



## **INDICE DE LA NORMATIVA DEL PLAN OPERATIVO**

<b>TÍTULO I.- GENERALIDADES.....</b>	<b>3</b>
Artículo 1.- Ordenación Urbanística pormenorizada.....	3
Artículo 2.- Plan General Operativo.....	3
Artículo 3.- Contenido del Plan Operativo.....	3
<b>TÍTULO II.- REGULACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS.....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES.....</b>	<b>4</b>
Artículo 4.- Definición.....	4
Artículo 5.- Aplicación.....	4
Artículo 6.- Regulación de los usos pormenorizados.....	5
Artículo 7.- Clases de usos pormenorizado.....	6
<b>CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN DEL USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL.....</b>	<b>7</b>
Artículo 8.- Uso pormenorizado residencial.....	7
Artículo 9.- Modalidades de viviendas unifamiliares.....	8
Artículo 10.- Condiciones para el desarrollo de viviendas unifamiliares en parcela compartida.....	9
Artículo 11.- Condiciones de las viviendas.....	10
Artículo 12.- Condiciones de usos compatibles con el uso residencial.....	11
<b>CAPÍTULO 3.- REGULACIÓN DEL USO PORMENORIZADO TURÍSTICO.....</b>	<b>11</b>
Artículo 13.- Uso Turístico.....	11
Artículo 14.- Uso alojamiento turístico.....	11
Artículo 15.- Modalidades alojativas.....	12
Artículo 16.- Equipamientos turísticos complementarios.....	13
Artículo 17.- Uso alojamiento de turismo rural.....	13
Artículo 18.- Condiciones para vehículos de alquiler sin conductor.....	14
<b>CAPÍTULO 4.- CRITERIO DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO TURÍSTICO DE PUERTO DEL CARMEN.....</b>	<b>15</b>
Artículo 19.- Ámbitos de Ordenación (AO).....	15
Artículo 20.- Condiciones del Ámbito de Ordenación AO-I / La Tiñosa – Los Mojones.....	15
Artículo 21.- Condiciones del Ámbito de Ordenación AO-II /Playa Blanca.....	16
Artículo 22.- Plan de Especial de Renovación Urbana (PERU) y Área de Rehabilitación Integral (ARI). Objetivos.....	19
Artículo 23.- Condiciones del Ámbito de Ordenación AO- III / Los Pocillos – Matagorda.....	22
Artículo 24.- Condiciones del Ámbito de Ordenación AO- IV / Suelo Urbanizable Turístico.....	24
Artículo 25.- Condiciones del Ámbito de Ordenación AO- V.....	25
<b>CAPÍTULO 5.- REGULACIÓN DEL USO PORMENORIZADO INDUSTRIA-ALMACEN.....</b>	<b>25</b>
Artículo 26.- Definición y clases.....	25
Artículo 27.- Uso industria.....	26
Artículo 28.- Uso Almacén.....	27
Artículo 29.- Uso Taller.....	27
Artículo 30.- Condiciones para la autorización de Industrias y almacenes en el interior de los núcleos de población.....	28
<b>CAPÍTULO 6.- REGULACIÓN DE LOS USOS TERCIARIOS.....</b>	<b>29</b>
Artículo 31.- Definición y clases.....	29



---

Artículo 32.- Uso comercial. ....	29
Artículo 33.- Uso oficina. ....	31
Artículo 34.- Uso recreativo. ....	31
Artículo 35.- Condiciones particulares del uso recreativo. ....	32
Artículo 36.- Uso Restauración y Bares. ....	32
<b>CAPÍTULO 7.- REGULACIÓN DE USO DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS</b> .....	<b>33</b>
Artículo 37.- Definición y clases. ....	33
Artículo 38.- Uso Espacios Libres. ....	34
Artículo 39.- Uso Educativo. ....	34
Artículo 40.- Uso Socio-Cultural. ....	34
Artículo 41.- Uso Sanitario. ....	35
Artículo 42.- Uso Bienestar Social. ....	35
Artículo 43.- Uso Deportivo. ....	35
Artículo 44.- Uso Servicios Públicos. ....	36
Artículo 45.- Uso transporte y comunicaciones. ....	36
Artículo 46.- Condiciones del uso garajes – aparcamiento. ....	36
Artículo 47.- Uso Estaciones de servicios. ....	38
Artículo 48.- Uso viales. ....	38

LA ROCHE CONSULTORES S.L.

Julio de 2.005

La Arquitecta:

Fdo: Carmen Ruiz Fuentes



## **TÍTULO I.- GENERALIDADES.**

### **Artículo 1.- Ordenación Urbanística pormenorizada.**

Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural definidas en los artículos 32.2.B) y 33 del TRLOTIC'00, desarrollan sus contenidos en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución.

### **Artículo 2.- Plan General Operativo.**

1. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 33 del TRLOTIC'00, al superar el municipio los 10.000 habitantes o igual número de plazas alojativas se formula el Plan General desglosando en un Plan Operativo la ordenación pormenorizada a que se refiere el artículo 32.2.B) del referido -TRLOTIC'00.

