplicarán las condiciones anteriores a cada una de las fachadas.

- Las edificabilidad máxima será de 3'20 m²/m² cuando se pretenda regularizar a 4 plantas de altura, de 2'50 m²/m² para 3 plantas y de 1'60 m²/m² en el caso de regularizar a 2 plantas de alturas.

- Se someterán a Estudio de Incidencia Volumétrica.

2.4.11 Estudio de incidencia volumétrica.

El Estudio de Incidencia Volumétrica deberá contener las siguientes determinaciones:

a) Emplazamiento y entorno. Las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes, para lo que se acompañará necesariamente:

- Documentación fotográfica del estado actual del edificio o parcela y de los colindantes, así como del tramo de la vía en que se encuentre y de las edificaciones a ambos lados de la misma. Igualmente se incluirán imágenes fotográficas de todas aquellas variables que resulten significativas a los efectos de resolver la diferencia de alturas.

- Documentación gráfica, que incluirá plano de situación y emplazamiento de la parcela y su relación con el entorno, destacando aquellos elementos que puedan resultar de interés dentro del mismo.

- Datos de interés de la edificación existente: Antigüedad aproximada del edificio, estado actual de conservación y mantenimiento, inmuebles catalogados en su entorno próximo, etc.

b) Estudio del tramo o tramos de calle a que dé fachada el edificio, que incluirá:

- Alzado del tramo o tramos correspondientes, indicando huecos, materiales, texturas, colores, líneas de composición, estilo arquitectónico, ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general de la zona.

- Sección de la calle, indicando las alturas de las edificaciones, anchos de calles y aceras, y perfiles de cubierta.

- Incidencia de la renovación del edificio en el tramo de calle y en la manzana, con estudio de los efectos que supondrían tanto la solución propuesta como las diferentes alternativas posibles a la misma.

c) Estudio de volúmenes de la edificación propuesta y de los edificios circundantes, en el que se incluirá:

- Volumetría, con soluciones de enlace que resuelvan las diferencias de altura con los edificios del entorno.

- Medianerías, con inclusión de su tratamiento en caso de que quedaran vistas.

- Posibilidades de renovación de la manzana.

d) Repercusiones en el paisaje urbano. Se prestará especial atención a todos aquellos aspectos relacionados con las posibles repercusiones en la calidad del paisaje urbano, incidiendo en el análisis del impacto de la nueva edificación en el entorno, justificando y garantizando su adecuada integración en éste. A estos efectos, el Estudio de Incidencia Volumétrica se podrá acompañar de cualquier tipo de documento gráfico, representación tridimensional, maqueta, o reproducción a escala tanto de la realidad edificatoria preexistente como del resultado propuesto o de sus diferentes alternativas.

2.5 CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.

1. Son las condiciones normativas establecidas para garantizar la necesaria calidad constructiva y el cumplimiento de los requisitos mínimos de salubridad de los edificios y locales.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación para todas las obras de edificación.

2.5.1 Condiciones de calidad

2.5.1.1 Calidad de las construcciones.

1. Tanto en los proyectos técnicos de edificación como en la ejecución de las obras se asegurará la necesaria estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados.

2. Además de lo dispuesto en estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de otras disposiciones técnicas reglamentarias o textos legales sectoriales que sean de aplicación.

2.5.1.2 Condiciones de aislamiento.

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin, los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán los requisitos de la normativa básica de la construcción, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.
2. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la legislación aplicable, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas y, en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico o a otras fuentes productoras de ruidos.
3. Las condiciones de aislamiento acústico, además de asegurar la limitación del ruido en el interior de las edificaciones, deberán garantizar que la emisión de ruidos hacia el exterior no supere los límites establecidos en la Ordenanza Municipal sobre protección del Medio Ambiente Urbano contra la emisión de ruidos y vibraciones.
4. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. Las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que pudieran ser vías de filtración de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

