

# APROBACIÓN DEFINITIVA

ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR

---

gáldar



NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

---

<b>1. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>1</b>
Artículo 1.    La Ordenación Pormenorizada del PGO. ....	1
<b>2. REGIMENES ESPECIFICOS DEL SUELO: PATRIMONIO HISTÓRICO.....</b>	<b>1</b>
<b>1. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>1</b>
Artículo 2.    Bienes integrantes del Patrimonio Histórico .....	1
Artículo 3.    Régimen de las intervenciones en el Patrimonio Histórico.....	3
Artículo 4.    Conservación y utilización del Patrimonio Histórico.....	4
Artículo 5.    Concesión de licencias de intervención en bienes integrantes del Patrimonio Histórico. ....	5
Artículo 6.    Grados de protección de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico.....	5
Artículo 7.    Tipos de Intervención en los bienes integrantes del Patrimonio Histórico.....	6
Artículo 8.    Área de influencia del Patrimonio Histórico. ....	8
Artículo 9.    Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Histórico.....	8
<b>1. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO .....</b>	<b>9</b>
Artículo 10.   Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico .....	9
Artículo 11.   Grados de Protección para las Áreas y Yacimientos Arqueológicos.....	10
Artículo 12.   Normas de Protección para las Áreas y Yacimientos Arqueológicos .....	10
Artículo 13.   Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Etnográfico.....	11
Artículo 14.   Bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico .....	12
Artículo 15.   Bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico .....	12
Artículo 16.   Catálogo de Bienes Etnográficos del Municipio de Gáldar.....	13
<b>3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>13</b>
<b>1. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>13</b>
Artículo 17.   Definición y Aplicación .....	13
Artículo 18.   Tipos de Zonas y Sectores.....	14
<b>1. ZONA I: VIVIENDAS UNIFAMILIARES .....</b>	<b>15</b>
<i>1ª Edificación entremedianeras (bh). 15</i>	
Artículo 19.  Condiciones de la Subzona bh1.....	15
Artículo 20.  Condiciones de la Subzona bh2.....	16
Artículo 21.  Condiciones de la Subzona bh2r. ....	17
Artículo 22.  Condiciones de la Subzona bhe.....	17
<i>2ª Edificación unifamiliar aislada (e, cj).....</i>	<i>18</i>
Artículo 23.  Condiciones de la Subzona e.....	18
Artículo 24.  Condiciones de la Subzona cj.....	19
<b>2. ZONA II: VIVIENDAS COLECTIVAS, EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL, TERCARIO Y DOTACIONAL.....</b>	<b>20</b>
<i>i.    Edificación abierta (A).....</i>	<i>20</i>
Artículo 25.  Condiciones de la Subzona A.....	20
<i>ii.   Edificación singular (E y I).....</i>	<i>21</i>
Artículo 26.  Condiciones de la Subzona E.....	22
Artículo 27.  Condiciones de la Subzona I <sub>500</sub> . (Industrial).....	22
Artículo 28.  Condiciones de la Subzona I <sub>1000</sub> . (Industrial).....	23
Artículo 29.  Condiciones de las Subzonas de uso Terciario Comercial C.....	25
Artículo 30.  Condiciones de la Subzona Ce.....	25
Artículo 31.  Condiciones de las Subzonas de uso de Esparcimiento y Espacios Libres EL.....	27
Artículo 32.  Condiciones de las Subzonas de uso Educativo y Científico E.....	27
Artículo 33.  Condiciones de las Subzonas de uso Deportivo D.....	28
Artículo 34.  Condiciones de las Subzonas de uso Deportivo y Comercial DDp-Co.....	28
Artículo 35.  Condiciones de las Subzonas de uso Social S.....	29
<i>iii.  Edificación en manzana cerrada.....</i>	<i>29</i>
Artículo 36.  Condiciones de la Subzona Co.....	29
<b>3. ZONA III: VIVIENDAS UNIFAMILIARES O COLECTIVAS EN MANZANA CERRADA .....</b>	<b>31</b>
Artículo 37.  Condiciones de la Subzona b2.....	31
Artículo 38.  Condiciones de la Subzona b2r.....	33
Artículo 39.  Condiciones de la Subzona b1.....	33
Artículo 40.  Condiciones de la Subzona b3.....	34
Artículo 41.  Condiciones de la Subzona b3r.....	36
Artículo 42.  Condiciones de la Subzona b4.....	36
Artículo 43.  Condiciones de la Subzona b5.....	36
Artículo 44.  Condiciones de las Subzonas m.....	37
Artículo 45.  Condiciones de la Subzona m4e.....	39
Artículo 46.  Condiciones de la Subzona a1,a2 y a3.....	39
Artículo 47.  Condiciones de la Subzona d.....	40
<b>4. ZONA IV: VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS.....</b>	<b>42</b>
Artículo 48.  Condiciones Generales.....	42
Artículo 49.  Ordenanza AR-1.....	45

Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de Barranco Hondo de Arriba- El Tablado, El Cabezo- Hoya de Pineda, La Gloria y Buenavista- Los Silos.....	45
Artículo 50. Ordenanza AR-2.....	45
Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de Caideros - La Degollada, Fagajesto, Juncalillo y el Retamar.....	45
Artículo 51. Ordenanza AR-3.....	46
Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de El Roque, Tegeste, El Saucillo, Las Rosas Bajo (C. Jaque), El Palomar y Los Lomos (1º a 5º).....	46
Artículo 52. Ordenanza AR-4.....	46
Condiciones particulares del Asentamiento Rural de El Agazal.....	46
Artículo 53. Ordenanza AR-5.....	47
Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de Los Lomos 1º a 5º y San Isidro.....	47
Artículo 54. Ordenanza AR-6.....	47
Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de El Roque, Barranco Hondo de Abajo y Calle Jordán.....	47
Artículo 55. Ordenanza AA.....	48
Condiciones particulares del Asentamiento Agrícola de Las Rosas.....	48
<b>5. SECTOR R-1. CASCO DE GÁLDAR.....</b>	<b>50</b>
Artículo 56. Condiciones de la Subzona CG1.....	50
Artículo 57. Condiciones de la Subzona CG2.....	51
Artículo 58. Condiciones de la Subzona CG3.....	51
Artículo 59. Condiciones de la Subzona C1-CG.....	52
Artículo 60. Condiciones de la Subzona C2-CG.....	53
Artículo 61. Condiciones de la Subzona EL-CG.....	54
Artículo 62. Condiciones de la Subzona ED-CG.....	54
Artículo 63. Condiciones de la Subzona DD-CG.....	55
Artículo 64. Condiciones de la Subzona SD1-CG.....	55
Artículo 65. Condiciones de la Subzona SD2-CG.....	56
<b>6. SECTOR R-2. SAN ISIDRO-EL ROQUE.....</b>	<b>56</b>
Artículo 66. Condiciones de la Subzona SI1.1.....	56
Artículo 67. Condiciones de la Subzona SI1.2.....	57
Artículo 68. Condiciones de la Subzona SI1.3.....	58
Artículo 69. Condiciones de la Subzona SI2.....	59
Artículo 70. Condiciones de la Subzona C-SI.....	60
Artículo 71. Condiciones de la Subzona EL-SI.....	60
Artículo 72. Condiciones de la Subzona ED-SI.....	61
Artículo 73. Condiciones de la Subzona SD-SI.....	61
<b>7. SECTOR R-3. LLANO DE LOS QUINTANAS.....</b>	<b>62</b>
Artículo 74. Condiciones de la Subzona QU1.1.....	62
Artículo 75. Condiciones de la Subzona QU1.2.....	63
Artículo 76. Condiciones de la Subzona QU2.....	63
Artículo 77. Condiciones de la Subzona QU3.1.....	64
Artículo 78. Condiciones de la Subzona QU3.2.....	65
Artículo 79. Condiciones de la Subzona QU3.3.....	66
Artículo 80. Condiciones de la Subzona QU4.1.....	66
Artículo 81. Condiciones de la Subzona QU4.2.....	66
Artículo 82. Condiciones de la Subzona C-QU.....	67
Artículo 83. Condiciones de la Subzona EL-QU.....	67
Artículo 84. Condiciones de la Subzona EL-C-QU.....	68
Artículo 85. Condiciones de la Subzona EL-S-QU.....	68
Artículo 86. Condiciones de la Subzona ED-QU.....	69
Artículo 87. Condiciones de la Subzona DD-QU.....	69
Artículo 88. Condiciones de la Subzona SD1-QU.....	70
Artículo 89. Condiciones de la Subzona SD2-QU.....	70
<b>8. SECTOR R-4. PLAYA CANARIA.....</b>	<b>70</b>
Artículo 90. Condiciones de la Subzona PC1.....	71
Artículo 91. Condiciones de la Subzona PC1*.....	71
Artículo 92. Condiciones de la Subzona C1-PC.....	72
Artículo 93. Condiciones de la Subzona C2-PC.....	72
Artículo 94. Condiciones de la Subzona C3-PC.....	73
Artículo 95. Condiciones de la Subzona R-PC.....	73
Artículo 96. Condiciones de la Subzona ED-PC.....	74
Artículo 97. Condiciones de la Subzona DQ-PC.....	75
Artículo 98. Condiciones de la Subzona SQ1-PC y SD-PC.....	75
Artículo 99. Condiciones de la Subzona SQ1*-PC.....	76
Artículo 100. Condiciones de la Subzona SQ3-PC.....	76

	Artículo 101. Condiciones de la Subzona H1-PC.....	76
	Artículo 102. Condiciones de la Subzona H2-PC.....	77
<b>9.</b>	<b>SECTOR R-8. CALETA DE ABAJO.....</b>	<b>78</b>
	Artículo 103. Condiciones de la subzona CA1.....	78
	Artículo 104. Condiciones de la Subzona C-CA.....	79
	Artículo 105. Condiciones de la Subzona EL1-CA.....	79
	Artículo 106. Condiciones de la Subzona EL2-CA.....	80
	Artículo 107. Condiciones de la Subzona ED-CA.....	80
<b>10.</b>	<b>SECTOR R-6. FINCA PAVÓN.....</b>	<b>80</b>
	Artículo 108. Condiciones de la Subzona FP1.....	80
	Artículo 109. Condiciones de la Subzona FP2.....	81
	Artículo 110. Condiciones de la Subzona FP3.....	82
	Artículo 111. Condiciones de la Subzona EL-FP.....	83
	Artículo 112. Condiciones de la Subzona ED-FP.....	83
	Artículo 113. Condiciones de la Subzona SD-FP.....	84
<b>11.</b>	<b>SECTOR R-7. EL AGUJERO.....</b>	<b>84</b>
	Artículo 114. Condiciones de la subzona AG1.....	84
	Artículo 115. Condiciones de la Subzona AG2.....	85
	Artículo 116. Condiciones de la Subzona C-AG.....	86
	Artículo 117. Condiciones de la Subzona ED-AG.....	86
	Artículo 118. Condiciones de la Subzona DD-AG.....	87
<b>12.</b>	<b>SECTOR I-1. SAN ISIDRO NORTE.....</b>	<b>87</b>
	Artículo 119. Condiciones de la Subzona IN.....	87
	Artículo 120. Condiciones de la Subzona C1-IN.....	88
	Artículo 121. Condiciones de la Subzona C2-IN.....	89
	Artículo 122. Condiciones de la Subzona EL-IN.....	89
	Artículo 123. Condiciones de la Subzona DD-IN.....	90
	Artículo 124. Condiciones de la Subzona SD-IN.....	90
<b>13.</b>	<b>SECTOR R-5. SARDINA NORTE.....</b>	<b>91</b>
	Artículo 125. Condiciones del Sector R-5.....	91
<b>14.</b>	<b>SECTOR R-9. PUENTE DE GÁLDAR.....</b>	<b>91</b>
	Artículo 126. Condiciones del Sector R-9.....	91
<b>15.</b>	<b>DESARROLLO, GESTION Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO.....</b>	<b>91</b>
<b>16.</b>	<b>DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.....</b>	<b>91</b>
<i>iv.</i>	<i>Disposiciones Generales.....</i>	<i>91</i>
	Artículo 127. Áreas Territoriales.....	91
	Artículo 128. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.....	92
	Artículo 129. Planes Parciales de Ordenación.....	92
	Artículo 130. Planes Especiales de Ordenación.....	93
	Artículo 131. Estudios de Detalle.....	95
	Artículo 132. Condiciones generales para los instrumentos de desarrollo.....	96
	Artículo 133. Condiciones generales de aprovechamiento urbanístico.....	96
<i>v.</i>	<i>Determinaciones para los Planes Parciales de Ordenación.....</i>	<i>101</i>
	Artículo 134. Condiciones generales de los planes parciales de ordenación.....	101
	Artículo 135. Condiciones de fraccionamiento de sectores.....	102
	Artículo 136. Contenido de los Planes Parciales de Ordenación.....	102
	Artículo 137. Criterios generales de ordenación de los sectores.....	102
	Artículo 138. Condiciones generales de la infraestructura viaria.....	103
	Artículo 139. Dotación de plazas de aparcamientos.....	105
	Artículo 140. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales.....	105
	Artículo 141. Reserva de suelo para dotaciones, espacios libres públicos y viviendas sometidas a algún régimen de protección.....	106
<b>17.</b>	<b>GESTIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>107</b>
	Artículo 142. Ámbitos de gestión.....	107
	Artículo 143. Unidades de Actuación.....	108
	Artículo 144. Modificación de las Unidades de Actuación.....	108
	Artículo 145. Reparcelación Urbanística.....	108
	Artículo 146. Reparcelación Económica.....	109
	Artículo 147. Reparcelación voluntaria y forzosa.....	109
<b>18.</b>	<b>EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....</b>	<b>109</b>
	Artículo 148. Sistema de ejecución pública y privada.....	109
	Artículo 149. Parcelaciones y segregaciones urbanísticas.....	110
	Artículo 150. Ejecución de obras de edificación.....	110
	Artículo 151. Ejecución de los Sistemas Generales.....	112
	Artículo 152. Ejecución de las dotaciones públicas.....	113
	Artículo 153. Ejecución de los Equipamientos Estructurantes.....	114
	Artículo 154. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización.....	114



## 1. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. La Ordenación Pormenorizada del PGO.

1.- En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 32 del TRLOTENC´00otc-Lenac, el contenido del presente documento integrante del PGO comprende la ordenación pormenorizada. Así mismo y en concordancia con el artículo 33 del mismo texto legal, esta ordenación pormenorizada constituye la normativa urbanística del Plan Operativo del PGO de Gáldar.