2 Las actualizaciones del Plan Operativo se aprobarán por el Ayuntamiento por el procedimiento establecido por el artículo 35.3 y concordantes del TRLOTIC'00 para los Planes Parciales de Ordenación y no podrán alterar las determinaciones de la ordenación estructural del Plan General.

3. El Ayuntamiento deberá proceder a su actualización al menos cada cuatro (4) años. La actualización podrá limitarse a la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública.

4. La revisión y modificación de las disposiciones correspondientes al Plan Operativo se harán de acuerdo con lo dispuesto al efecto por los artículos 45 y 46 del TRLOTIC'00.

### **Artículo 3.- Contenido del Plan Operativo.**

Los contenidos del Plan Operativo son los que corresponden a la ordenación pormenorizada del Plan General a que se refiere el artículo 32, apartado 2. B) del TRLOTIC'00, comprendiendo:

1. Las Normas Urbanísticas de carácter pormenorizado, donde se establecen:
  - a) La regulación precisa de los parámetros definitorios de la edificación y destino final del suelo de las zonas de ordenación detallada establecidas por el Plan.



- b) Las características de los ámbitos y sectores para su desarrollo por los Planes Parciales y Especiales de Ordenación.
- c) Las determinaciones correspondientes a la organización de la gestión y programación y ejecución pública del Plan y los plazos establecidos, en su caso, para su desarrollo.
- d) Las determinaciones anteriores se complementan con una ficha por cada ámbito de suelo urbano no consolidado y sector de suelo urbanizable delimitado, así como las zona urbanas cuya ordenación se remita a instrumento de desarrollo.

2. La documentación gráfica correspondiente al Plan Operativo donde establece la ordenación urbanística pormenorizada viene recogida en los planos de ordenación de los núcleos de población (código OU).

## **TÍTULO II.- REGULACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS.**

### **CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 4.- Definición.**

Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder desarrollarse en Suelo Urbano y Urbanizable, en los lugares y forma previstas para ello por el Plan General o planes de desarrollo de éste.

La ordenación de carácter pormenorizado del Plan General se establece mediante la calificación expresa en los planos de ordenación urbanística pormenorizada (código OU) complementada por las disposiciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 5.- Aplicación.**

1. El contenido íntegro del presente Título será de aplicación a la totalidad de los terrenos y construcciones clasificadas como suelo urbano o suelo urbanizable, en la forma y circunstancias que se determine para cada uno de los usos clasificados y su régimen de interrelación establecido en las presentes Norma Urbanísticas de carácter pormenorizado, con independencia del deber de satisfacer las normativas sectoriales de carácter municipal, autonómica o estatal que les fuera de aplicación y en especial las derivadas de las siguientes normativas:



- Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canaria y de Espacios Naturales de Canarias.
- Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y su Reglamento (D.131/1995).
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y su Reglamento (R.D. 1471/1989).
- Plan Director del Aeropuerto de Lanzarote, al encontrarse el municipio incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la construcción de cualquier edificio o estructura se regirá por lo determinado en la legislación sectorial y el citado Plan.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, limitada a las determinaciones de éstas que tienen carácter de directriz de aplicación directa (NAD).

2. La regulación precisa de los parámetros definitorios de la edificación y destino concreto del suelo se recogen de forma detallada en las distintas Ordenanzas Zonales Pormenorizadas y de las parcelas calificadas como Equipamientos establecidas por el Plan General Operativo.

3. Las ordenanzas particulares de los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo no podrán establecer ninguna clase de uso distinta a las definidas por el Plan General, ni alterar sus condiciones particulares ni régimen de compatibilidad que tienen asociados.

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

#### **Artículo 6.- Regulación de los usos pormenorizados.**

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

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



- b) Uso asociado: Es aquel uso que resulte necesario para la correcta operatividad del uso característico, bien sea por venir impuesto desde normativas sectoriales o porque su propia naturaleza lo justifique plenamente, debiendo en todo caso cumplir con las condiciones particulares establecidas para el concreto uso. A los efectos de fijar los parámetros de su implantación, tendrá la consideración de uso tolerado compatible.
- c) Uso Tolerado: Son aquellos usos no obligados que dependiendo de su grado de implantación en un área o parcela, pueden coexistir en armonía con los usos característicos, pudiendo en determinadas circunstancias llegar a sustituirlos sin provocar distorsiones, distinguiéndose, en base al grado de implantación permitido entre:
- Uso Tolerado compatible: Se consideran como tales, aquellos usos, de implantación no obligatoria, que pueden coexistir con el característico sin llegar en ningún caso a sustituirlo. Se limita la implantación de los usos compatibles a un máximo del cincuenta (50) por ciento de la edificación y ocupación que corresponda a la parcela o edificio.
  - Uso Tolerado alternativo: Se entienden como tales, aquellos usos de implantación no obligada, que en determinadas condiciones podría llegar a sustituir al característico sin más limitaciones que las derivadas de la aplicación de los parámetros de edificación y uso que corresponden a la parcela. Una vez producida la sustitución de uso, éste pasará a tener carácter de uso característico a los efectos de aplicación del régimen específico de usos.
- d) Uso vinculado: Se entienden como tales aquellos usos que son de implantación obligatoria e inseparable junto al uso característico del edificio o parcela.