2.5.2 Condiciones higiénicas de los locales.

2.5.2.1 *Pieza habitable.*

1. Pieza habitable es toda aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá dar sobre un viario público o espacio libre público o recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter privado o mancomunado, cumpliendo las condiciones que se establecen en las normas sobre los patios y las que pudieran determinarse en las del ámbito de ordenación.
3. No podrán instalarse piezas habitables en sótanos. Se permitirán en semisótanos siempre que no estén adscritas a usos residenciales y, salvo que se trate de una vivienda unifamiliar con otras estancias en plantas superiores, y cumplan las restantes condiciones normativas.
4. Se exceptúan del cumplimiento de los apartados anteriores los locales de uso no residencial que cuenten con instalación de clima artificial de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 2.6.5 que lo regula.

2.5.2.2 *Ventilación.*

1. Es la capacidad de renovación de aire de un local. Puede ser natural cuando se produce mediante huecos al exterior o artificial cuando se realice mediante sistemas mecánicos de ventilación forzada.
2. Salvo las excepciones por razón de su actividad consideradas en el apartado anterior toda pieza habitable contará con ventilación natural, admitiéndose la forzada en aquellas piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de servicios e instalaciones, despensas, trasteros, garajes, almacenes de comercio y similares.

3. Toda pieza habitable dispondrá de huecos al exterior cuya superficie sea como mínimo de 1/20 la superficie útil de la pieza que ventile. La ventilación directa al exterior en baños y aseos, tendrá una superficie mínima de 0'25 m².
4. En baños y aseos se permite la ventilación forzada, a través de un conducto activado estática o mecánicamente. En ambos casos se dispondrá rejilla de ventilación de 100 cm² dispuesta a una altura máxima de 20 cm del suelo.
5. Toda pieza destinada a despensa y trastero se dotará de ventilación, al menos mediante rejillas con superficie mínima de 100 cm² en alto y bajo, que garanticen la renovación del aire.
6. Se preverá un sistema de evacuación de humos, estático o mecánico, con conducto independiente, emplazado sobre el aparato de cocción. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

2.5.2.3 Iluminación.

1. Iluminar un local es proveerlo de luz mediante medios naturales (luz solar) o artificiales.
2. Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) cm del suelo.
3. Toda pieza dispondrá de hueco de iluminación al exterior cuya superficie sea como mínimo de 1/10 de la superficie útil de la pieza que ilumine. En baños, aseos, vestíbulo, pasillo, distribuidor, despensa y trastero no será de aplicación la anterior condición.
4. Todo hueco abierto al exterior o patio cumplirá con una luz recta mínima de 3 metros.

2.5.3 Condiciones de los patios.

2.5.3.1 Patios.

1. Patio es todo espacio libre de edificación y de dominio privado o mancomunado delimitado paramentos de la edificación en alguna parte de su perímetro.
2. Se distinguen dos clases de patios a efectos de estas Normas:
 - a) Área no edificable de parcela (por condiciones de fondo máximo o retranqueo mínimo obligatorio).
 - b) Patio de parcela o de luces (por necesidades de ventilación o iluminación de piezas interiores del edificio).

2.5.3.2 Parámetros dimensionales de los patios.

1. La anchura de un patio es la separación entre los paramentos de fachada opuestos. Las dimensiones horizontales de un patio se mantendrán iguales o mayores en toda la altura del mismo. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados de ningún tipo.

2. La altura de un patio es la dimensión vertical desde cota de rasante hasta la coronación del paramento perimetral más alto, medida de acuerdo a los criterios establecidos en el apartado 2.4.4 donde se regula de la altura máxima y entendiendo el propio nivel del patio como la cota de parcela urbanizada.

2.5.3.3 Área no edificable de parcela.

Es el área que no puede ser ocupada por la edificación debido a que en las normas específicas del ámbito de ordenación se exige un retranqueo mínimo a cualquier linde o se establece un fondo máximo edificatorio. Las condiciones de regulación de estos espacios son las que se determinan en el apartado 2.3 "Definiciones y condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela".