2.- Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:

- a) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de Ordenación de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.
- b) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda.
- c) La delimitación de unidades de actuación, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.

Estos contenidos quedarán comprendidos en el Fichero de Ámbitos Urbanístico del PGO anejo al mismo.

- d) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del PGO mediante el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero.
- e) La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.

## 2. REGIMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: PATRIMONIO HISTÓRICO

### 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 2. Bienes integrantes del Patrimonio Histórico

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (de ahora en adelante Ley de Patrimonio Histórico de Canarias), constituye el Patrimonio Histórico de Canarias, y en concreto en el municipio de Gáldar, los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico.

Los bienes integrantes del patrimonio histórico canario, del municipio de Gáldar, estarán incluidos en alguno de los siguientes instrumentos:

1. **Registro de bienes de interés cultural (BIC).** Son Bienes de Interés Cultural del patrimonio histórico canario los bienes que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos,

arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria, que sean declarados como tales expresamente mediante decreto del gobierno de canarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 4/1999.

A este respecto, los bienes de interés cultural (BIC) del municipio de Gáldar, estarán englobados en alguna de las siguiente categorías:

**a) Monumento:** bienes que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras singulares de escultura siempre que sobresalgan por su valor arquitectónico, técnico, histórico, artístico, científico o social.

**b) Conjunto Histórico:** agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento de carácter urbano o rural, continua o dispersa, o núcleo individualizado de inmuebles condicionados por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad.

**c) Jardín Histórico:** Espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales, caracterizados por sus valores estéticos, sensoriales o botánicos sobresalientes.

**d) Sitio Histórico:** Lugar o paraje natural vinculado a acontecimientos o recuerdos del pasado de destacado valor histórico, etnológico, paleontológico o antropológico.

**e) Zona Arqueológica:** lugar o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles representativos de antiguas culturas.

**f) Zona Paleontológica:** lugar que contiene vestigios fosilizados o restos de interés científico.

**g) Sitio Etnológico:** lugar que contiene bienes, muebles o inmuebles, representativos de los valores propios de la cultura tradicional o popular.

A efectos prácticos se adjunta un cuadro como inventario de los Bienes de Interés Cultural del Municipio de Gáldar:

BIC	CATEGORÍA	BOC Nº	BOC fecha	BOE nº	BOE fecha	Estado	Aprobación
BIC-1. Ermita de San José del Caidero	Monumento	13	3-01-1986	-----	-----	Declarado	D. 602/1985 20-12-85
BIC-2. Iglesia de Santiago de los Caballeros	Monumento	28	7-03-1986	-----	-----	Declarado	D.30/86 7-02-86
BIC-3. Casa del Capitán Quesada	Monumento	92	16-07-1993	-----	-----	Declarado	Acuerdo Gob. C. 13-12-1990
BIC-4. Ermita de San Sebastián	Monumento	92	16-07-1993	-----	-----	Declarado	Acuerdo Gob. C. 13-12-1990
BIC-5. Casa Verde de Aguilar	Monumento	139	1-11-1993	-----	-----	Declarado	D. 261/1993 24-09-93
BIC-6. Hacienda de Hoya de Pineda	Monumento	57	9-05-1994	-----	-----	Declarado	D. 39/1994 8-04-94
BIC-13. Casa, Museo y Obras de Antonio Padrón	Monumento	2	4-01-1993	-----	-----	Información Pública	D. de 24 Noviembre de 1992
BIC-14. Cantera de Toba Volcánica	Monumento	40	3-04-1995	-----	-----	Información Pública	D. de 29 de Noviembre de 1994

BIC	CATEGORÍA	BOC Nº	BOC fecha	BOE nº	BOE fecha	Estado	Aprobación
BIC-7. Gáldar Plaza de Santiago	Conjunto Histórico	-----	-----	135	6-06-1981	Declarado	R.D. 1048/1981 13-03-81
BIC-8. Barranco Hondo de Abajo	Conjunto Histórico	137	27-10-1993	-----	-----	Declarado	D. 258/1993 24-09-93
BIC-9. Ruinas de Casas y Tumbas de Gáldar	Zona Arqueológica	-----	-----	355	21-12-1949	Declarado	D. de 9 Diciembre de 1949
La Costa de Gáldar: Yacimientos de La Guancha, El Agujero y Bocabarranco		38	29-03-1995	-----	-----	Información Pública	D. de 7 de Septiembre de 1994
BIC-10. Botija	Zona Arqueológica	-----	-----	58	8-03-1984	Declarado	R.D. 3557/1983 21-12-83
		-----	-----	29	29-03-1995	Información Pública	D. de 19 de Octubre de 1994
BIC-11. Cueva Pintada de Gáldar	Zona Arqueológica	-----	-----	136	7-06-1972	Declarado	D. 1434/1972 25-05-72
Entorno de la Cueva Pintada		79	29-06-1994	-----	-----		Orden de 13 de Junio de 1994
BIC-12. Cuevas del Patronato o Facaracas	Zona Arqueológica	92	16-07-1993	-----	-----	Declarado	Acuerdo Gob. C. 27-12-1990
BIC-15. Los Mugaretes del Clavo	Zona Arqueológica	31	12-03-1993	-----	-----	Información Pública	D. de 28 de Enero de 1993

**2. Catálogos Arquitectónicos Municipales y Cartas Arqueológicas Municipales.** Siendo bienes catalogados o incluidos en la carta arqueológica, aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico.

Se aneja como parte integrante del presente PGO el **Catálogo Arquitectónico de Gáldar**, en plena concordancia con lo estipulado en el *Capítulo III “ De los Catálogos Arquitectónicos Municipales”, Título II*, de la Ley Patrimonio Histórico de Canarias.

En cuanto a la Carta Arqueológica de Gáldar, el PGO ha asumido su contenido, regulando el mismo como Protección del Patrimonio Arqueológico, amén de su ordenación urbanística que corresponderá a cada clase y categoría de suelo dónde se emplace, dónde incluso de han delimitado ámbitos a efectos de que su ordenación quede remitida a un instrumento de desarrollo.

### Artículo 3. Régimen de las intervenciones en el Patrimonio Histórico

1. El acometimiento de intervenciones en el Patrimonio Histórico del municipio de Gáldar se sujetará a las siguientes determinaciones:

- a) Será de aplicación las determinaciones establecidas por el presente PGO en estricta relación a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, cuando no esté prevista la redacción de un instrumento de ordenación al que se haya remitido la misma. A este respecto, habrá de estar al régimen establecido en cuanto a los grados de protección y tipos de intervención establecido en las Fichas del **Catálogo Arquitectónico de Gáldar**.

- b) Para el caso de la existencia de una remisión a la redacción de un planeamiento de desarrollo del Patrimonio Histórico tal como un Plan Especial de Ordenación, se estará a las determinaciones singulares de ordenación establecidas en el mismo, con base a los grados de protección y tipos de intervención definidos en este Título.
- c) A estos efectos, se permitirán en las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico a la entrada en vigor del PGO, la **rehabilitación para su conservación**, con antigüedad superior a cincuenta años y que tengan valor etnográfico o arquitectónico declarado por el PGO o apreciado por el órgano competente para otorgar la autorización, licencia, calificación o proyecto, pudiendo destinarse al uso residencial, turístico o de servicios de edificios que no tuvieran anteriormente dichos usos. El proyecto de rehabilitación habrá de afectar a la totalidad de un edificio, y no limitarse a una parte o determinadas dependencias del mismo.

En cuanto a las condiciones para llevar a cabo tales intervenciones, se estará a lo dispuesto en *“Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes de valor etnográfico o Arquitectónico en Suelo Rústico”*, establecidas en el *“Régimen Jurídico Urbanístico del Suelo Rústico”* en las normas urbanísticas de la ordenación estructural, dada la analogía existente.

#### Artículo 4. Conservación y utilización del Patrimonio Histórico.

- 1. En cuanto al deber de conservación del Patrimonio Histórico catalogado o declarado, se deberá estar a lo determinado en el artículo 52 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
- 2. A este respecto, la utilización de los bienes integrantes del Patrimonio histórico, se llevará a cabo según las normas específicas que les sean de aplicación en función del grado de protección que se les haya asignado, sin poner en peligro los valores que motivaron y se protegen. **En todo caso, cualquier cambio de uso deberá ser autorizado previamente por el Cabildo Insular**, de conformidad con el artículo 54 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias. A este respecto, el uso será el del área en que se localicen siempre que no sea incompatible con el grado de protección y tipo de intervención asignado.
- 3. Será competencia del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, la autorización de las obras y usos que se realicen en los Bien de Interés Cultural.

Sin embargo, el Ayuntamiento será competente para la autorización directamente de las obras que afecten a los siguientes bienes, siempre y cuando no estén sometidos a un régimen cautelar transitorio, como los que establecen los Art. 48.1 y 65 de la Ley 4/1999 :

- b) Bienes o Inmuebles que no hayan sido catalogados como BIEN DE INTERÉS CULTURAL.
- c) Bienes o Inmuebles que no tengan incoado expediente administrativo de BIEN DE INTERÉS CULTURAL.
- d) Bienes o Inmuebles que no estén comprendidos en el entorno de protección de un BIEN DE INTERÉS CULTURAL.

## **Artículo 5. Concesión de licencias de intervención en bienes integrantes del Patrimonio Histórico.**

Las licencias de intervención en Bienes integrantes del Patrimonio Histórico, se regirá por lo determinado en el artículo 158 del TRLOTENC´00otc-Lenac.

Para la concesión de licencias en áreas incluidas, como de protección, en la Carta Arqueológica , o en sus Áreas de Influencia, será preceptiva la emisión de informe favorable del órgano competente en la materia sobre la compatibilidad de la obra con el desarrollo del grado de protección que corresponda, de acuerdo con los estudios específicos a que haya lugar.

Además de la descripción volumétrica y constructiva de la obra a realizar, convenientemente definida mediante anteproyecto, para la emisión del informe antes citado, se exige la siguiente documentación mínima:

- a) Memoria justificativa de las obras a realizar.
- b) Levantamiento a escala conveniente del plano general y de alzado del proyecto, cuando se trate de conjuntos y yacimientos arqueológicos.
- c) Descripción fotográfica del área de intervención catalogada.
- d) Montaje fotográfico indicativo del resultado de la ejecución de la obra.

Con respecto a la documentación mínima se determinan con carácter vinculante, las exigencias documentales que deberán cumplirse para la posible emisión del Informe antes citado.

- a) Memoria justificativa de las obras a realizar.
- b) Levantamiento a escala conveniente cuando se trate de conjuntos y yacimientos arqueológicos.
- c) Descripción fotográfica con montaje indicativo del resultado final de la ejecución.

Es importante señalar que es de aplicación lo dispuesto en el artículo 154 del TRLOTENC´00, sobre la inspección periódica de edificaciones catalogadas o protegidas.

## **Artículo 6. Grados de protección de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se fijan para los bienes integrantes del Patrimonio Histórico los siguientes grados de protección:

### **a) Integral:**

Es aquel grado cuya finalidad es la protección de la totalidad del bien o elemento catalogado en él incluidos, y en concreto comprende lo siguiente:

1. Todos aquellos elementos o bienes que, por sus valores arquitectónicos y/o históricos, quedan sujetos al nivel máximo de protección, ya que representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de Gáldar. Su pérdida o alteración produciría un daño irreparable sobre los valores que representan.
2. Las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico que por su calidad, antigüedad o representatividad de un periodo significativo, deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como de distribución interior, ya que lo tipológico y constructivo tiene en ellas un valor principal, conteniendo componentes cuya especial protección –en su caso- se indica en las instrucciones de la ficha correspondiente. Estos componentes pueden ser fachadas y patios interiores, escaleras, artesonados, solados, elementos de carpintería y otros acabados.

b) Ambiental:

Es aquel grado que protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles. Comprende los edificios de valor arquitectónico que, por su carácter o situación en relación con un entorno determinado, deben ser objeto de protección para preservar el ambiente urbano característico.

c) Parcial:

Es aquel grado que protege los elementos específicos del elemento o bien catalogado. Se incluye en este grado de protección, las edificaciones de valor arquitectónico con fachada y escala urbana que deben conservarse, por su aportación al ambiente urbano, siendo su interior de valor secundario o de mal estado de conservación, por lo que sólo se protegen la fachada y el volumen.