#### **Artículo 7.- Clases de usos pormenorizado.**

A los efectos de la asignación y localización de usos pormenorizados del presente Plan Operativo y de los instrumentos de ordenación urbanística que lo desarrolle, cada uso global abarca los siguientes usos pormenorizados :

1. Uso global residencial, distinguiendo entre:
  - a) Vivienda unifamiliar.
  - b) Vivienda colectiva.



2. Uso global turístico, distinguiendo entre:
  - a) Alojamientos turísticos.
  - b) Equipamientos turísticos complementarios.
  - c) Establecimiento de turismo rural.
3. Uso global industria, distinguiendo entre:
  - a) Industrias.
  - b) Almacenes
  - c) Talleres.
4. Uso global terciario, distinguiendo entre:
  - a) Oficinas.
  - b) Comercial.
  - c) Recreativo
5. Uso global Dotaciones y Equipamientos, distinguiendo entre:
  - a) Espacios libres.
  - b) Equipamientos.
  - c) Administración pública.
  - d) Servicios públicos.
6. Uso global de transporte y comunicaciones.
  - a) Garajes y aparcamientos
  - b) Estación de Transporte.
  - c) Gasolineras.

## **CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN DEL USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL.**

### **Artículo 8.- Uso pormenorizado residencial.**

1. El uso pormenorizado residencial comprende los espacios y dependencias destinadas al alojamiento de personas de forma estable o estacional.
2. Según la configuración de la edificación, la vivienda puede ser unifamiliar o colectiva:
  - a) Vivienda unifamiliar: Cuando dentro de una unidad parcelaria, la vivienda se sitúa en tipología de edificio aislado o agrupados con otros, que tienen acceso desde la vía pública, bien directamente por recaer en ella la entrada a la vivienda, o bien indirectamente a través de vial o espacios libres de la propia parcela, con al menos una entrada diferenciada por vivienda.
  - b) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se ubican más de una vivienda, configurando un edificio con elementos comunes de



circulación que proporciona acceso y otros servicios a las diferentes viviendas, siéndole de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

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

- a) Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (VPP) o precio final de venta limitado y en consecuencia sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos que de ello se derive.

Con carácter general, salvo determinación en contra del Plan General, para la edificación en parcelas o zona de ordenanza que el Plan destine a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública regirá la ordenanza urbanística que corresponda, salvo las determinaciones correspondientes a parámetros y condiciones relativas a la intensidad de la edificación en que solo será de obligado cumplimiento la ocupación máxima.

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

#### **Artículo 9.- Modalidades de viviendas unifamiliares.**

El Plan General distingue las siguientes modalidades de viviendas:

1. Vivienda unifamiliar aislada. Cuando la vivienda ocupa la totalidad del edificio aislado, no presentando plano en común con otras edificaciones.

2. Vivienda unifamiliares agrupadas. Cuando en un mismo edificio o bloque exento, se agrupan varias unidades de viviendas, presentando éstas al menos un plano en común entre ellas.

Con carácter general deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El número de viviendas por agrupamiento será como máximo de cuatro (4) unidades.
- b) Las dimensiones máximas de un agrupamiento serán las que resulten de inscribir su proyección en planta en un círculo de treinta (30) metros de diámetro.
- c) Su autorización conllevará la obligación de integración compositiva y estética del agrupamiento conformando un edificio unitario, no pudiéndose fragmentar su ejecución en el tiempo. El Ayuntamiento deberá otorgar Licencia de Obras y de Primera Ocupación que abarquen agrupamientos completos.



3. Vivienda unifamiliar entre medianeras. Cuando la edificación tiene al menos dos planos coincidentes con edificaciones situadas en parcelas colindantes. Se limita su implantación a las áreas con ordenación en manzana compacta.

**Artículo 10.- Condiciones para el desarrollo de viviendas unifamiliares en parcela compartida.**

1. Se permitirá la agrupación en una misma parcela de varias viviendas unifamiliares, en cualquiera de las modalidades definidas en el artículo anterior, pudiendo éstas estar emplazadas o no en un espacio de uso privativo que puede ser cercado, y dispuestas con accesos y otras instalaciones comunes en situación que pueda ser asimilable al régimen de propiedad horizontal.

2. El número de viviendas por parcela será como máximo el número entero, por defecto, que resulte de aplicar a la parcela el estándar de densidad de viviendas que corresponda a la zona de ordenanza en que se localiza la parcela.

3. La ordenación general de la parcela deberá ir plasmada en el correspondiente Proyecto de Edificación en el que deberá establecerse:

- a) Delimitación y superficie de los espacios que se configuran como de uso privativo y la de los espacios mancomunados.
- b) Usos, edificabilidad y ocupación máxima de dichos espacios.
- c) Características de volumen, alzado y posición de las edificaciones.
- d) Espacios de circulación interior rodada y peatonal, aparcamientos y accesos.