2.5.3.4 Patios de parcela o de luces.

1. Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en su perímetro y no tiene el carácter de área no edificable de parcela.
2. La anchura mínima de cualquier patio de parcela será de tres (3) metros y no inferior a un tercio (1/3) de la altura y sus dimensiones permitirán inscribir un círculo de diámetro igual a la anchura mínima no inferior a tres (3) metros. En los patios que colinden con otro patio de parcela se considerarán las dimensiones totales de ambos a efectos del cumplimiento de la anchura mínima y siempre que se establezca mancomunidad entre ambos.
3. Si al patio de parcela abrieran solamente huecos correspondientes a piezas no habitables, zonas comunes de circulación o escaleras, la anchura mínima podrá reducirse a doscientos cincuenta (250) centímetros, no siendo menor de un quinto (1/5) de la altura del patio.
4. Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor que la mínima podrá reducirse la otra en una proporción de treinta (30) centímetros por metro de la primera dimensión que exceda del mínimo, sin que pueda resultar en ningún caso una dimensión inferior a un tercio de la altura o a doscientos cincuenta (250) centímetros.
5. Todo patio de parcela contará con acceso, desde un espacio común, a los locales a que sirva a fin de posibilitar las obligadas tareas de limpieza y mantenimiento del mismo.

2.5.3.5 Cubrición de patios.

1. Se permitirá cubrir los patios de parcelas con claraboyas, lucernarios u otros elementos translúcidos, siempre que los mismos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre ellos y los muros del patio que permita un área mínima de ventilación del veinte por ciento (20%) de la del patio.

2.6 CONDICIONES DE DOTACIÓN Y SERVICIOS.

1. Son las condiciones que regulan los requisitos y características de las dotaciones y servicios de las edificaciones, para el buen funcionamiento de las mismas conforme al uso instalado o previsto.
2. Las condiciones de dotación de servicios son de aplicación para todas las obras que impliquen nueva construcción y parcialmente para las obras sobre edificios existentes

cuando determinados servicios o instalaciones no cumplan los requisitos mínimos de habitabilidad.

3. Además de lo dispuesto en estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de otras disposiciones técnicas reglamentarias o textos legales sectoriales que sean de aplicación o las que el propio Ayuntamiento de Gáldar promulgue como ordenanzas municipales complementarias.

2.6.1 Dotación de agua

2.6.1.1 Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de ciento cincuenta (150) litros por habitante, con reserva para una semana (7 días). La red de aguas abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos, así como cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
2. En aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad y se acredite la calidad sanitaria de las aguas.

2.6.1.2 Dotación de agua caliente.

En todos los edificios se preverá y asegurará el correcto funcionamiento de instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de personas y a la limpieza doméstica.

2.6.2 Dotación de energía.

2.6.2.1 Energía eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se pudiesen disponer.
2. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y Reglamentos vigentes que sean de aplicación.
3. Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo de segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público en cuyo caso deberán introducirse elementos que dificulten su acceso desde el exterior.

4. Todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, dispondrán de un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.
5. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

2.6.2.2 *Energías alternativas.*

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea la ubicación de instalación de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio, teniendo en cuenta el impacto estético y visual de la misma.

2.6.3 Servicios de evacuación.

2.6.3.1 *Evacuación de aguas pluviales.*

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes que a través de arquetas las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

2.6.3.2 *Evacuación de aguas residuales.*

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la norma tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.
2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.
3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.
4. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

2.6.3.3 *Evacuación de humos.*

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Se podrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
4. Los conductos no discurrirán por las fachadas exteriores y se elevarán un metro por encima de la altura total.
5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, restaurantes o cafeterías.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

2.6.3.4 Evacuación de residuos sólidos.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

2.6.4 Servicios de comunicaciones.

2.6.4.1 Telecomunicaciones.

1. Para la instalación de los servicios de telecomunicaciones deberá cumplirse la normativa reguladora sobre infraestructuras de telecomunicación en los edificios.
2. Telefonía. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
3. Radio y televisión. En todos los edificios en los que se prevea la instalación de televisión o radio en distintos locales, se dispondrá antena colectiva de televisión y de frecuencia modulada.
4. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

2.6.4.2 Servicios postales.

Todo edificio contará con buzones para correspondencia fácilmente accesible para los servicios de correos.