### **Artículo 7. Tipos de Intervención en los bienes integrantes del Patrimonio Histórico**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se permiten los siguientes tipos intervención, dependiendo del nivel de protección, con las condiciones que a continuación se indican:

#### **1. Conservación.**

Consisten en obras que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad, y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. En todo caso, deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

El mantenimiento incluye labores de limpieza, reparación de carpintería y elementos decorativos, retejado, pintura y cambios de solados.

Se considerará dentro de este tipo de intervención las obras de modernización de las instalaciones, que se concretarán en la introducción de nuevas instalaciones o reposición de aquellas deterioradas al objeto de mejorar el confort general del edificio.

La modernización de instalaciones no podrá plantearse cuando suponga una ocupación, distorsión o transformación de los espacios preexistentes.

#### **2. Restauración.**

Consisten en obras que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios de los edificios, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación. En todo caso, las obras habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Además, estas obras deberán conservar la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

Las obras de restauración requieren un estudio histórico artístico y/o arqueológico tendente a la determinación fehaciente de las condiciones originales del edificio y garantizar el mayor nivel de conocimiento sobre el edificio.

La restauración se deberá concentrar en la protección y mejora de los sistemas constructivos existentes, el arreglo o reposición de elementos deteriorados y la eliminación de añadidos.

#### 2.1. Reposición.

Consisten en la restitución o reposición de elementos constructivos se realizará en el caso de que se hayan efectuado con anterioridad sustituciones de cualquier elemento o unidad de obra tradicionales, como por ejemplo forjados de madera, artesonados de cubiertas, enfoscados a la cal, u por otros sistemas poco concordantes con el carácter del edificio, catalogado en su caso.

La reparación de estos elementos deberán realizarse necesariamente recuperando los sistemas constructivos empleados en la construcción original.

#### 3. Consolidación.

Consiste en obras de consolidación que tienen como objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio o elemento en relación con las necesidades de uso a que sea destinado.

#### 4. Rehabilitación.

Consisten en obras tendentes a la adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipologías del inmueble.

Este tipo de intervención es predicable de las obras de reforma que suponen la redistribución de espacios interiores modificando las dimensiones y tabiquerías interiores para albergar adecuadamente los nuevos usos que se proponen en el edificio a conservar.

Las obras de reforma no deberán suponer una transformación radical de los elementos en su caso catalogados, para lo cual no se podrá afectar las características estructurales existentes, ni alterar aquellos elementos definitorios de la arquitectura tales como zaguanes de acceso, escalera principal, patios y tejados que condicionaran las posibilidades de modificación interior.

#### 5. Remodelación

Consisten en obras que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

##### a) Ampliación

Consisten en obras para la ampliación del inmueble o bien mediante el añadido de nuevas dependencias y cuerpos a los ya existentes ocupando superficies de parcela sin edificar hasta los límites que se definan. Para ello se emplearán tipologías y sistemas constructivos convencionales

siempre y cuando no supongan un contraste radical con la arquitectura existente con la que deberá buscar analogías formales.

Las obras de ampliación no podrán superar en cualquier caso las condiciones generales de edificabilidad y ocupación establecidas en el presente Plan General.

**b) Remonta**

Consisten en obras que suponen el crecimiento en altura sobre los bienes o inmuebles en su caso, y se deberá producir en concordancia estructural y compositiva con los cuerpos sobre los que se sitúa. Para ello, la nueva planta que se añada deberá aprovechar el sistema estructural de muros de carga, apoyando la nueva estructura del cuerpo añadido a la estructura existente.

Las obras de remonta no podrán superar en cualquier caso las condiciones generales de edificabilidad y ocupación establecidas en el presente Plan General.

**c) Reestructuración**

Consisten en alteraciones sustanciales del espacio interior de los inmuebles, modificando incluso las características estructurales previas.

La reestructuración posibilita el vaciado total del inmueble manteniendo las fachadas que den frente a la calle, así como la introducción de forjados intermedios, siempre y cuando no dificulten el buen funcionamiento de los huecos existentes. En todo caso, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. La aplicación de la normativa de ordenanza específica de la zona en que se localizan los bienes catalogados deberá ser en todo caso subsidiaria al tipo de intervención permitido, detallado en el Catálogo para cada bien patrimonial. La concreción final de las intervenciones de rehabilitación y remodelación queda sujeta al informe de la oficina técnica municipal y de la Comisión de Patrimonio.

Es importante señalar que primará la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, sobre las cuestiones que susciten contradictorias con el presente texto.

**Artículo 8. Área de influencia del Patrimonio Histórico.**

La zona inmediata, colindante, con los elementos, conjuntos y yacimientos arqueológicos catalogados, que no necesariamente ha de coincidir con las áreas de protección de los BIC, constituye el Área de Influencia o de Respeto, que asegure la implantación del "objeto" de su entorno libre o edificado, manteniendo o potenciando los efectos visuales, perfiles, estructura, ambientación, etc., y todo aquello que constituye su interés histórico y cultural. En tanto no se realicen actuaciones debidamente desarrolladas, según la categoría de suelo y grado de intervención permitidos, en Áreas de Influencia o de Respeto no se permitirá la acumulación de basuras, anuncios publicitarios y elementos distorsionadores de su carácter. Las circunstancias de protección podría ampliarse para el resto de los bienes integrantes del patrimonio histórico.

**Artículo 9. Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Histórico.**

De conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el Patrimonio Histórico delimitado en el presente PGO, se desarrollará por los preceptivos Planes Especiales de Ordenación, según el artículo 37.3 del TRLOTENC'00otc-Lenac.

En lo referente al Patrimonio Histórico de Bienes de Interés Cultural declarados en la categoría de Conjunto Histórico, y en relación directa con la clasificación y categorización del suelo se prevén el desarrollo mediante Planes Especiales de Ordenación de los siguientes ámbitos:

Denominación	Plan	Clase y Categoría	Instrumento de ordenación y ámbito de afección
BIC-7. Conjunto Histórico de Gáldar. Plaza de Santiago	PERI-1	SUCU	El Plan Especial de Ordenación ordenará y desarrollará el Conjunto Histórico.
BIC-8. Barranco Hondo de Abajo	PE-4	SRAR-12	El Plan Especial de Ordenación ordenará y desarrollará simultáneamente el respectivo asentamiento rural colindante.

En lo referente al Patrimonio Histórico de Bienes de Interés Cultural declarados en la categoría de Zonas Arqueológicas, y en relación directa con la clasificación y categorización del suelo se prevén el desarrollo mediante Planes Especiales de Ordenación de los siguientes ámbitos:

Denominación	Plan	Clase y Categoría	Instrumento de ordenación y ámbito de afección
BIC-9. Ruinas de Casas y Tumbas de Gáldar	PERI-3	SUCU SRPC-2	El Plan Especial de Ordenación ordenará y desarrollará simultáneamente el respectivo suelo urbano. SG-ARQ-2. Parque Arqueológico El Agujero - La Guancha-Bocabarranco.
BIC-11. Cueva Pintada de Gáldar	PERI-1	SUCU	SG-ARQ-1-PE. Parque Arqueológico Cueva Pintada
BIC-15. Los Mugarettes del Clavo	PE	SRPC-1	SG-ARQ-3-PE. Parque Arqueológico Los Mugarettes del Clavo. El Plan Especial de Ordenación ordenará y desarrollará el Sistema General.

## 1. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

### Artículo 10. Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico

El Patrimonio Arqueológico del Municipio de Gáldar, lo constituyen aquellos bienes inmuebles y muebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en superficie como en el subsuelo o en el mar territorial, que han dado lugar a la delimitación de áreas y yacimientos arqueológicos.

De conformidad con la Carta Arqueológica de Gáldar, se han delimitado veintinueve Áreas Arqueológicas, que son los que a continuación se relacionan:

De estas Áreas y Yacimientos Arqueológicas relacionadas, a continuación se relacionan los Bienes de Interés Cultural declarados o pendientes de declaración:

Los bienes de interés cultural declarados en la categoría de Conjunto Histórico son:

BIC-7. Gáldar. R.D. 1048/1981, 13 de Marzo de 1981 (BOE 135, de 6.06.1981). (Plaza de Santiago). Declarado como Plaza de Santiago.

BIC-8. Barranco Hondo de Abajo. D. 258/1993, 24 de Septiembre (BOC 137, de 27.10.1993).

En la categoría de Zona Arqueológica Gáldar cuenta con los siguientes bienes de interés cultural declarados:

BIC-9. Ruinas de Casas y Tumbas de Gáldar: Costa de Gáldar. D. 9 de Diciembre de 1949 (BOE 355, de 21.12.1949) (Yacimientos de La Guancha, El Agujero y Bocabarranco). La Costa de Gáldar. (Yacimiento de La Guancha, El Agujero y Bocabarranco en Gáldar). Abierto el período de información pública por Decreto de 7 de Septiembre de 1994 (BOC 38, de 29.03.1995).

BIC-10. Botija. R.D. 3557/1983, 21 de Diciembre de 1983 (BOE 58, de 8.03.1984) (Yacimiento arqueológico de Botija).

Botija. Abierto el período de información pública por Decreto de 19 de Octubre de 1994. (BOC 29, de 29.03.1995).

BIC-11. Cueva Pintada de Gáldar. D. 1434/1972, 25 de Mayo de 1972 (BOE 136, de 7.06.1972) (Cueva Prehistórica de Gáldar). Declaración del entorno de la Cueva Pintada por Orden de 13 de Junio de 1994 (BOC 79, de 29.06.94).

BIC-12. Cuevas del Patronato o Facaracas. Orden de 2 de Julio de 1993, de publicidad del Acuerdo de Gobierno de Canarias de 27 de Diciembre de 1990 (BOC 92, de 16.07.1993).

El único expediente incoado y tramitándose actualmente en la categoría de Zona Arqueológica es el siguiente:

BIC-15. Los Mugaretes del Clavo. Se incoa el expediente por Resolución de la Dirección General de Cultura del Cabildo de Gran Canaria, de 19 de mayo. BOC 101, de 26.7.1989. Abierto el período de información pública por Decreto de 28 de Enero de 1993 (BOC 31, de 12.03.1993).

### **Artículo 11. Grados de Protección para las Áreas y Yacimientos Arqueológicos**

Se establecen 2 grados de protección, siendo estos los siguientes:

**GRADO 1** .- Protección Integral, pertenecen a él los yacimientos que por su importancia cultural han de ser objeto específico e inmediato de protección, estudio y conservación.

**GRADO 2.-** Protección Preventiva, pertenecen a él las áreas que supuestamente contienen restos arqueológicos y los yacimientos.

### **Artículo 12. Normas de Protección para las Áreas y Yacimientos Arqueológicos**

Las normas de protección serán de aplicación en relación a los Grados de Protección, establecidos en el artículo precedente.

Determinaciones de Aplicación para el **GRADO 1**.

- a) Estos yacimientos no podrán destruirse bajo ningún concepto.
- b) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será preceptivo realizar una excavación, por técnico competente; y la emisión de un informe del Órgano Competente en la materia .

- c) El permiso de excavación seguirá trámites de urgencia, iniciándose antes de un mes. Al terminar dicha excavación de urgencia se emitirá un informe que especificará si se deben continuar los trabajos, plazos máximos de ejecución y posibilidad de la obra solicitada o necesidad de conservar los restos "in situ".

En las zonas inmediatas colindantes al Yacimiento delimitado incluidas en las áreas de protección cultural o interés arqueológico que figuran determinadas en los planos de Ordenación Pormenorizada, en el Suelo Urbano y en el Urbanizable, así como en los Sistemas Generales Arqueológicos y en el Suelo Rústico Protección Cultural, para la realización de obras se deberá certificar, previamente a la concesión de licencia, por el Equipo Técnico – Científico especialmente cualificado, la carencia de elementos de valor arqueológico en el punto en que se haya de ejecutar el elemento en cuestión. En caso de que esta certificación fuese negativa (en el sentido de inexistencia de riesgo grave) se deberá continuar el procedimiento conforme a las normas establecidas para el Grado 2.

Determinaciones de Aplicación para el **GRADO 2**.

- a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será preceptiva la emisión de un informe del Organo competente en la materia.

No obstante en las Normas de Protección para las Áreas y yacimientos Arqueológicos, estaremos a lo dispuesto en el Art. 65 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias. En todo caso, para aquellas actuaciones que afecten a BIC, incoados o declarados, deberá recabarse informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, como establece el Art. 55 de la citada Ley Canaria, entendemos que lo mismo podría aplicarse cuando la relevancia de los hallazgos lo aconsejen y al criterio del presidente de dicha Comisión.

## 2. PROTECCIÓN PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

### Artículo 13. Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Etnográfico.

De conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el Patrimonio Histórico delimitado en el presente PGO, se desarrollará por los preceptivos Planes Especiales de Ordenación, según el artículo 37.3 del TRLOTENC'00 .