4. En el supuesto de delimitar espacios, cercados o no, para uso privativo de una vivienda, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones.

- a) Sus dimensiones mínimas serán las que resulten de aplicar un retranqueo mínimo a lindero de las fachadas de la vivienda igual al que corresponda a la Zona de Ordenanza donde se ubica.
- b) Cuando se adopten soluciones de viviendas agrupadas, los espacios privativos deberán corresponderse con los frentes de la vivienda a la que se adscribe, permitiéndose, con independencia del cumplimiento del retranqueo mínimo exigido en el punto anterior, la separación entre espacios correspondientes a viviendas colindantes mediante muretes o setos, éstos deberán situarse como prolongación de los planos compartidos de las viviendas.
- c) Todos los espacios, sean de uso privativo o mancomunado, tendrán acceso directo, rodado y peatonal, desde la red viaria interior o exterior.



d) Los espacios de uso privativo deberán tener continuidad física con las zonas mancomunadas debiendo quedar garantizadas las condiciones de accesibilidad y seguridad. Cuando estas zonas mancomunadas se destinen a accesos a parcelas deberán disponer de un mínimo de siete (7) metros, medidos éstos entre cerramientos de parcelas, salvo que su destino sea de uso peatonal exclusivamente en cuyo caso se podrá reducir a tres (3) metros.

5. El proyecto de edificación deberá ser unitario para toda la parcela común si bien su ejecución podrá fragmentarse en el tiempo. La licencia de ocupación de las viviendas requiere la previa ejecución de la urbanización a que se refiere el apartado anterior en la fase en que se localice la vivienda que se pretende ocupar.

#### **Artículo 11.- Condiciones de las viviendas.**

1. Toda vivienda reunirá como mínimo las condiciones establecidas en el Anexo 1 del Decreto 47/91 de 25 de Marzo, o aquel que lo sustituya, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias. Asimismo deberán cumplir con las condiciones de accesibilidad exigidas para los edificios de viviendas por la Ley Territorial 8/95 de 6 de Abril, y el Decreto 227/97 de 18 de Septiembre, de Accesibilidad y supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación o normas que la sustituyan.

2. Las condiciones superficiales y dimensionales mínimas exigibles a las viviendas serán las contenidas en el punto 2 del Anexo I del referido Decreto 47/91.

3. Toda vivienda deberá disponer de fachada a vial o espacio libre, con un frente mínimo de tres (3) metros, en el que se disponga de un hueco de iluminación y ventilación de al menos un (1) metro cuadrado de superficie.

4. Salvo indicación expresa en la ordenanza zonal, el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Para superficies superiores a ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos por vivienda se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos. Dichas plazas deberán situarse obligatoriamente en el interior de la parcela. En el caso que sea materialmente imposible por la forma y localización de la parcela cumplir con el exigido en el párrafo anterior se aceptará el incumplimiento de dicha exigencia previo pago al Ayuntamiento de un importe equivalente al precio de mercado de la plaza de aparcamiento, con la finalidad de que éste lo invierta en dotación de aparcamientos públicos o justificación de disponibilidad de plaza de aparcamiento en distinta parcela, dichas plazas deberán quedar vinculadas a la vivienda.



## **Artículo 12.- Condiciones de usos compatibles con el uso residencial.**

Con carácter general, serán usos compatibles con el uso residencial, salvo que en la ordenanza zonal se establezcan mayores restricciones, los siguientes:

1. Usos asociados: los aparcamientos, servicios de infraestructuras, despachos profesionales y talleres domésticos.
2. Usos tolerados compatibles:
  - a) Industria/ almacén. Cuando la actividad no esté clasificada como “insalubre”, “nociva o “peligrosa”, requiera para su desarrollo una superficie construida inferior a 100 m<sup>2</sup>c, con una potencia inferior a diez (10) CV de fuerza motriz.
  - b) Talleres domésticos.
  - c) Oficina, exclusivamente en la modalidad de local en edificio de uso compartido y despachos profesionales.
  - d) Comercial. Categoría I, con superficie de local inferior a 100 m<sup>2</sup>c. situado en edificio de uso compartido con el residencial.
  - e) Restauración y bares: Categoría I, con una superficie máxima local de 100 m<sup>2</sup>c. situado en edificio de uso compartido con el residencial.
  - f) Garajes.

## **CAPÍTULO 3.- REGULACIÓN DEL USO PORMENORIZADO TURÍSTICO**

### **Artículo 13.- Uso Turístico.**

Dentro del Uso Global Turístico, el Plan General distingue los siguientes usos pormenorizados:

- Alojamiento Turístico.
- Uso Equipamiento Turístico.
- Establecimiento de turismo rural.

### **Artículo 14.- Uso alojamiento turístico.**

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

### **Artículo 15.- Modalidades alojativas.**

1. Los alojamientos turísticos se ofertarán dentro de alguna de las modalidades recogidas en el artículo 32.1 de la Ley 7/1995 o aquella que la sustituya y



con las limitaciones impuestas por las presentes Normas Urbanistas, Plan Insular de Ordenación y demás normativas sectoriales que le sean de aplicación.