2.6.5 Instalación de confort. Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá mantener en su interior las condiciones de temperatura y humedad fijadas por la normativa específica correspondiente, básicamente con medios naturales que podrán complementarse en su caso con instalaciones mecánicas de calefacción o

acondicionamiento de aire. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación por la reglamentación vigente o que pudiera promulgarse.
3. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo conducirse hasta la cubierta del edificio.

2.6.6 Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en que sí resulte necesario en función de las normas reguladoras de su uso o de las particulares del ámbito de ordenación en que se sitúen dispondrán del espacio que en ellas se establezca para el aparcamiento de vehículos. A efectos de establecer la superficie mínima de aparcamiento en función de las plazas se multiplicará el número mínimo de estas por veinticinco metros cuadrados (25 m²).
2. El aparcamiento obligatorio podrá situarse en el interior de la parcela, en el interior de la edificación y bajo rasante. La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada o intención lucrativa. En los supuestos de aparcamiento ligado a un uso concreto no podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento 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 proyecto.

2.6.6.1 Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción del suelo con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:
 - Vehículos de dos ruedas: 2'50 m de largo por 1'50 m de ancho.
 - Automóviles: 4'50 m de largo por 2'20 m de ancho.
 - Industriales ligeros (en zonas de carga y descarga vinculada al uso comercial): 5'70 m de largo por 2'50 m de ancho.
2. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que aún cumpliendo las condiciones dimensionales carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos, de forma tal que la vía de maniobra o circulación tendrá un ancho mínimo de 4'50 m cuando los aparcamientos se distribuyan en batería y de 3'00 m cuando se distribuyan en paralelo o en espiga.

2.7 CONDICIONES AMBIENTALES.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramiento, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.
2. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta; serán así mismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento

su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para adecuar las medidas correctoras a las condiciones que se señalen en estas Normas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de los usos, las del ámbito de ordenación correspondiente y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

2.7.1 Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables (salvo en aquellos sectores en que se incluya el Uso Industrial) solamente podrán instalarse actividades no contempladas como Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, de acuerdo al Decreto 241/61 de 30 de noviembre; se exceptúan de esta norma las actividades expresamente permitidas para su instalación en el ámbito.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - No generar emanaciones de gases nocivos o vapores de olor desagradables, humos o partículas.
 - No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o que produzcan molestias, no susceptibles de corregirse mediante medidas correctoras.
 - Eliminar al exterior los gases y vapores que produzca solamente por chimeneas de características adecuadas.
 - Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a las determinadas en el apartado 2.7.5.
 - No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a los determinados en el apartado 2.7.4.
 - Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego establecida en la normativa de aplicación.
3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante medidas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

2.7.2 Lugares de observación de las condiciones.

1. El cumplimiento de la limitación del impacto producido por cualquier actividad en el medio urbano se comprobará (salvo indicación en contrario por ordenanza específica) en los siguientes lugares:
 - En los puntos de efectos más aparentes, en el caso de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas; en los puntos de origen, en el caso de peligro de explosión.
 - En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruido, vibraciones, olores o similares.

2.7.3 Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas cumplirán las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferente del que las origine.