En lo referente al Patrimonio Etnográfico, y en relación directa con la clasificación y categorización del suelo se prevén el desarrollo mediante Planes Especiales de Ordenación de los siguientes ámbitos, por sus características de poblados de cuevas trogloditas, núcleos tradicionales de casas o núcleos mixtos:

Denominación	Plan	Clase y Categoría	Instrumento de ordenación y ámbito de afección
Cuevas de las Toscas	PE	SRAR-3	El Plan Especial de Ordenación ordenará y desarrollará simultáneamente el respectivo asentamiento rural.
Cuevas de las Cruces	PE	SRAR-4	El Plan Especial de Ordenación ordenará y desarrollará simultáneamente el respectivo asentamiento rural.
Ciaderos de San José	PE	SRAR-10	El Plan Especial de Ordenación ordenará y desarrollará simultáneamente el respectivo asentamiento rural.
Bco. Hondo de Abajo- La Majadilla	PE	SRAR-12	El Plan Especial de Ordenación ordenará y desarrollará simultáneamente el respectivo asentamiento rural.

#### Artículo 14. Bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico

El patrimonio etnográfico del municipio de Gáldar, está formado por bienes muebles e inmuebles los conocimientos, técnicas y actividades y sus formas de expresión y transmisión, que son testimonio y expresión relevante de la cultura tradicional, de conformidad con lo que determina el artículo 72 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Dentro de estos bienes, y de conformidad con el artículo 73.2 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, las construcciones y conjuntos resultado del hábitat natural popular, tales como poblados de casas, haciendas o cuevas, se consideran bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico. Se consideran, por tanto *Cuevas*, excavaciones preexistentes en el terreno destinadas al uso residencial, agropecuario y religioso, cuyas condiciones mínimas sean 20 m<sup>2</sup> de superficie que garanticen las condiciones de habitabilidad y tengan resuelto su acceso. A los efectos de esta normativa, se regula la edificación, construcción e instalación adosada a las mismas con la finalidad de asegurar su preservación como patrimonio etnográfico.

#### Artículo 15. Bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico

Sin perjuicio del régimen de protección establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el presente PGO regula las intervenciones, de la siguiente manera:

En cuevas destinadas al uso residencial se podrán adosar a la fachada de la misma excavada, siguiendo los criterios estéticos y compositivos tradicionales de máxima adaptación volumétrica y mimetización con el territorio; estrictamente aquellos volúmenes, formalmente fragmentados e irregulares, requeridos para adecuar las viviendas a las exigencias legales de habitabilidad, de acuerdo con los módulos mínimos aplicables a las piezas de aseos y cocina.

Para el resto de las piezas el Ayuntamiento instará ante el Órgano competente en la materia a fin de que se arbitren medidas especiales que contemplen las circunstancias específicas de estas unidades habitacionales de tal manera que se posibilite su regularización

## **Artículo 16. Catálogo de Bienes Etnográficos del Municipio de Gáldar.**

Los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Etnográfico se documentan e inventarían mediante la Carta Etnográfica de Gáldar, y quedan recogidos en su mayor parte en el Catálogo Arquitectónico de Gáldar integrado en este PGO, elaborado de conformidad con las determinaciones establecida en el artículo 74 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y artículo 39 del TRLOTENC'00.

Las determinaciones del citado Catálogo, así como los grados de protección y los Tipos de Intervención, serán los que expresamente ha determinado el presente PGO en el Capítulo de “*Disposiciones Generales*” del presente Título.

### **3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **1. DISPOSICIONES GENERALES**

## **Artículo 17. Definición y Aplicación**

Son las condiciones edificatorias que, complementando a las generales que se recogen en la “*Condiciones Generales y Particulares de los Usos*” y “*Parámetros Generales de la Edificación y su relación con el Entorno*” del *Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural*, regulan el régimen de la edificación.

De acuerdo con el punto anterior, con independencia de los aspectos generales ya regulados en el mencionado Anexo, en las zonas urbanas de los cascos, se someterán las actuaciones edificatorias a las determinaciones específicas del presente Título.

En los ámbitos de suelo urbano y suelo rústico en asentamiento rural y agrícola de ordenación directa, y por tanto no remitido a planeamiento de desarrollo, tales como Planes Especiales, Planes Especiales y Reforma Interior y Planes Parciales de Reforma Interior (PE, PERI y PPRI), estas condiciones edificatorias alcanzan un grado de definición suficiente para su aplicación directa al proceder a la edificación de las parcelas, y enmarcadas en las diferentes Zonas tipológicas.

El suelo clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado, integrado por aquellos sectores que cuentan con Plan Parcial de Ordenación aprobado o son ordenados directamente por el PGO, tienen recogidas sus condiciones edificatorias con definición suficiente en este Título, enmarcados en los correspondientes Sectores de los Planes Parciales de Ordenación.

Al suelo clasificado como Suelo Urbanizable, en cuanto a condiciones edificatorias, sólo se le asignan a través del, o los sistemas de ordenación, las tipológicas que deberán regir para su ordenación, ya que será el instrumento de desarrollo del mismo, el Plan Parcial de Ordenación (PP), el que posteriormente, deberá desarrollar su ordenación y el establecimiento de las condiciones de la edificación.

## Artículo 18. Tipos de Zonas y Sectores.

1. El criterio seguido en la ordenación de las áreas urbanas y núcleos rurales del municipio es el de establecer zonas tipológicas diferenciadas, de tal manera que el tejido urbano se conforme por masas edificatorias que, pese a su heterogeneidad, se presenten con una morfología compacta y armónica. Así, persiguiendo la obtención de implantaciones tipológicas, y funcionales acordes con cada una de las intervenciones que establecen distintas categorías atendiendo al uso característico.

Zona I	Viviendas unifamiliares, sistema de ordenación de edificación entremedianeras, edificación unifamiliar aislada y edificación de conjunto.
Zona II	Viviendas colectivas, edificaciones dotacionales e industriales, sistema de ordenación de edificación abierta y edificación singular.
Zona III	Viviendas unifamiliares o colectivas en manzanas cerrada, sistema de ordenación de edificación en manzana cerrada.
Zona IV	Viviendas unifamiliares en asentamientos rurales y agrícolas, sistema de ordenación entremedianeras y edificación unifamiliar aislada.

En términos generales, se aplica las distintas zonas en ámbitos de suelo urbano o núcleos de población en suelo rústico, diferenciado en SUBZONAS, por sus alturas, o por las características edificatorias que adoptan los tipos definidos por la tipología correspondiente, (ático retranqueado, patio posterior, etc.).

4. Los sectores correspondientes a los Planes Parciales de Ordenación aprobados o ordenados directamente por el PGO son los siguientes:

Sector R-1	Casco de Gáldar
Sector R-2	San Isidro –El Roque
Sector R-3	Llano de Los Quintanas
Sector R-4	Playa Canaria
Sector R-5	Sardina Norte
Sector R-6	Finca Pavón
Sector R-7	El Agujero
Sector R-8	Caleta de Abajo
Sector R-9	Puente de Gáldar
Sector I-1	San Isidro Norte
Sector SUNS-E	Las Longueras

## 1. ZONA I: VIVIENDAS UNIFAMILIARES

1ª Edificación entremedianeras (bh).

### Artículo 19. Condiciones de la Subzona bh1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación Entremedianeras.

#### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento. Una (1) plaza /vivienda en el interior de la parcela.

**USOS COMPATIBLES:**

a) En planta sótano o semisótano: El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal.

b) En planta sobre rasante:

El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal ligada a la vivienda.

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda.

**USOS ALTERNATIVOS:** ( Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

#### 3. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La superficie mínima de la parcela será de 125 m<sup>2</sup>. La longitud de fachada mínima será de seis (6) metros y el fondo máximo de la parcela será la mitad del fondo de la manzana medido en ese punto, o el fondo de la manzana medido en el sentido de la pendiente del terreno, cuando éste no exceda de treinta (30) metros.

#### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima sobre la rasante de calle será de una (1) planta, siendo la altura libre de la planta baja de tres metros y medio (3'50) como máximo, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle, no excediendo la altura de coronación sobre la rasante, medida hasta el borde del pretil, de cinco metros y medio (5'50). En cubiertas inclinadas, la altura sobre rasante medida hasta el plano inferior del alero no excederá de cuatro (4) metros, y la proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle no excederá de cinco metros con cincuenta (5'50).

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'60 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima de la parcela es la resultante de aplicar el retranqueo.

**RETRANQUEOS:** Se retranqueará la edificación en su lindero anterior, a calle, cinco (5) m debiéndose tratar este espacio ajardinado.

**VUELOS:** No se permiten cuerpos volados.

**PATIOS:** Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

## Artículo 20. Condiciones de la Subzona bh2.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación entremedianeras, con retranqueo anterior y posterior.

### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

#### **USOS COMPATIBLES:**

a) En planta sótano o semisótano: El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal.

b) En plantas sobre rasante:

El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal ligada a la vivienda.

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda.

El uso Residencial en la categoría de vivienda colectiva.

**USOS ALTERNATIVOS:** ( Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Terciario en la categoría de Hostelería y Restauración.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

### 3. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La superficie mínima de la parcela será de 125 m<sup>2</sup>. La longitud de fachada mínima será de seis (6) metros y el fondo máximo de la parcela será la mitad del fondo de la manzana medido en ese punto, o el fondo de la manzana medido en el sentido de la pendiente del terreno, cuando éste no exceda de treinta (30) metros.

### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima sobre la rasante de calle será de dos (2) plantas, siendo la altura libre de la planta baja de tres metros y medio (3'50) como máximo, no excediendo la altura de coronación sobre la rasante, medida hasta el borde del pretil, de ocho metros y medio (8'50). En cubiertas inclinadas, la altura sobre rasante de parcela urbanizada medida hasta el plano inferior del alero no excederá de siete metros (7'00), y la de la proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle que discurre lindando con la parcela en cota inferior no excederá de nueve metros y medio (9'50). La altura aparente no deberá superar en ningún caso las dos (2) plantas (con la salvedad del semisótano).

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'30 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima de la parcela es la que resulte de aplicar el retranqueo, anterior y posterior, por lo que dependerá de su superficie.

**RETRANQUEOS:** Se deberá retranquear la edificación tres (3) metros como mínimo, en dos de sus linderos (anterior y posterior). Cuando el retranqueo se efectúe sobre vías de titularidad insular no se permitirán en el mismo obras y construcciones que cierren el espacio de retranqueo.

**VUELOS:** No se permiten cuerpos volados sobre la vía pública. En caso de solucionar la planta alta con cuerpos volados, la proyección de los mismos en planta no podrá invadir las zonas de retranqueos.

**OTROS:** Se tolerarán patios de medianeras. Se tolerará más fondo de parcela cuando la edificación dé fachada a dos calles, o a calle y espacio libre.

**PATIOS:** Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

#### Artículo 21. Condiciones de la Subzona bh2r.

Reúne las mismas características que la bh2, salvo que el retranqueo, mayor o igual a tres (3) metros, puede ser anterior o posterior, viniendo reflejado en los planos de Ordenación Pormenorizada, y la edificabilidad que es de 1'6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Cuando el retranqueo se efectúe sobre vías de titularidad insular no se permitirán en el mismo obras y construcciones que cierren el espacio de retranqueo.

#### Artículo 22. Condiciones de la Subzona bhe.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación entremedianeras, con alineación a fachada, escalonada vinculada a huerta o jardín trasero. Se localiza en la manzana señalada con la sigla "bhe1" en el suelo urbano de Hoya de Pineda.

#### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento. Una (1) plaza/vivienda en el interior de la parcela.

**USOS COMPATIBLES:** El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal.

**USOS ALTERNATIVOS:** ( Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Terciario Comercial en la categoría de Pequeño Comercio.

El uso Terciario de Hostelería en la categoría de Restaurante.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial de carácter local.

#### 3. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La superficie mínima de la parcela será de 100 m<sup>2</sup>. En el caso de promoción conjunta la parcela mínima podrá reducirse hasta 80 m<sup>2</sup>. La longitud de fachada mínima será de seis (6) metros y el fondo máximo de la parcela será el de la alineación de la manzana en ese punto.

#### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima sobre la rasante de calle será de una (1) planta a rasante de vía de acceso, admitiéndose hacia la trasera una planta vividera bajo aquella rasante, siendo la altura libre de la planta baja de tres metros y medio (3'50) como máximo, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle, no excediendo la altura de cornisa sobre la rasante, medida hasta la cara inferior del forjado, de cuatro metros y medio (4'50).

Las cubiertas serán inclinadas predominantemente, con caída a favor de la pendiente del terreno. La altura de coronación de la cubierta será de seis metros y medio (6'50) como máximo.

Bajo la rasante de la calle y dada la pendiente del terreno, se permite edificar una planta adicional, que computará a efectos de edificabilidad, y que para ser considerada pieza habitable habrá de tener al menos dos metros y medio (2'50) de altura libre.

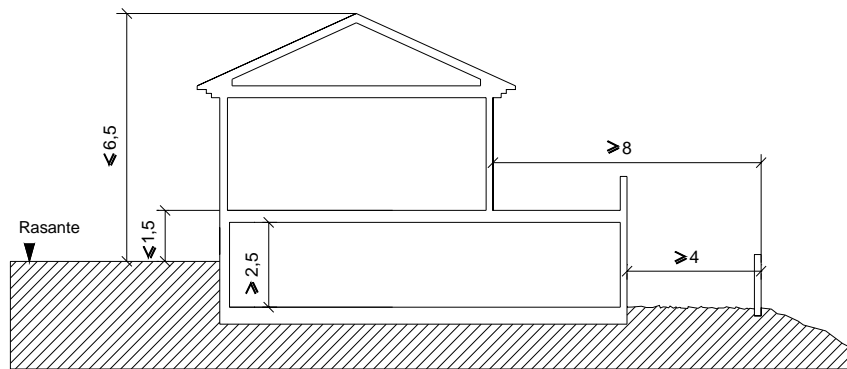
**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'20 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima de la parcela es la resultante de aplicar el retranqueo.