2. Dentro del marco normativo sectorial vigente el Plan General limita la implantación del uso alojamiento turístico en su territorio a las siguientes modalidades y categorías:

a) Modalidad Hotel:

- 1). Con carácter general los nuevos establecimientos alojativos sólo serán autorizables en la modalidad de hotel con categoría mínima de cuatro estrellas, los de inferior categoría sólo serán autorizables excepcionalmente en la renovación edificatoria de establecimientos alojativos en el marco definido por propio Plan General, el planeamiento territorial, Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo Insular y en su defecto las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
- 2). Se regularán de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sectorial vigente y en especial a:
  - Ley 7/1995 de ordenación del Turismo de Canarias.
  - Decreto 149/86 de Ordenación de Establecimientos Hoteleros.
  - Decreto 10/2001 por el que se regulan los estándares turísticos.
  - Decreto 95/2000 de aprobación definitiva del La Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación.

b) Modalidad de Apartamentos:

- 1) Con carácter general no se permitirá la implantación de nuevos establecimientos turísticos en esta modalidad alojativa, salvo las excepciones establecidas por el presente Plan General para las plazas alojativas de renovación.
- 2). Se regularán de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sectorial vigente y en especial a:
  - Ley 7/1995 de ordenación del Turismo de Canarias.
  - Decreto 23/89 de Ordenación de los Apartamentos Turísticos.
  - Decreto 10/2001 por el que se regulan los estándares turísticos.
  - Decreto 95/2000 de aprobación definitiva del la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación.
  - O aquellas otras que las sustituya.

3. Con carácter general los nuevos establecimientos alojativos deberán satisfacer un estándar de densidad mínimo de 60 m<sup>2</sup> de parcela neta por plaza alojativa,



salvo las excepciones que para la renovación de la oferta alojativa obsoleta contempla el propio Plan o, en su defecto, por la normativa sectorial vigente.

4. Para los establecimientos hoteleros autorizados que una vez aprobado el Plan General no quedasen en situación legal de fuera de ordenación se permitirá su rehabilitación, remodelación o sustitución, siempre que ello conlleve la implantación de un establecimiento con categoría mínima de cuatro (4) estrellas, y no suponga un incremento de la capacidad alojativa autorizada, todo ello de conformidad con lo dispuesto por el art. 43 de la Ley 7/1995 y Directriz 19 de la Ley 19/2003 o aquellas que las sustituyan.

#### **Artículo 16.- Equipamientos turísticos complementarios.**

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

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

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

4. Cuando en una misma unidad parcelaria se disponga de establecimiento alojativo de nueva planta y equipamiento turístico complementario se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La parcela deberá satisfacer un estándar mínimo de ochenta y cinco (85) metros cuadrados de suelo por plaza alojativa.
- b) Deberá destinarse a equipamiento complementario como mínimo el 10% de la superficie de la parcela o el 5% de la edificabilidad que corresponda a ésta.

#### **Artículo 17.- Uso alojamiento de turismo rural.**

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



#### **Artículo 18.- Condiciones para vehículos de alquiler sin conductor.**

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias el arrendamiento de vehículos sin conductor está regulado por el Decreto 159/1996, de 4 de julio, regulador de la actividad y régimen de autorizaciones de empresas de arrendamiento sin conductor de vehículos de viajeros, no obstante, con independencia del obligado cumplimiento de las disposiciones establecidas por dicho Decreto, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Se prohíbe estacionar en la vía pública los vehículos que deban ser objeto de alquiler sin conductor, debiendo aparcarse directamente en los garajes.

2. Los requisitos generales para el otorgamiento de las autorizaciones serán los establecidos en el artículo 4 del Decreto 159/1996.

3. Para la autorización de sucursales en el término municipal, con independencia de lo exigido a tal fin por la legislación sectorial vigente, será obligatorio disponer de aparcamiento con capacidad para al menos, cinco plazas por sucursal y una plaza adicional por cada cinco (5) m<sup>2</sup> útiles de local. La disponibilidad de dichos aparcamientos deberá acreditarse por medio de certificación expedida por el Ayuntamiento y contrato de arrendamiento o concesión de dicho local destinado a garaje o escritura de propiedad. En ambos documentos, tanto en la certificación como en el contrato de arrendamiento o escritura de propiedad, debe figurar el titular (que debe coincidir con el titular o solicitante de la autorización de transporte) la capacidad del local, su uso (garaje o aparcamiento de vehículos) y la ubicación, no pudiendo estar a más de cinco (5) kilómetros de la sucursal. En ningún caso se permitirá ocupar los espacios destinados a albergar la dotación de aparcamientos obligatorios que correspondan a otros usos.

4. El Ayuntamiento llevará a cabo las actuaciones que sean necesarias para crear dentro del ámbito de Puerto del Carmen un número suficiente de plazas de aparcamientos públicos para que puedan ser efectivos los requerimientos exigidos en el punto anterior.