2.7.4 Contaminación de ruidos.

1. No se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones cuyo nivel sonoro continuo equivalente en el medio ambiente exterior sobrepase los siguientes valores:

ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISIÓN MÁXIMA dB(A)	
	DÍA	NOCHE
Zona industrial, industrias y servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencia y servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento	45	35

2. No se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones cuyo nivel sonoro continuo equivalente en el interior de los establecimientos siguientes, sobrepasen los valores recogidos en la siguiente tabla:

ACTIVIDAD	RECEPCIÓN MÁXIMA dB(A)	
	DÍA	NOCHE
Locales comerciales y locales de uso administrativo o de oficinas	40	35
Establecimientos de uso docente	40	30
Equipamientos excluidos los docentes	30	25
Locales residenciales y de servicios terciarios no comerciales, (viviendas, pensiones, etc.)	35	30

3. En todo caso, en el período nocturno, el nivel sonoro continuo equivalente en el domicilio del vecino más afectado, no podrá sobrepasar en más de tres decibelios el valor de la contaminación de fondo o ruido ambiental.

2.7.5 Vibraciones.

1. Todas las máquinas se instalarán sin anclaje ni apoyos directos al suelo, ni al resto de los elementos estructurales de la edificación, interponiendo los amortiguadores o elementos antivibratorios adecuados. Asimismo las conexiones a conductos y tuberías, se realizará siempre

mediante juntas o dispositivos elásticos. Además las conducciones y tuberías se sujetarán a los paramentos mediante elementos elásticos, para evitar la transmisión de ruidos y vibraciones.

LIMITES DE VIBRACIONES

LUGAR	VIBRACIÓN (Vpals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

2.7.6 Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados en el apartado 2.7.2, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

2.7.7 Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza propias del decoro urbano.
2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el apartado 2.7.2.
3. Los gases, humos partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

2.8 CONDICIONES ESTÉTICAS.

1. Son las condiciones que se fijan sobre la edificación y demás elementos de incidencia urbana con el propósito de conseguir la mejor calidad posible de la imagen de la ciudad.
2. Las condiciones estéticas son de aplicación para toda actuación urbanística sujeta a licencia municipal. La regulación de estas condiciones se establece con carácter general en estos apartados y con carácter específico y en función de las características de cada zona lo será por el planeamiento de desarrollo correspondiente.

2.8.1 Condiciones generales de estética.

1. El fomento y la defensa de la imagen urbana y rural del municipio corresponde al Ayuntamiento de Gáldar, por lo que cualquier actuación que afecte a ésta deberá adecuarse a sus criterios.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de cualquier actuación que resultasen lesivas, inconvenientes o antiestéticas para la imagen del entorno o para

cualquier de los elementos que la conforman o inciden sobre la misma. El acondicionamiento de la licencia por motivos estéticos podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características compositivas de las fachadas, de las cubiertas de los huecos, el tipo y calidad de los materiales empleados, el color, la vegetación (en sus especies y portes) y, en general, a cualquier elemento que incida en la percepción de la imagen del entorno en que se sitúa la actuación edificatoria o urbanística.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características compositivas dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin, sin perjuicio del cumplimiento de las normas estéticas de cada ámbito de ordenación, el proyecto técnico atenderá especialmente a la armonización de los sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos en fachadas, composición, materiales y tonalidades. En aquellos casos en que se trate de un enclave específico de especial incidencia en la imagen de conjunto del medio en que se ha de insertar una actuación edificatoria, podrán exigir la aportación de análisis de impacto sobre el medio en que se localice cada proyecto, con utilización de perspectivas, maquetas, montajes fotográficos u otros documentos gráficos que permitan la adecuada valoración de la calidad estética del mismo y su integración positiva en el medio.
4. El planeamiento de desarrollo atenderá, en la redacción de su normativa y en el diseño de los espacios urbanos, a la consecuencia de unidades urbanísticas coherentes en el aspecto formal y de imagen del entorno.
5. La protección de la estética y de la imagen urbana es obligación de todos los propietarios de inmuebles y solares, en tanto parte del deber de conservar las condiciones mínimas de ornato.

2.8.2 Muros de contención.

Cuando por desniveles del terreno una parcela deba presentar muros de contención, bien hacia otras colindantes, hacia la vía pública o en el interior de la misma, la altura de éstos no superará los tres metros cincuenta centímetros (3'50). Si se requiere salvar desniveles mayores será preciso la utilización de abanalamiento de pendientes máxima de 30º, que deberán ajardinarse.