**RETRANQUEOS:** La edificación habrá de estar alineada a la alineación de la calle.

**VUELOS:** No se permiten cuerpos volados.

**PATIOS:** Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.



2ª Edificación unifamiliar aislada (e, cj).

## Artículo 23. Condiciones de la Subzona e.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación unifamiliar aislada y de conjunto.

### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/100 m<sup>2</sup> construidos.

#### **USOS COMPATIBLES:**

a) En planta sobre rasante:

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda.

**USOS ALTERNATIVOS:** ( Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Turístico en la categoría de Hotel Urbano y Pensión.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

#### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima sobre la rasante de calle será de dos (2) plantas, siendo la altura máxima libre de la planta baja de tres (3) metros permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle, no excediendo la altura de coronación sobre la rasante, medida hasta el borde del pretil, de ocho metros (8'00). En cubiertas inclinadas, la altura sobre rasante medida hasta el plano inferior del alero no excederá de seis metros y medio (6'50) y la de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle no excederá de ocho metros (8'00).

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'50 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima de la parcela es el 25% de su superficie.

**RETRANQUEOS:** Se establece un retranqueo mínimo de cuatro (4) metros a linderos públicos y al menos tres (3) metros del resto. Las partes no edificadas de la parcela habrán de ser tratadas como zonas ajardinadas.

Se permitirá la posibilidad de adosarse a linderos privados en promociones únicas.

**VUELOS:** Se permiten vuelos de cuerpos abiertos siempre en una longitud igual o inferior al 25% de la longitud total de la fachada. A efectos de edificabilidad los vuelos abiertos computarán el 50% de su superficie

No se permiten vuelos de cuerpos cerrados.

La zona de retranqueo no puede ocuparse por cuerpos volados.

#### **Artículo 24. Condiciones de la Subzona cj.**

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación unifamiliar aislada.

#### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento, a razón de dos (2) plazas/ vivienda.

**USOS COMPATIBLES:**

a) En planta sótano o semisótano: El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal.

b) En planta sobre rasante:

El uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal ligada a la vivienda.

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda.

**USOS ALTERNATIVOS:** ( Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Terciario de Hostelería en la categoría de Restaurante.

El uso Turístico en la categoría de Hotel Urbano y Pensión.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

#### 3. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La superficie mínima de la parcela será:

- cj 400. = 400 m<sup>2</sup>

#### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima será de dos (2) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de seis metros y medio (6'50) la altura de cornisa y de ocho metros (8'00) la de coronación, sobre la rasante de la calle. La altura libre de la planta baja no será superior a tres metros y medio (3'50).

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima será :

- cj 400. 0'70 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación de la parcela será:

- cj 400. 60% .

**RETRANQUEOS:** Se establece un retranqueo mínimo de cuatro (4) m al lindero público y una separación de tres (3) metros al resto de los linderos de la parcela. En la zona de retranqueo no se permite ningún tipo de edificación, ni tampoco bajo rasante.

**VUELOS:** No se permiten en la zona de retranqueos.

**SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS:** No será inferior a seis (6) metros. Se exceptúan las viviendas pareadas en su lindero común.

#### 2. ZONA II: VIVIENDAS COLECTIVAS, EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL, TERCARIO Y DOTACIONAL.

##### i. Edificación abierta (A).

#### Artículo 25. Condiciones de la Subzona A.

##### 1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación Abierta.

##### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Residencial en vivienda colectiva.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento en la categoría de garaje, en sótano o semisótano.

**USOS COMPATIBLES:**

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario (Industrial) de Almacenes en su categoría de Pequeño Almacén y Almacén Mediano, vinculados a la actividad en planta baja.

El uso Terciario Comercial, como uso vinculado a la actividad en planta baja.

El uso de Garaje.

b) En planta baja:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Industria Artesanal, Pequeño Almacén y Almacén Mediano.

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

El uso de Garaje. (Sólo a partir de la primera crujía).

c) En plantas superiores con uso no residencial: (Los accesos deberán ser diferenciados de los de

las viviendas).

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

d) En plantas superiores con uso residencial:

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda

**USOS ALTERNATIVOS:** ( Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario en la categoría de Hostelería y Restauración.

El uso Terciario en la categoría de Recreativo.

El uso Turístico en la categoría de Hotel Urbano y Pensión.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

### 3. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La superficie mínima de la parcela será de 625 m<sup>2</sup>. La longitud mínima de fachada será de veinticinco (25) metros y su forma tal que permitirá inscribir un círculo de Ø 25 metros.

### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima será:

- Tres (3) plantas, baja + dos (2) plantas, no excediendo de diez (10) metros la altura de cornisa y de once metros y medio (11'50) la de coronación, sobre la rasante de la calle.
- Cuatro (4) plantas, baja + tres (3) plantas, no excediendo de trece (13) metros la altura de cornisa y de catorce metros y medio (14'50) la de coronación, sobre la rasante de la calle.
- Cinco (5) plantas, baja + tres (4) plantas, no excediendo de dieciséis (16) metros la altura de cornisa y de diecisiete metros y medio (17'50) la de coronación, sobre la rasante de la calle.

La altura libre de la planta baja no será superior a tres metros y medio (3'50).

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima será de:

- 1'40 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela para A3.
- 1'90 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela para A4.
- 2'30 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela para A5.

**OCUPACIÓN:** La ocupación de la parcela será del 50%.

**RETRANQUEOS:** Se establece un retranqueo mínimo de cuatro (4) m a todos los linderos. Cuando el retranqueo se efectúe sobre vías de titularidad insular no se permitirán en el mismo obras y construcciones que cierren el espacio de retranqueo.

**VUELOS:** No se permiten en la zona de retranqueos.

**PATIOS:** Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

#### ii. Edificación singular (E y I).

## Artículo 26. Condiciones de la Subzona E.

El resto de ordenanzas constituyen el elemento regulador de aquellas parcelas, o manzanas, que por la excepcionalidad de sus circunstancias específicas han requerido una ordenanza especial que responde bien a las preexistencias que operan sobre esa determinada parcela (edificación consolidada, con ordenanzas ya definida, etc.) bien a las características especiales de su entorno inmediato. La tipología en la mayoría de éstos casos es edificación abierta.

## Artículo 27. Condiciones de la Subzona I<sub>500</sub>. (Industrial).

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular, naves industriales, talleres, edificios de almacenamiento, en manzana cerrada. Industria media.

### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Secundario (Industrial), en la categoría (B) de Industria Media y Almacén Mediano.

En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable estas ordenanzas se considerarán indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento, a razón de una (1) plaza/200 m<sup>2</sup> en el interior de la parcela.

#### **USOS COMPATIBLES:**

El uso Secundario (Industrial) en la categoría (A) Industria Pequeña y Pequeños Almacenes, e Industria Artesanal.

El uso Terciario Comercial en la categoría de Local Comercial.

El uso Terciario de Oficinas como uso vinculado a la actividad principal.

**USOS ALTERNATIVOS:** ( Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Secundario (Industrial en la categoría (D) de Almacenes Mayoristas.

El uso Terciario Comercial en las categorías de Local Comercial, Galería Comercial y Centro Comercial.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Cafeterías, Restaurantes y Grandes Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión, Locales de Espectáculos y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (Infraestructuras).

**USOS PROHIBIDOS:** El Uso Residencial.

### 3. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>. El frente mínimo será de quince (15) metros, y la sección mínima de la vía pública de nueve (9) metros.

### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima se fija en dos plantas, ocho metros y medio (8'50) al alero y diez (10) metros a la cumbre, medidas sobre la rasante de la vía pública.

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'60 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima de la parcela será 80%.

**RETRANQUEOS:** El retranqueo al lindero de fachada será de cinco (5) metros.

**ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA:** Los instrumentos de planeamiento que desarrollen la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable de uso industrial tendrán que analizar la forma de implantación de la edificación en los terrenos que tengan pendientes.

**TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES:** El espacio libre no edificado resultante de los retranqueos sólo podrá dedicarse a aparcamiento de vehículos, jardín o muelles de carga. No se permiten sótanos externos a la edificación, salvo para instalaciones de aljibes, depósitos de combustibles, etc., en cualquier caso habitáculos no vivideros propios para el mantenimiento de las instalaciones.

**CONDICIONES ESTÉTICAS:** Además de las condiciones generales contenidas en este PGO, en la tipología de edificación industrial deberán contemplarse las siguientes condiciones particulares:

- En los supuestos de construcciones adosadas en una linde medianera, la diferencia de alturas entre los edificios en el plano medianero no podrá exceder de tres (3) metros entre las líneas de coronación respectivas.
- Si alguno de los edificios colindantes precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano de cuarenta y cinco grados, trazado desde la linde medianera.

En el espacio libre de parcela resultante de los retranqueos, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado inmediata al cerramiento de la parcela. La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida. Si se prevé aparcamiento en superficie, deberá disponer de arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de las plazas.

## Artículo 28. Condiciones de la Subzona I<sub>1000</sub>. (Industrial).

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular, naves industriales, talleres, edificios de almacenamiento, aislados o adosados a algunos de los lindes. Industria Grande.

### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Secundario (Industrial), en la categoría (B) de Industria Media y Almacén Mediano, categoría (C) de Industria Grande y Almacén Grande y categoría (D) de Industrias Especiales y Almacenes Mayoristas.

En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable estas ordenanzas se considerarán indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento, a razón de una (1) plaza/200 m<sup>2</sup> en el interior de la parcela.

#### **USOS COMPATIBLES:**

El uso Terciario Comercial en la categoría de Local Comercial

El uso Terciario de Oficinas, como uso vinculado a la actividad principal.

El uso Terciario de Hostelería, en las categorías de Bares, Cafetería y Pequeño Restaurante.

El uso Residencial en vivienda de vigilante, con una superficie máxima de 60 m<sup>2</sup> útiles. (Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad).

**USOS ALTERNATIVOS:** ( Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Terciario Comercial en las categorías de Local Comercial, Galería Comercial, Centro Comercial y Gran Superficie.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en todas las categorías.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión, Locales de Espectáculos y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos. (Infraestructuras).

### 3. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>. El frente mínimo será de veinte (20) metros, y la sección mínima de la vía pública de doce (12) metros.

### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima se fija en dos plantas, nueve metros y medio (9'50) al alero y once metros y medio (11'50) a la cumbre, medidas sobre la rasante del terreno.

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'60 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima de la parcela será 80%.

**RETRANQUEOS:** Los retranqueos los linderos anterior y posterior de la parcela serán de cinco (5) metros.

**ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA:** Los instrumentos de planeamiento que desarrollen la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable de uso industrial tendrán que analizar la forma de implantación de la edificación en los terrenos que tengan pendientes.

**TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES:** El espacio libre no edificado resultante de los retranqueos sólo podrá dedicarse a aparcamiento de vehículos, jardín o muelles de carga, salvo las excepciones de los apartados siguientes, que sólo se podrán ubicar en la zona de retranqueo posterior. Podrán disponerse escaleras de incendio con acceso desde el espacio libre no edificado interior de la parcela.

En el espacio libre de la parcela entre la fachada y la alineación exterior podrá construirse una caseta de control o portería de 4'00 m<sup>2</sup> de superficie máxima y tres (3) metros de altura.

El espacio libre contiguo a la fachada trasera podrá utilizarse para almacenaje al aire libre de productos, siempre que las características de éstos lo permitan según la legislación sectorial aplicable.

No se permiten sótanos externos a la edificación, salvo para instalaciones de aljibes, depósitos de combustibles, etc., en cualquier caso habitáculos no viveros propios para el mantenimiento de las instalaciones.

Los depósitos de combustibles destinados a uso de la industria o cualquier otra instalación auxiliar que contenga productos peligrosos, de permitirlo la legislación sectorial aplicable, sólo podrán ubicarse en el espacio libre de la parcela que no sea colindante con la vía de acceso. En caso de que pudieran ser visibles desde vías o espacios públicos, deberán ocultarse a la vista mediante pantallas de arbolado o setos de vegetación.

La ubicación de los elementos permitidos en el espacio libre resultante de los retranqueos, deberá conjugarse con las condiciones generales estéticas establecidas para los mismos, y estará siempre supeditada a la normativa sectorial de aplicación.

**CONDICIONES ESTÉTICAS:** Además de las condiciones generales contenidas en este PGO, en la tipología de edificación industrial deberán contemplarse las siguientes condiciones particulares:

- En los supuestos de construcciones adosadas en una linde medianera, la

diferencia de alturas entre los edificios en el plano medianero no podrá exceder de tres (3) metros entre las líneas de coronación respectivas.

- Si alguno de los edificios colindantes precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano de cuarenta y cinco grados, trazado desde la linde medianera.

En el espacio libre de parcela resultante de los retranqueos, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado inmediata al cerramiento de la parcela. La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida. Si se prevé aparcamiento en superficie, deberá disponer de arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de las plazas.