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

##### **Artículo 19.- Ámbitos de Ordenación (AO).**

El objeto del establecimiento de áreas de especialización residencial y/o turística en Puerto del Carmen, se ha dividido en “ámbitos de ordenación”, cuya delimitación



se recoge en el plano nº OU.1.0.B, identificándose cinco (5) “Ámbitos de Ordenación”, siendo éstos:

- Ámbito de ordenación AO-I - la Tiñosa –Los Mojones.
- Ámbito de ordenación AO-II - Playa Blanca.
- Ámbito de ordenación AO-III - Los Pocillos-Matagorda.
- Ámbito de ordenación AO- IV- Urbanizable Uso Turístico en ejecución.
- Ámbito de ordenación AO-V - Resto del Suelo Urbanizable Turístico.

## **Artículo 20.- Condiciones del Ámbito de Ordenación AO-I / La Tiñosa – Los Mojones.**

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

2. Tiene como objetivo de ordenación de este ámbito su especialización residencial, asociados al uso comercial y los equipamientos, quedando el uso alojativo en situación legal de fuera de ordenación.

3. Condiciones de ordenación:

3.1. Condiciones de los usos.

- a) Uso global del ámbito: Residencial. Este uso se podrá desarrollar en todo el ámbito de acuerdo con la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General.
- b) Usos pormenorizados admisibles: Usos Terciarios, Dotaciones y Equipamientos.
- c) Usos pormenorizados no admisibles: Alojamientos turísticos.

3.2. Condiciones de los establecimientos alojativos autorizados.

- a) Los establecimientos alojativos autorizados con anterioridad a la aprobación del PGO quedarán en situación legal de fuera de ordenación.
- b) En dichos establecimientos solo serán admisibles las obras y actuaciones que tengan por objeto estricta conservación del establecimiento, en ningún caso estas obras podrán dar lugar a
- c) Modificación de modalidad alojativa, incremento de capacidad o edificación.



- d) Las 3.863 plazas alojativas actualmente autorizadas deberán reubicarse preferentemente en el Área de Rehabilitación Integral (ARI) y, en todo caso, en ámbitos que admitan el uso alojativo.
- e) Estos establecimientos alojativos podrán ser reconvertidos en viviendas o destinarse a equipamientos, dotaciones y espacios libres, siempre que estos usos sean compatibles con los que corresponden a la zona de ordenanza en que se ubica la parcela.
- f) Cuando se opte por su reconversión en viviendas, éstas deberán cumplir las siguientes condiciones:
- La modalidad de las nuevas viviendas será la unifamiliar, salvo que las características del edificio original justifique su reconversión en viviendas colectivas.
  - El número de unidades de viviendas será como máximo el que resulte de aplicar un estándar de 120 metros cuadrados construidos por unidad de vivienda, sobre la superficie edificada legalmente consolidada en la parcela. De las viviendas que resulten de aplicar dicho estándar, al menos el 60% de éstas deberán disponer de una superficie útil no inferior a cien (100) metros cuadrados, no admitiéndose viviendas de superficie inferior a sesenta (60) m<sup>2</sup> de superficie útil.
  - Cuando se opte por la construcción de viviendas de nueva planta éstas se ajustarán a lo dispuesto en la ordenanza zonal en que se ubique la parcela.

#### **Artículo 21.- Condiciones del Ámbito de Ordenación AO-II /Playa Blanca.**

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

2. El objetivo de ordenación del ámbito no es otro que, en el marco definido por las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (Ley 19/2003) proponer soluciones correctoras de los conflictos generados por la mezcla de usos, así como regeneración de las infraestructuras urbanas. La complejidad de la problemática que presenta el área así como la dificultad de proponer soluciones, aconsejan su remisión a un



Plan Especial de Renovación Urbana ( PERU) y su inclusión en un Área de Rehabilitación Integral (ARI).

3. Condiciones de ordenación.

3.1. Condiciones de los usos.

a) Uso global del ámbito: Residencial, Turístico y Terciario.

b) Usos pormenorizados: El PERU deberá ordenar pormenorizadamente el Ámbito estableciendo de forma coherente la zonificación de los usos residencial y turístico. Con independencia de que el PERU pudiera establecer condiciones más restrictivas, y sin perjuicio del deber de aplicar los criterios generales que para la ordenación de zonas de uso mixto establecidas por el planeamiento insular y Plan Especial Territorial de Ordenación del Turismo Insular, deberán estar de acuerdo con las siguientes condiciones:

1) Uso Alojamiento Turístico:

1.1) Con carácter general, los usos alojativo y residencial deberán estar separados, no pudiendo destinarse una misma parcela indistintamente a uno y otro uso.

1.2) Los establecimientos alojativos preexistentes autorizados en la modalidad de hotel, deberán mantener obligatoriamente su localización y modalidad alojativa. La capacidad alojativa autorizada en esta modalidad en el momento de la aprobación definitiva del PGO tendrá carácter de capacidad mínima a mantener en el Ámbito de Ordenación.