2.8.3 Fachadas.

1. A los efectos de lo dispuesto en este apartado se considerará como fachada todo paramento vertical de una edificación que sea visible desde la vía pública o desde otro edificio.
2. En sistemas de ordenación de edificación entremedianeras, se exigirá la adecuación de cada edificio al contiguo mediante la armonización de las líneas fijas de referencia (cornisas, aleros, impostas, zócalos, recercados), los ritmos y proporciones de vanos y macizos, la textura y color de los materiales y los criterios de lenguaje arquitectónico. La composición de la planta baja quedará integrada con el resto de la fachada. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las mismas condiciones de composición que la principal.
3. En general no se recomiendan fachadas no planas (especialmente aquellas compuestas sobre la base de una excesiva fragmentación de sus planos que dificulte su percepción unitaria), ni ciegas ni de composiciones excéntricas respecto a las características de entorno consolidado. Así mismo, el criterio general de integración compositiva en el entorno debe entenderse no como limitación y transposición directa de las características formales de éste al edificio que se proyecte, sino como una aportación de diseño basada en la

reinterpretación creativa del mismo. Junto a ello se exigirá una coherencia de lenguaje formal en la composición y los detalles, fomentando una visión clara y unitaria del conjunto. En la Memoria del proyecto deberá justificarse suficientemente la solución de fachada presentada.

4. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, prohibiéndose aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o poca protección de la obra, desmerezcan el decoro de la vía pública.
5. Los aparatos o instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o similares no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre la rasante de la acera, y su disposición será tal que perjudique lo menos posible la composición de ésta.
6. Se autorizará en general y tras comprobar su adecuación al entorno, plantas porticadas y soportales ante fachadas, siempre que se sitúen a nivel de vía pública y sin cerramientos y su uso sea público en zonas de uso dotacional.

2.8.4 Definición y clasificación de los cuerpos volados.

1. Son cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen del plano de fachada del edificio (independientemente de su consideración estructural como volados o no), tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas, pasillos de circulación exterior, escaleras exteriores, etc. Los cuerpos volados se dividen en cerrados, semiabiertos y abiertos, a efectos de su autorización por la normativa particular de cada ámbito de ordenación y del cómputo de su superficie edificable, con arreglo a las definiciones y condiciones que se establecen en este apartado.
2. Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos su lados con cerramientos fijos, incluyendo techo. Deberán estar acristalados al menos en un 40% de su superficie vertical, y la dimensión máxima de vuelo será la que se establezca en las normas específicas del ámbito de ordenación y, en su defecto, de un (1) metro.
3. Son cuerpos volados semiabiertos aquellos que, estando techados, carecen de cerramiento vertical al menos en un 75% de su perímetro (en caso de que no alcancen este porcentaje se considerarán cerrados). Se pueden incluir en este tipo los balcones, balconadas, terrazas, pasillos de circulación exterior, etc.
4. Son cuerpos volados abiertos aquellos semiabiertos que carezcan de techo, tales como terrazas aisladas, etc.

2.8.5 Condiciones generales de los cuerpos volados.

1. En cada ámbito de ordenación el planeamiento de desarrollo correspondiente establecerá las condiciones de permisividad de los cuerpos volados, en atención a las características del sistema de ordenación que se proponga.
2. Los cuerpos volados se dispondrán en fachadas y paramentos verticales respetando una composición regular en las distintas plantas.
3. Sólo se permiten cuerpos volados en las fachadas que den a vías públicas o espacios libres públicos.