## Artículo 29. Condiciones de las Subzonas de uso Terciario Comercial C.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular.

### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Terciario en todas las categorías de comercial, excepto Grandes Superficies.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento.

**USOS COMPATIBLES:** Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso terciario en la categoría de comercial en el apartado: 1.5.2.8 "*Régimen de compatibilidad de los usos con el uso comercial*", del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura será la predominante en la zona, siendo la máxima de tres (3) plantas, baja + dos (2) plantas, no excediendo de trece (13'00) metros la altura de cornisa.

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'80 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación de la parcela será del 100%.

## Artículo 30. Condiciones de la Subzona Ce.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular.

### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Terciario en la categoría de Comercial y el uso Residencial en vivienda colectiva.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento en la categoría de garaje.

**USOS COMPATIBLES:**

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario (Industrial) de Almacenes en su categoría de Pequeño Almacén y Almacén Mediano, vinculados a la actividad en planta baja.

El uso Terciario Comercial, como uso vinculado a la actividad en planta baja.

El uso de Aparcamiento ligado a la actividad comercial.

b) En planta baja:

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres y deportivo).

c) En plantas superiores con uso no residencial: (Los accesos deberán ser diferenciados de los de las viviendas).

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres y deportivo).

d) En plantas superiores con uso residencial:

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda

**USOS ALTERNATIVOS:** ( Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Terciario en la categoría de Hostelería y Restauración.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario en la categoría de Recreativo.

El uso Turístico en la categoría de Hotel Urbano y Pensión.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso Residencial.

### 3. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** Dado el carácter excepcional de esta tipología, no se establece parcela mínima, siendo ésta la superficie de la manzana correspondiente a la misma señalada en el plano de ordenación pormenorizada del Casco de Gáldar.

### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima será de cinco (5) plantas respecto a la calle Delgado, no excediendo de dieciocho (18) metros la altura de cornisa y de diecinueve metros y medio (19'50) la de coronación, sobre la rasante de la citada calle. La altura libre de la planta baja de uso comercial no será superior a cuatro metros con quince (4'15).

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima será de 2'15 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima de la parcela será del 100%, para la planta baja comercial y del 35% para el resto de las plantas.

**RETRANQUEOS:** A partir de la primera planta respecto a la calle Delgado, se establece el retranqueo resultante de la alineación del cuerpo edificado, con un fondo máximo dieciocho (18) metros, al lindero noreste de la parcela.

**OTROS:** Se permite la construcción de dos plantas de sótano respecto de la cota de la calle Delgado.

### Artículo 31. Condiciones de las Subzonas de uso de Esparcimiento y Espacios Libres EL.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular.

#### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Dotacional Comunitario en la categoría de esparcimiento y espacios libres.

**USOS COMPATIBLES:** Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de esparcimiento y espacios libres, en el apartado 1.6.2.5 “*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

#### 3. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La parcela mínima para que se pueda edificar será de 500 m<sup>2</sup>.

#### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima será de una (1) planta, no excediendo de tres metros y medio (3'50) la altura de cornisa.

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'01 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela. No computarán a efectos de edificabilidad los elementos o construcciones desmontables.

**OCUPACIÓN:** La ocupación de la parcela será del 1%.

**RETRANQUEOS:** Se establece un retranqueo mínimo de cuatro (4) metros.

### Artículo 32. Condiciones de las Subzonas de uso Educativo y Científico E.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular.

#### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento a razón de una (1) plaza/cada unidad docente o por cada veinticinco (25) alumnos.

**USOS COMPATIBLES:** Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de educativo y científico, en el apartado 1.6.2.5 “*Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios*” del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

#### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima será de tres (3) plantas, baja + dos (2) plantas, no excediendo de diez metros y medio (10'50) la altura de cornisa.

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'00 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación de la parcela será del 50%.

**RETRANQUEOS:** No se fijan.

### Artículo 33. Condiciones de las Subzonas de uso Deportivo D.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular.

2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Deportivo.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento.

**USOS COMPATIBLES:** Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de deportivo, en el apartado 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será de una (1) planta y cuando sea cubierto será de dos (2) plantas.

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será de 0'10 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela, mientras que cuando sea cubierto la edificabilidad será de 1'60 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será del 10 % y cuando sea cubierto será del 80 %.

**RETRANQUEOS:** No se fijan.

### Artículo 34. Condiciones de las Subzonas de uso Deportivo y Comercial DDp-Co.

La ordenación de volúmenes y sus parámetros así como el reparto de edificabilidades se establecerá a través de Estudio de Detalle, que recogerá las siguientes condiciones:

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Dotacional en la categoría de Deportivo y el uso terciario Comercial en la categoría de Centro Comercial.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento en la categoría de garaje.

**USOS COMPATIBLES:**

El uso Dotacional en sus categorías Administrativo, Cultural y Bienestar Social.

El uso Terciario de hostelería en las categorías de bares, cafeterías, pequeños restaurantes y restaurantes.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso terciario comercial en las categorías de pequeño comercio, local comercial y galería comercial.

**DISTRIBUCIÓN DE USOS:** Al menos el 50 % de la edificabilidad permitida para la parcela se destinará al uso dotacional, éste permitirá, al menos el mantenimiento del uso deportivo en sus

dimensiones actuales .

### 3. CONDICIONES DE LA PARCELA

**PARCELA:** No se establece superficie mínima de parcela; ésta será la de la parcela determinada con las siglas DDp-Co En el plano de Ordenación Pormenorizada del Casco de Gáldar

### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima será de tres (3) plantas.

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima será de 2,20 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación de la parcela es libre

**RETRANQUEOS:** No se establecen retranqueos.

**VUELOS:** Se permiten vuelos según régimen general

#### Artículo 35. Condiciones de las Subzonas de uso Social S.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular.

#### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Dotacional Comunitario en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento.

**USOS COMPATIBLES:** Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo en el apartado: 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios", del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura será la predominante en la zona, siendo la máxima de tres (3) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de diez metros y medio (10'50) la altura de cornisa.

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'80 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación de la parcela será del 100%.

iii. Edificación en manzana cerrada.

#### Artículo 36. Condiciones de la Subzona Co.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada

#### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Terciario en la categoría de Comercial, excepto Gran Superficie.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento en la categoría de garaje

**USOS COMPATIBLES:** (alturas referidas a las que dan a calle peatonal al Sur de la parcela)

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario (Industrial) de Almacenes en su categoría de Pequeños Almacenes y Almacén

Mediano, vinculados a la actividad de las plantas superiores.

El uso de Garaje.

b) En planta baja, segunda y tercera (1ª, 2ª y 3ª):

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Garaje.

El uso Secundario (Industrial) de Almacenes en su categoría de Pequeños Almacenes y Almacén Mediano, vinculados a la actividad de las plantas superiores.

c) En plantas 4ª y 5ª (1ª respecto a la carretera GC-292):

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

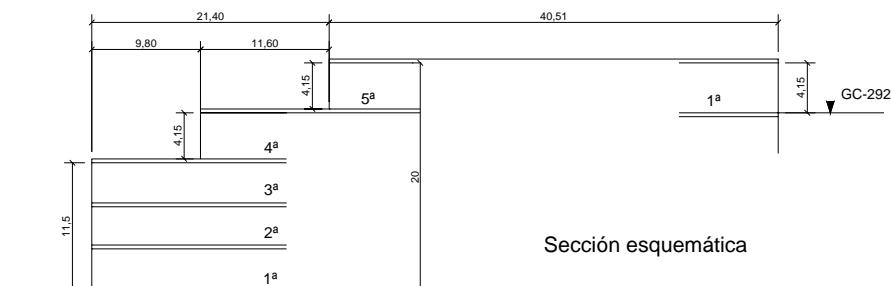
El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

### 3. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** No se establece superficie mínima de la parcela; ésta será la de la parcela determinada con las siglas “Co” en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Casco de Gáldar.

### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima será de cinco (5) plantas respecto de la calle peatonal al sur de la parcela, no excediendo de veinte (20) metros la altura en la cara inferior del último forjado. Respecto a la carretera GC-292 la edificación tendrá una (1) planta de altura, no excediendo de cuatro con quince (4'15) metros la altura de la cara inferior del forjado de la cubierta.



**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima será de 4'00 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación de la parcela será del 100% .

**RETRANQUEOS:** En las plantas inferiores la edificación de alineará a cada uno de los linderos de la parcela. Para las plantas cuarta (4ª) y quinta (5ª) se establece un retranqueo respecto a la fachada hacia la calle peatonal sur de 9'80 y 21'40 metros respectivamente.

**VUELOS:** No se permiten en la zona de retranqueos.

**PATIOS:** Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

**OTROS:** Se permitirá la conexión subterránea de esta parcela con la vecina por el lado oeste, pudiendo ocupar para ello el subsuelo de la calle peatonal que las separa. Asimismo se permite el acceso a los garajes de la citada parcela a través de los de la parcela de uso comercial.

### 3. ZONA III: VIVIENDAS UNIFAMILIARES O COLECTIVAS EN MANZANA CERRADA

#### Artículo 37. Condiciones de la Subzona b2

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Residencial en vivienda colectiva y unifamiliar.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

**USOS COMPATIBLES:**

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario (Industrial) de Almacenes en su categoría de Pequeños Almacenes y Almacén Mediano, vinculados a la actividad en planta baja.

El uso Terciario Comercial, como uso vinculado a la actividad en planta baja.

El uso de Garaje.

b) En planta baja:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Industria Artesanal, Pequeños Almacenes y Almacén Mediano.

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio y Local Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías y Pequeños Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

El uso de Garaje.

c) En plantas superiores:

El uso Secundario (Industrial) en la categoría de Industria Artesanal vinculada a la vivienda.

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional vinculada a la vivienda.

**USOS ALTERNATIVOS:** ( Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Cafeterías y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en la categoría de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Turístico en la categoría de Hotel Urbano y Pensión.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

### 3. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La superficie mínima de la parcela será de 100 m<sup>2</sup>. La longitud mínima de fachada será de seis (6) metros. Y el fondo máximo será inferior a veinte (20) metros o el que resulte de dividir por la mitad la dimensión del fondo de la manzana en ese punto. En parcelas con fachada anterior y posterior se tolerará el aumento de dicho fondo hasta cuarenta (40) metros.

### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima será de dos plantas y ocho metros y medio (8'50) la altura máxima de coronación, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle. El local permitido en planta baja tendrá una altura libre máxima de tres metros y medio (3'50).

**REGULARIZACIÓN DE ALTURA:** Solamente se permite la regularización de alturas en las condiciones establecidas en el apartado 2.4.10 "Regularización de alturas" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'80 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación de la parcela será del 90% destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces. Salvo que el destino de la P.B. sea comercial o almacén, en cuyo caso se podrá aumentar la ocupación al 100% si se garantiza la realización de ventilación forzada y no conlleva un aumento de la edificabilidad.

**RETRANQUEOS:** Se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachada.

**VUELOS:** Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computan el 50% y los cerrados el 100% a efectos de volumen y edificabilidad. La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3'50).

El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12) metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

**PATIOS:** Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural, permitiéndose patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el primer forjado sea de al menos sesenta (60) centímetros y la altura libre bajo el patio no sea inferior a dos metros con veinte (2'20). No se exigirá patio en aquellas parcelas que cuenten con lindero de fachada que dé a dos calles y cuyo fondo no exceda de quince (15) metros; en cuyo caso el Ayuntamiento podrá reconsiderar un aumento de ocupación.

**CONDICIONES ESTÉTICAS:** La edificación se realizará alineada a la alineación oficial de fachada de la parcela, con la finalidad de obtener fachadas urbanas continuas y evitar las medianeras vistas. En caso de que la edificación no ocupe la totalidad del frente de fachada de la parcela, y quede una medianera vista, esta se ocultará mediante soluciones de falsa fachada o cualquier otra solución de tratamiento de medianeras.

#### **Artículo 38. Condiciones de la Subzona b2r.**

Reúne las mismas características que la b2, salvo la obligatoriedad de retranqueo en uno de sus linderos y la edificabilidad que es de 1'60 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**RETRANQUEOS:** El retranqueo de la edificación se realizará en una de las fachadas de la parcela. Normalmente se señala en el plano de Ordenación Pormenorizada correspondiente, determinándose el lindero y la separación al mismo de la edificación. En su defecto el retranqueo será de tres (3) metros en la fachada posterior.

Cuando el retranqueo se efectúe sobre vías de titularidad insular no se permitirán en el mismo obras y construcciones que cierren el espacio de retranqueo.

#### **Artículo 39. Condiciones de la Subzona b1.**

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

#### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Residencial en vivienda unifamiliar.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

#### **USOS COMPATIBLES:**

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario (Industria) en las categorías de Pequeños Almacenes e Industria Artesanal vinculados a la actividad en planta baja.

El uso de Garaje.

b) En planta sobre rasante:

El uso Secundario (Industria) en las categorías de Pequeños Almacenes e Industria Artesanal ligada a la vivienda.

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda.

El uso de Garaje.

**USOS ALTERNATIVOS:** ( Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial en la categoría se Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería, en la categoría de Bares, Cafetería y Pequeños Restaurantes.

El uso Dotacional, en la categoría de Dotacional Comunitario que sean compatibles con el uso Residencial.

#### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima será de una (1) planta, no excediendo la altura

de cornisa sobre la rasante medida desde la cara inferior del forjado cuatro (4) metros, ni cinco metros y medio (5'50) medida hasta el borde del pretil, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle. La altura de coronación de la cubierta será de seis (6) metros como máximo.

**REGULARIZACIÓN DE ALTURA:** Solamente se permite la regularización de alturas en las condiciones establecidas en el apartado 2.4.10 "Regularización de alturas" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'90 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

El resto de las condiciones reúne las mismas características que la b2.

### Artículo 40. Condiciones de la Subzona b3.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

#### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Residencial en vivienda colectiva.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

**USOS COMPATIBLES:**

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario (Industrial) de Almacenes en su categoría de Pequeños Almacenes y Almacén Mediano, vinculados a la actividad en planta baja.

El uso Terciario Comercial, como uso vinculado a la actividad en planta baja.

El uso de Garaje.

b) En planta baja:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Industria Artesanal, Pequeños Almacenes y Almacén Mediano.

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

El uso de Garaje.

c) En plantas superiores con uso no residencial: (Los accesos deberán ser diferenciados de los de las viviendas).

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

d) En plantas superiores con uso residencial:

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda

**USOS ALTERNATIVOS:** ( Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial en la categoría de Centro Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en todas las categorías.

El uso Terciario Recreativo, salvo los Parques de Ocio.

El uso Turístico en la categoría de Hotel Urbano y Pensión.

El uso Dotacional, en Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

### 3. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La superficie mínima de la parcela será de 120 m<sup>2</sup>. La longitud de fachada mínima será de ocho (8) metros y el fondo máximo de la parcela será de veinticinco (25) metros o la mitad del fondo de la manzana en ese punto, pudiéndose adaptar éste a las condiciones de la parcelación resultante debido a colindancia con edificación existente.

### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima sobre la rasante de calle será de tres (3) plantas, baja + dos (2) plantas, siendo la altura libre de la planta baja de tres metros y medio (3'50) como máximo, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle, no excediendo de diez (10) metros la altura de cornisa sobre la rasante. La altura de coronación sobre la rasante no será mayor de once metros y medio (11'50). En cubiertas inclinadas, la altura sobre rasante medida hasta el plano inferior del alero no excederá de diez (10) metros y la de la proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle no excederá de once metros y medio (11'50).

**REGULARIZACIÓN DE ALTURA:** Solamente se permite la regularización de alturas en las condiciones establecidas en el *apartado 2.4.10 "Regularización de alturas"* del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima de las parcelas es de 2'70 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación de la parcela será del 90%, destinándose la superficie no ocupada a patios de ventilación y luces. Salvo que el destino de la planta baja sea comercial o almacén en cuyo caso se podrá aumentar la ocupación al 100% si se garantiza la realización de ventilación forzada y no conlleva un aumento de la edificabilidad.

**RETRANQUEOS:** Se prohíbe expresamente los retranqueos y patios de fachadas.

**VUELOS:** Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de fachada. Contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computarán el 50% y los cerrados 100% a efectos de edificabilidad.

La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3'50).

El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12) metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se

permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

**OTROS:** Se tolerarán patios de medianeras. Se tolerará más fondo de parcela cuando la edificación dé fachada a dos calles, o a calle y espacio libre.

**PATIOS:** Se estará a lo dispuesto para la ordenanza b2.

#### Artículo 41. Condiciones de la Subzona b3r.

Reúne las mismas características que la b3, salvo la obligatoriedad de retranqueo en uno de sus linderos y la edificabilidad que es de 2'40 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**RETRANQUEOS:** El retranqueo de la edificación se realizará en una de las fachadas de la parcela. Normalmente se señala en el plano de Ordenación Pormenorizada correspondiente, determinándose el lindero y la separación al mismo de la edificación. En su defecto el retranqueo será de tres (3) metros en la fachada posterior.

Cuando el retranqueo se efectúe sobre vías de titularidad insular no se permitirán en el mismo obras y construcciones que cierren el espacio de retranqueo.

#### Artículo 42. Condiciones de la Subzona b4.

Reúne las mismas características que la b3 salvo en las siguientes condiciones particulares:

##### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Residencial en vivienda colectiva con bajo comercial.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento en la categoría de garaje en sótano o semisótano y el uso Terciario Comercial en la categoría de Local Comercial y Galería Comercial en planta baja.

##### 3. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La superficie mínima de la parcela será de 150 m<sup>2</sup>. La longitud de fachada mínima será de ocho (8) metros y el fondo máximo de la parcela será de veinticinco (25) metros o la mitad del fondo de la manzana en ese punto, pudiéndose adaptar éste a las condiciones de la parcelación resultante debido a colindancia con edificación existente.

##### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura de edificación se fija en cuatro (4) plantas, baja + tres plantas, trece (13) metros a cornisa, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle. La altura de coronación en ningún caso superará los catorce metros y medio (14'50).

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad es de 3'60 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

#### Artículo 43. Condiciones de la Subzona b5.

Reúne las mismas características que la b3 salvo en las siguientes condiciones particulares:

##### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Residencial en vivienda colectiva con bajo comercial.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento en la categoría de garaje en sótano o semisótano y el uso Terciario Comercial en la categoría de Local Comercial y Galería Comercial en planta baja.

### 3. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La superficie mínima de la parcela será de 150 m<sup>2</sup>. La longitud de fachada mínima será de ocho (8) metros y el fondo máximo de la parcela será de veinticinco (25) metros o la mitad del fondo de la manzana en ese punto, pudiéndose adaptar éste a las condiciones de la parcelación resultante debido a colindancia con edificación existente.

### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura de edificación se fija en cinco (5) plantas, baja + cuatro plantas, trece (16) metros a cornisa, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle. La altura de coronación en ningún caso superará los diecisiete metros (17,00).

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad es de 4'60 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

## Artículo 44. Condiciones de las Subzonas m.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Residencial en vivienda colectiva.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento en la categoría de garaje.

**USOS COMPATIBLES:**

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario (Industrial) de Almacenes en su categoría de Pequeños Almacenes y Almacén Mediano, vinculados a la actividad en planta baja.

El uso Terciario Comercial, como uso vinculado a la actividad en planta baja.

El uso de Garaje.

b) En planta baja:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Industria Artesanal, Pequeños Almacenes y Almacén Mediano.

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

El uso de Garaje. (Sólo a partir de la primera crujía).

c) En plantas superiores con uso no residencial: (Los accesos deberán ser diferenciados de los de

las viviendas).

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

d) En plantas superiores con uso residencial:

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda

**USOS ALTERNATIVOS:** ( Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en cualquier categoría.

El uso Terciario Recreativo, en las categorías de Local de Reunión, Locales de Espectáculos y Locales de Juego.

El uso Turístico en la categoría de Hotel Urbano y Pensión.

El uso Dotacional, en Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

El uso de Aparcamiento.

### 3. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La superficie mínima de la parcela será de 500 m<sup>2</sup>. La longitud mínima de fachada será de dieciséis (16) metros.

### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima vendrá determinada en el subíndice asignado a la manzana, en los planos de Ordenación Pormenorizada.

La altura máxima de cornisa sobre la rasante de la calle, en metros, será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:  $3x(n^{\circ}\text{plantas}-1)+4'50$ .

La altura máxima de coronación sobre la rasante de la calle, en metros, será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:  $3x(n^{\circ}\text{plantas}-1)+6'00$ .

La altura libre de la planta baja no será superior a cuatro (4'00) metros.

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima será de 0'80x n<sup>o</sup>plantas m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación de la parcela será del 80% destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces. Salvo que el destino de la P.B. sea comercial o almacén, en cuyo caso se podrá aumentar la ocupación al 100% si se garantiza la realización de ventilación forzada.

**RETRANQUEOS:** Se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachada.

**VUELOS:** Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no sea superior al 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computan el 50% y los cerrados el 100% a efectos de volumen y edificabilidad. La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3'50).

El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12) metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

**PATIOS:** Los patios serán como mínimo de 4x4 metros para las habitaciones vivideras. Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.3. "Condiciones de los patios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural, permitiéndose patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el primer forjado sea de al menos sesenta (60) centímetros y la altura libre bajo el patio no sea inferior a dos metros con veinte (2'20), no exigiéndose el patio en aquellas parcelas que cuenten con lindero de fachada que dé a dos calles y cuyo fondo no exceda de quince (15) metros; en cuyo caso el Ayuntamiento podrá reconsiderar un aumento de ocupación.

#### **Artículo 45. Condiciones de la Subzona m4e.**

Se trata de una tipología escalonada, con las mismas características que la m4 salvo en las siguientes condiciones particulares: la ocupación máxima será del 100% en planta baja y primera, retranqueos obligatorios de 5 metros como mínimo en la planta 3ª y 4ª en relación con la inferior, y la edificabilidad que es de 3'00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 46. Condiciones de la Subzona a1,a2 y a3.**

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada con ático en planta alta.

#### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Residencial en vivienda colectiva.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento en la categoría de garaje.

**USOS COMPATIBLES:** Igual que b2.

**USOS ALTERNATIVOS:** Igual que b2.

#### 3. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La superficie mínima de la parcela será de 130 m<sup>2</sup> para a1 y a2 y 150 m<sup>2</sup> para la a3. La longitud de fachada mínima será de ocho (8) y diez (10) metros respectivamente, y el fondo máximo de la parcela será de veinticinco (25) metros, o la mitad del fondo de la manzana en ese punto, pudiéndose adaptar este a las condiciones de la parcelación resultante debido a su colindancia con la edificación existente.

#### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima de las parcelas para cada una de las ordenanzas (a1,a2 y a3) es respectivamente de 1'60, 2'50 y 3'20 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima sobre la rasante de calle será de planta baja más tantas plantas altas como indique el subíndice de la ordenanza (1 en a1, 2 en a2 y 3 en a3), siendo la altura libre de la planta baja de tres metros y medio (3'50) y resto de plantas dos metros y medio (2'50), no excediendo la altura de coronación sobre la rasante, medida hasta el borde del pretil, de 8'50, 11'50 y 14'50 metros respectivamente. En borde inferior del alero no excederá de 7'00, 10'00 y 13'00 metros respectivamente, y la de la proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle no excederá de 9'00, 12'00 y 15'00 metros.

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima de la parcela es de 90% de su superficie, pudiendo aumentarla al 100% cuando el uso de la planta baja sea comercial, y se garantice que se resuelve la ventilación forzada del local.

**RETRANQUEOS:** Se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachadas. Salvo el preceptivo retranqueo edificatorio de la planta ático con respecto al plano de fachada, debiendo éste tener como mínimo una profundidad de tres (3) metros.

**VUELOS:** Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no exceda del 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computarán el 50% y los cerrados el 100% a efectos de edificabilidad.

La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3'50).

El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12) metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

**OTROS:** Se tolerarán patios de medianeras. Se tolerará más fondo de parcela cuando la edificación dé fachada a dos calles, o a calle y espacio libre.

**PATIOS:** Se estará a lo dispuesto para la ordenanza b2.

## Artículo 47. Condiciones de la Subzona d.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada

### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Residencial en vivienda colectiva.

**USO COMPLEMENTARIO:** Aparcamiento en la categoría de garaje y el uso Terciario Comercial en la categoría de Local Comercial y Galería Comercial.

#### **USOS COMPATIBLES:**

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario (Industrial) de Almacenes en su categoría de Pequeños Almacenes y Almacén Mediano, vinculados a la actividad en planta baja.

El uso Terciario Comercial, como uso vinculado a la actividad en planta baja.

El uso de Garaje.

b) En planta baja:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Industria Artesanal, Pequeños Almacenes y Almacén Mediano.

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

El uso de Garaje.

c) En plantas superiores con uso no residencial: (Los accesos deberán ser diferenciados de los de las viviendas).

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento).

d) En plantas superiores con uso residencial:

El uso Terciario de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional ligado a la vivienda

### 3. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La superficie mínima de la parcela será de 1000m<sup>2</sup>.

### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima de las parcelas es de 3'30 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:**

Dadas las condiciones específicas de la zona, se fija una altura máxima de tres (3) plantas (10 metros de altura hasta la cara inferior del forjado de la cubierta) para el frente que da hacia la carretera GC-292 y de cinco (5) plantas, 17'15 metros de altura a cara inferior del forjado hacia la calle peatonal al sur de la parcela, tal como se indica en el esquema:

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima de la parcela es de 85% de su superficie, pudiendo ocupar la totalidad del subsuelo, inclusive la zona de retranqueos, salvo el que da frente a la carretera GC-292.

**RETRANQUEOS:** Se establece un retranqueo de tres (3) metros hacia la parcela del centro de Salud y de uno coma noventa y cinco (1'95) metros de la calle peatonal colindante por el lado Sur. Además, para la quinta planta hacia la citada calle peatonal se establece un retranqueo de cuatro (4) respecto del frente de la edificación, tal como aparece definido en el esquema.

También deberá respetarse la línea de edificación fijada respecto a la carretera GC-292.

**VUELOS:** Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya

longitud total no exceda del 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computarán el 50% y los cerrados el 100% a efectos de edificabilidad.

La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3,50).