1.3) Podrá mantenerse la capacidad alojativa autorizada en el momento de la aprobación del PGO en la modalidad de apartamentos turísticos, en cualquiera de las categorías que fueron autorizadas, en las condiciones que, en el marco definido por la legislación sectorial vigente, pudiera establecer el PERU para la renovación, rehabilitación o sustitución de este tipo de alojamientos. Cuando esta capacidad se materialice, dentro del mismo Ámbito de Ordenación (AO-II), en parcela distinta a la que estaban autorizados, éstas solo serán autorizables con categoría mínima de tres (3) llaves.

2) Uso Residencial:

2.1) Las condiciones para su autorización serán las que establezca el PERU, quien, en todo caso, deberá respetar las disposiciones que para el uso residencial en zonas de uso mixto se deriven del Plan



Insular de Ordenación y de la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo Insular (PTEOTI).

2.2) En ausencia de determinación del PIOL o PTEOTI, se estará en lo dispuesto al efecto por la Directriz 12 de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (Ley 19/2003).

2.3). Cuando de la aprobación definitiva del PERU resulte admisible la reconversión de establecimientos de uso turístico alojativo no hotelero en residencial, las viviendas resultantes deberán ser unifamiliares, salvo que las características del edificio justifiquen su reconversión en viviendas colectivas o que de la aprobación del PERU o PTEOTI se deriven distintos estándares, el número máximo de unidades de viviendas que se podrán implantar será el que resulte de dividir la superficie edificada consolidada en la parcela amparada en licencia por 150 m<sup>2</sup>c.

#### 4. Suspensión de licencias.

Una vez aprobado definitivamente el PGO se deberá suspender licencia en todo el ámbito del PERU hasta la aprobación del Plan Especial de Ordenación, con las siguientes salvedades:

- a) Las actuaciones que tengan como finalidad la renovación, remodelación o sustitución de la planta alojativa hotelera existente, siempre que no suponga incremento de la capacidad autorizada y resulte un establecimiento hotelero con categoría mínima de cuatro estrellas, todo ello de conformidad con lo establecido por el artículo 43 de la Ley 7/1995 y los principios manifestados las directrices 18 y 19 de la Ley 19/2003 de Las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias (Ley 19/2003).
- b) El desarrollo de aquellas unidades de actuación delimitadas por el PGO, que conlleven la cesión de dotaciones u obtención de equipamientos.
- c) Las actuaciones que tengan como objeto la renovación, remodelación o ampliación de dotaciones o equipamientos preexistente reconocidos como tales por el PGO, debiendo ajustarse en todo caso a las determinaciones establecidas con carácter general o particular por el presente PGO para la zona en que se ubique. En ningún caso serán autorizables actuaciones que pudieran incluir usos residenciales, alojamientos turísticos o que afecten a parcelas de uso mixto.

### **Artículo 22.- Plan de Especial de Renovación Urbana (PERU) y Área de**



### **Rehabilitación Integral (ARI). Objetivos.**

1. La remisión de la zona central de Puerto del Carmen a su ordenación mediante un Plan Especial de Renovación Urbana (PERU), tendrá como objetivo principal la ordenación pormenorizada de esta área de usos mixtos, que sin perjuicio de aplicación de los criterios generales que establezca el planeamiento insular, desarrollará los siguientes objetivos:

- a) Inventariar y localizar los focos de degradación existentes en el ámbito y aportar soluciones para su reconversión en hitos regeneradores del área que contribuyan a mejorar la imagen y calidad del destino turístico, todo ello de conformidad con el artículo 5.8.1 de la Ley 7/1995.
- b) Establecer las condiciones precisas para propiciar una zonificación en grandes áreas diferenciadas, especializando cada una de ellas en un uso global determinado que cualificará la zona y que como mínimo deberán abarcar manzanas completas. En ese sentido se deberán delimitar al menos tres subámbitos diferenciados por usos globales, turístico, residencial o comercial, que caracterizarán a cada uno de ellos y que deberán entenderse como uso exclusivo de éstos.
- c) Establecer una clara separación de usos, zonificando en subámbitos especializados en uso turístico o residencial, que deberán conformar manzanas completas, admitiéndose dentro de ellas como uso compatible el uso comercial.
- d) Se deberá estudiar la posibilidad de arbitrar medidas que agrupando los usos de forma ordenada otorguen preferencia a la ubicación del uso turístico en el litoral.
- e) Deberá establecer para cada subámbito de uso especializado qué usos quedarán en situación legal de fuera de ordenación, que como mínimo será, el uso residencial cuando el uso global asignado sea el turístico, así como el uso turístico lo será en los de uso global residencial.
- f) Prever la sustitución de los usos declarados fuera de ordenación, por usos turísticos, en la determinación relativa a la capacidad alojativa y el sistema de materializar el trasvase de derechos relativos al aprovechamiento alojativo turístico, de manera tal que se alcance la finalidad de reforzar la especialización de sus respectivas zonas al absorber en ellas, cuando sea posible, las plazas provenientes, tanto de los subámbitos destinados a otros usos como de la zona residencial AO-I La Tiñosa- Los Mojones.