2.8.6 Elementos volados.

1. Son elementos volados todos aquellos salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada y cubierta o tienen un carácter de elemento añadido por cualquier motivo. Se distinguen los siguientes tipos:
 - Elementos funcionales, tales como persianas, rejas, etc.
 - Elementos ornamentales, tales como molduras, recercados, etc.
 - Salientes de cubierta, tales como cornisas y aleros.
 - Techados exteriores, tales como marquesinas y toldos.
 - Anuncios publicitarios, tales como muestras y banderines.
2. Ningún elemento volado funcional u ornamental podrá sobresalir del plano de fachada a una altura de la rasante de la acera o de la parcela urbanizada circundante inferior a doscientos cincuenta (250).
3. El saliente máximo horizontal de cornisas y aleros respecto al plano de fachada (incluyendo las que den a patios) no excederá de sesenta (60) centímetros.
4. Sólo se permitirá la construcción de marquesinas cuando se proyecten de acuerdo con la composición del conjunto de la fachada. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o de la parcela urbanizada será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá ciento cincuenta (150) centímetros.
5. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros y no podrán sobresalir más de tres (3) metros, ni más del ancho de la acera. La instalación de toldos respetará siempre el arbolado existente. Los toldos fijos tendrán la consideración de marquesina.
6. Las muestras (anuncios paralelos al plano de fachada) tendrán un saliente máximo de diez (10) centímetros debiendo cumplir, además las siguientes condiciones:
 - Quedan prohibidas las muestras de materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética.
 - En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cincuenta (50) centímetros de lado, podrán situarse en las jambas de las puertas.
 - Los anuncios colocados en las plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una franja de setenta (70) centímetros de altura máxima, adosándose a los antepechos de los huecos.

- Estará prohibida la colocación de muestras en la cubierta de los edificios en ámbitos de uso predominante residencial.
 - Las muestras luminosas además de cumplir con el resto de condiciones así como las técnicas que le sean de aplicación a su instalación, deberán estar situadas a una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la calle o de la parcela urbanizada.
7. Se prohíben los carteles de tipo banderín (anuncios ortogonales al plano de fachada),

2.8.7 Publicidad.

1. Se prohíbe toda publicidad exterior en todo terreno que tenga clasificación de suelo rústico o urbanizable sin que se haya aprobado el proyecto de urbanización.
2. Exclusivamente se autorizarán en estas clases de suelo los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios.
 - Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones del apartado anterior.
 - Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y que estén colocados en el interior del mismo.
 - Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera, situados como máximo a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.
 - Carteles de señalización oficial de la carretera.
3. La superficie máxima de los carteles de señalización oficial será la reglamentariamente establecida. En los demás casos será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a una distancia acorde con la normativa específica de aplicación.
4. La publicidad existente en los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan General de Ordenación y disconforme con lo establecido en este apartado disfrutará de un año para su adaptación o retirada.

2.8.8 Cubiertas.

Tendrán una pendiente máxima igual a treinta grados centígrados (30°). La solución de forma y materiales de la misma será resuelta en el proyecto técnico basándose en la adecuación e integración con el entorno consolidado.

2.8.9 Cerramientos.

1. Los solares, así como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, con altura comprendida entre un (1) y uno cincuenta (1'50) metros de materiales que aseguren su estabilidad y conservación en buen estado y aumentar la altura hasta 2'20 m mediante materiales permeables a vistas.

2. El cerramiento de las parcelas edificadas, en suelo urbano o urbanizable, con retranqueo o separación respecto a la vía pública no tendrá altura de fábrica superior a ciento veinte (120) centímetros, pudiendo incrementarse ésta hasta los dos metros veinte (2'20), mediante reja, vegetación o, en general, cualquier tipo de cerramiento de carácter permeable a vistas.
3. Se prohíbe el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

2.8.10 Protección y fomento del arbolado y de la vegetación.

1. El arbolado existente en el espacio público o en terrenos que no sean susceptibles de ser ocupados por la edificación deberá ser protegido y conservado, reponiéndose toda pérdida en plazo inmediato. El planeamiento de desarrollo contemplará en sus condiciones de urbanización la implantación de arbolado de sombra y vegetación en el ámbito que ordene.
2. En los sistemas de ordenación de edificación unifamiliar aislada, edificación abierta y de conjunto, será preceptivo el ajardinamiento y tratamiento vegetal, incluyendo plantación de árboles, en al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los espacios no edificables de la parcela.