El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12) metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

**PATIOS:** Se estará a lo dispuesto para la ordenanza b2.

**OTROS:** Se permite la conexión de la planta sótano la edificación con la vecina de uso comercial ocupado el subsuelo de la calle peatonal que las separa.

#### 4. ZONA IV: VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS

##### Artículo 48. Condiciones Generales.

Para que pueda edificarse una vivienda, la parcela en que se ubique deberá tener garantizado su acceso directo desde la red de caminos trazada por el presente PGO en los planos de Ordenación Pormenorizada que determinan los asentamientos rurales y agrícolas, debiendo pues tener uno de sus linderos definido por un borde de camino.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación unifamiliar aislada. Sólo en el caso de viviendas preexistentes se permite el sistema de ordenación de manzana cerrada.

##### 2. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** Se reconocerán las viviendas preexistentes con parcelas inferiores a la mínima establecida para el asentamiento, siempre que sean anteriores a la aprobación del PGO.

##### 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** El número máximo de plantas:

- Asentamiento Rural y Agrícola: dos (2) plantas.

La altura máxima autorizada será de cinco metros con setenta (6'70) medidos a la cara inferior del forjado de cubiertas.

**RETRANQUEOS:** Se establecen los siguientes retranqueos: diez (10) metros del eje del camino principal y cuatro (4) metros al lindero cuando se trate de caminos de servicio, así como de los linderos de separación con otras parcelas. En caso de que se planteen varios cuerpos edificatorios exentos en el interior de una parcela, la separación entre éstos será como mínimo de cuatro (4) metros. El retranqueo respecto al borde de la calzada será de treinta (30) metros cuando se trate de la Autovía GC-2 y de doce (12) metros cuando sea respecto al resto de la red. En el caso de que en alguno de estos núcleos de población existan alineaciones consolidadas a menos distancia de la carretera, podrá permitirse un retranqueo o línea de edificación a cinco (5) metros como mínimo del borde de la calzada para cumplir las condiciones del artículo 47 de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias, aunque limitado a la zona de edificación consolidada. Cuando el retranqueo se efectúe sobre vías de titularidad insular no se permitirán en el mismo obras y construcciones que cierren el espacio de retranqueo.

**CONDICIONES ESTÉTICAS:** Las edificaciones de los asentamientos rurales y agrícolas deberán responder lo más estrictamente posible a la tipología de la vivienda rural tradicional, en cuanto a sus condiciones estéticas y volumétricas, empleo de materiales tradicionales (piedra, madera, tejas, etc.), relación hueco/macizo, proporciones y distribución de los huecos, acabados y cubiertas, que serán predominantemente inclinadas, con pendientes tradicionales (inferiores a treinta (30) grados), y preferentemente basándose en teja.

- Las cubiertas inclinadas a dos o más aguas establecidas en las ordenanzas AR cubrirán como mínimo en el 80% de la superficie, tolerándose como máximo un 20% de superficie con cubierta plana. En los asentamientos situados por encima de la cota de 300 metros sobre el nivel del mar, las cubiertas inclinadas serán de tejas con las formas y pendientes tradicionales.
- Se autoriza la ejecución de balcones y miradores abiertos por tres de sus lados, pero no la de cuerpos volados cerrados.
- Los muros de contención y cerramientos de parcela se realizarán de piedra seca o en su defecto estarán revestidos con piedra del lugar.
- Se prohíbe la publicidad estática, anuncios, luminosos y carteles que no sean de señalización de caminos rotulación de fincas.

#### **CONDICIONES RELATIVAS AL VIARIO:**

- La red de caminos que figura en los planos de Ordenación Pormenorizada en la ordenación de los asentamientos rurales y agrícolas tienen carácter vinculante en cuanto a su trazado y resto de características.
- Se prohíbe expresamente la apertura de nuevos caminos dentro del ámbito de cada asentamiento rural o agrícola. Se podrán realizar correcciones al trazado de la red de caminos propuesta con la finalidad de mejorarla y optimizar el mismo. La modificación sustancial de la red definida se considerará como Modificación del PGO, debiendo de ser tramitado el correspondiente expediente administrativo.

#### **CONDICIONES DE ASENTAMIENTOS INCLUIDOS EN ÁMBITOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO.**

Los Asentamientos Rurales incluidos en el entorno de la Montaña de Amagro y de las Cumbres de Gáldar, que debido a su especial configuración y a su morfología de poblado aborigen en agrupación de cuevas–habitación tienen interés etnográfico y arqueológico están incluidos en áreas catalogadas como de Interés en la Carta Arqueológica del Municipio de Gáldar. Esto sumado a la carencia de cartografía con el grado de definición suficiente, hace que las actuaciones en estos Asentamientos Rurales queden sometidas a la realización de los estudios de impacto ambiental correspondientes y habrán así mismo de adecuarse para no provocar situaciones de incompatibilidad con las determinaciones de los instrumentos de planeamiento que desarrollan los citados Espacios Naturales Protegidos (Normas de Conservación de Monumento de Amagro y Plan Especial del Paisaje Protegido de las Cumbres) en cuanto a las condiciones particulares de aplicación en los mismos, en especial las relativas a la protección cultural y la integración paisajística, definición de la red viaria y las parcelas o ámbitos de la ordenación, así como los usos dotacionales comunitarios y servicios públicos, infraestructuras, que hayan de tener.

Los Asentamientos que están afectados por yacimientos arqueológicos son: Cuevas de las Toscas (SRAR-3), Cuevas de las Cruces (SRAR-4), Barranco Hondo de Abajo-La Majadilla(SRAR-12), Barranco Hondo de Arriba-El Tablado (SRAR-14), El Cabezo-Hoya de Pineda (SRAR-20), La Gloria (SRAR-22) y Caideros- La Degollada (SRAR-6).

Se trata de asentamientos en cuevas que tienen su origen en época prehistórica y que continuaron siendo utilizados hasta la actualidad.

Para las ordenanzas particulares de asentamientos con yacimientos arqueológicos, son de aplicación los artículos 65 y 70 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias. También los criterios generales de protección y mejora del patrimonio cultural según el Art. 10.3.d del RCAIP. Así como a la protección en suelo rústico de las perspectivas de los conjuntos históricos y tradicionales, no permitiéndose construcciones que presenten características tipológicas propias de zonas urbanas, y armonizar con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno y construcciones tradicionales del medio rural canario, según el Art. 65 del TR.LOTENC.

**RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN CULTURAL:** Los suelos delimitados en estos asentamientos rurales estarán sometidos a Protección Arqueológica GRADO 2, que se define en el 2.d)1 *“Protección del Patrimonio Arqueológico”* de estas Normas Urbanísticas, por estar parcial o totalmente incluidos en Conjuntos Arqueológicos dentro de la Carta Arqueológica del Municipio de Gáldar, al contener supuestamente restos arqueológicos o constituir yacimientos de mero valor testimonial. Se corresponden con los áreas denominadas: “Las Toscas-Cuevas”, “Las Cruces”, “Cuevas de Barranco Hondo de Abajo”, “Cuevas de Juncalillo” y “Cuevas de Barranco Hondo de Arriba”.

En todos los casos cualquier licencia para actos de ejecución edificatorios compatibles en estos ámbitos estarán obligados a solicitar informe vinculante de la Consejería de Patrimonio del Cabildo de Gran Canaria.

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA AR – AA.**

Las condiciones de la edificación residencial, atendiendo a la forma de crecimiento, a la estructura parcelaria de la propiedad, a la tipología y morfología de la edificación, así como al mayor o menor grado de colmatación de la edificación, de cada zona de estas categorías de suelo quedan fijadas en los siguientes artículos.

## Artículo 49. Ordenanza AR-1.

Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de Barranco Hondo de Arriba- El Tablado, El Cabezo- Hoya de Pineda, La Gloria y Buenavista- Los Silos.

### 1. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La superficie mínima de la parcela será de 300 m<sup>2</sup>. La longitud mínima del lindero al camino de diez (10) metros.

### 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**EDIFICABILIDAD:** La superficie edificable residencial máxima por parcela: 150 m<sup>2</sup>. Coeficiente de edificabilidad: 0'5 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima en planta será del 40%.

**CONDICIONES ESTÉTICAS:** Serán de aplicación las condiciones generales.

## Artículo 50. Ordenanza AR-2.

Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de Caideros - La Degollada, Fagajesto, Juncalillo y el Retamar.

### 1. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La superficie mínima de la parcela será de 400 m<sup>2</sup>. La longitud mínima del lindero al camino de quince (15) metros.

### 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**EDIFICABILIDAD:** La superficie edificable residencial máxima por parcela: 150 m<sup>2</sup>. Coeficiente de edificabilidad: 0'375 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima en planta será del 30%.

**CONDICIONES ESTÉTICAS:** La cubierta será inclinada en la totalidad de su superficie para todas las edificaciones de nueva planta. En el resto de parámetros serán de aplicación las condiciones generales.

**RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN CULTURAL:** En el Asentamiento Rural de Caideros- La Degollada, se delimita un ámbito de ordenación remitida a Plan Especial (PE-3), que coincide con el Conjunto Arqueológico "Cuevas de Caideros", Este recinto está sometido al GRADO 2 de Protección Arqueológica que se define en el 2.d)1 "Protección del Patrimonio Arqueológico" de estas Normas Urbanísticas.

## Artículo 51. Ordenanza AR-3.

Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de El Roque, Tegueste, El Saucillo, Las Rosas Bajo (C. Jaque), El Palomar y Los Lomos (1º a 5º).

En el Asentamiento Rural de Tegueste, debido a su especial configuración y a lo reducido de la superficie delimitada, se pretenden recocer las edificaciones existentes, dotar al núcleo de una dotación multifuncional que albergue un espacio libre y usos deportivos y sociales, así como establecer las condiciones para que se pueda edificar en las escasas áreas vacantes.

### 1. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La superficie mínima de la parcela será de  $200 \text{ m}^2$ . La longitud mínima del lindero al camino de siete (7) metros.

### 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**EDIFICABILIDAD:** La superficie edificable residencial máxima por parcela:  $120 \text{ m}^2$ . Coeficiente de edificabilidad:  $0'600 \text{ m}^2$  construidos por cada  $\text{m}^2$  de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima en planta será del 60%.

**CONDICIONES ESTÉTICAS:** La cubierta será inclinada en la totalidad de su superficie para todas las edificaciones de nueva planta en el Asentamiento de El Saucillo. En el resto de parámetros serán de aplicación en su integridad las condiciones generales.

## Artículo 52. Ordenanza AR-4.

Condiciones particulares del Asentamiento Rural de El Agazal.

### 1. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La superficie mínima de la parcela será de  $1.500 \text{ m}^2$ . La longitud mínima del lindero al camino de veinticinco (25) metros.

### 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**EDIFICABILIDAD:** La superficie edificable residencial máxima por parcela:  $200 \text{ m}^2$ . Coeficiente de edificabilidad:  $0'133 \text{ m}^2$  construidos por cada  $\text{m}^2$  de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima en planta será del 20%.

**CONDICIONES ESTÉTICAS:** Serán de aplicación en su integridad las condiciones generales.

## Artículo 53. Ordenanza AR-5.

Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de Los Lomos 1º a 5º y San Isidro.

### 1. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La superficie mínima de la parcela será 150 m<sup>2</sup>. La longitud mínima del lindero al camino de siete (7) metros.

### 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**EDIFICABILIDAD:** La superficie edificable residencial máxima por parcela: 120 m<sup>2</sup>. Coeficiente de edificabilidad: 0'6 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima en planta será del 60%.

**CONDICIONES ESTÉTICAS:** Serán de aplicación en su integridad las condiciones generales.

## Artículo 54. Ordenanza AR-6.

Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de El Roque, Barranco Hondo de Abajo y Calle Jordán.

### 1. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La superficie mínima de la parcela será la existente ( m<sup>2</sup>). La longitud mínima del lindero al camino de veinticinco ( ) metros.

### 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**EDIFICABILIDAD:** La superficie edificable residencial máxima por parcela: 150 m<sup>2</sup>. Coeficiente de edificabilidad: 0'375 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima en planta será del 40%.

**CONDICIONES ESTÉTICAS:** Serán de aplicación en su integridad las condiciones generales.

## Artículo 55. Ordenanza AA

### Condiciones particulares del Asentamiento Agrícola de Las Rosas.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación Unifamiliar Aislada.

#### 2. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** Deberá contar con una parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> directamente vinculada a la explotación agrícola efectiva, pudiendo estar constituida ésta por la asociación de varias parcelas dentro de asentamiento agrícola.

Para justificar su vinculación con la actividad agropecuaria, las fincas deberán estar en condiciones de producción agrícola al menos en una proporción del cincuenta por ciento (50 %), entendiéndose por tal la existencia de zonas preparadas mediante abancalamiento, roturaciones de parcela, etc. que justifiquen la implantación de la vivienda.

#### 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** El número máximo de alturas será de una (1) planta con carácter general, y de dos (2) plantas en las edificaciones existentes.

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad será 0'015 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela, siendo la superficie construida máxima de 200 m<sup>2</sup>.

**RETRANQUEOS:** La edificación deberá situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para su cultivo.

Las viviendas preexistentes en el ámbito del asentamiento agrícola que no cumplan con los parámetros establecidos anteriormente, se consideran dentro de ordenación, permitiéndose obras de reforma, conservación e incluso ampliación hasta un máximo de 200 m<sup>2</sup> construidos.