- g) Para los subámbitos de uso global turístico que se delimiten, se deberá determinar su capacidad máxima alojativa y su modalidad alojativa, sin que en ningún caso pueda resultar una reducción de la capacidad alojativa hotelera del ámbito de ordenación. Asimismo se deberán mantener los establecimientos hoteleros preexistentes y las plazas alojativas actualmente autorizadas en la modalidad de hotel.
- h) El Plan deberá concretar el número mínimo de plazas de aparcamientos que deban tener cabida fuera de la red viaria, de acuerdo con las circunstancias preexistentes y previstas, reservando un número significativo de éstas con destino a vehículos de alquiler. A tal fin se deberá concretar la forma de materializar las plazas de aparcamiento de uso público que fueran precisas para paliar el fuerte déficit detectado.
- i) Se deberá introducir, mediante la reestructuración del interior de la trama urbana, piezas específicas de uso público que articulen, actuando como hitos, la conectividad entre los viarios secundarios transversales susceptibles de remodelación y las vías estructurantes principales (Rambla y Avenida de Las Playas) . Asimismo se deberá estudiar la posibilidad de establecer el trazado de una vía alternativa a la Avenida de las Playas, de tal modo que contribuya a potenciar el uso peatonal de ésta.
- j) Se deberán eliminar las construcciones que situadas por encima de la rasante de la Avenida de las Playas obstaculizan la visión del mar, así como la eliminación de los usos residenciales y alojativos del tramo del frente marítimo que se identifica como zona PC.3C, sustituyéndolos por usos comerciales, equipamientos y dotaciones.
- k) En el caso de que las edificaciones asociadas a los usos comerciales, equipamientos y dotaciones a que se refiere el punto anterior, requieran volumen edificado, las nuevas edificaciones deberán materializarse bajo la rasante de dicha vía (tolerancia 1,00 metro sobre rasante), en coherencia con el objetivo pretendido de no obstaculizar la visión. Asimismo deberá quedar garantizada la conexión peatonal a ambos lados del citado frente marítimo, desde la Playa de los Pocillos a Playa Blanca, mediante un paseo de borde que discurra por delante de dicha pieza de suelo y se prolongue, con un tratamiento blando de acondicionamiento costero, hasta su total conexión con la avenida peatonal existente al noreste de la calle Inglaterra.



- l) Todo lo anteriormente expuesto deberá desarrollarse en el marco legislativo definido por la Ley 19/2003 y en especial los contenidos del Capítulo III de la Normativa de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y, en especial, las Directrices nº 19 y 20.
- m) Con carácter transitorio hasta la aprobación definitiva del PERU y ARI, se podrán desarrollar los usos asignados por el PGO a las parcelas adscritas al Ámbito de Ordenación AO-II para las que el Plan General haya delimitado unidades de actuación, siempre que conlleven cesión de dotaciones u obtención de equipamientos, o aquellas otras donde el uso actualmente implantado sea el alojamiento turístico en la modalidad de hotel, siempre que ello conlleve la implantación de un establecimiento con categoría mínima de cuatro (4) estrellas, y no suponga un incremento de su actual capacidad alojativa, todo ello de conformidad con lo dispuesto por el art. 43 de la Ley 7/1995 y los principios manifestados en la excepciones de la Ley 19/2003.
- n) En todo caso será de obligado cumplimiento el contenido del Decreto 10/2001 en cuanto a redes de infraestructuras y en el caso de existir alguna imposibilidad de su cumplimiento, en determinados tramos, a la obligación de su expresa justificación.
- p) En el ámbito del ARI no procederá la suspensión de licencia en aquellas Unidades de Actuación que conlleven cesión de dotaciones u obtención de equipamientos.
- o) Asimismo el PERU estará obligado a fijar los sistemas de ejecución y plazos para el cumplimiento de sus requerimientos en la totalidad del frente marítimo, con el fin de poder recuperar para uso y disfrute de la colectividad las zonas ocupadas por entidades privadas.

**Artículo 23.- Condiciones del Ámbito de Ordenación AO- III / Los Pocillos – Matagorda.**

1. Delimitación del ámbito: Abarca la zona urbana que da frente a las Playas de Los Pocillos y Matagorda. El uso que caracteriza la zona es el Turístico si bien mantiene un porcentaje significativo de uso residencial, en especial las urbanizaciones de Ampliación Matagorda (AM), Caserones (CS) y Costamar (CM),



2. Tiene como objetivo de ordenación del ámbito su especialización como zona turística.

3. Condiciones de los usos:

3.1. Uso Global del ámbito: Turístico.

3.2. Usos pormenorizados:

a) Usos compatibles:

- Alojamiento turístico.
- Equipamientos turísticos complementarios.
- Dotaciones.
- Comercial, salvo grandes superficies.
- Oficinas, salvo parques de oficinas.

b) Usos incompatibles: Residencial de nueva planta, salvo que de la aprobación del Plan Territorial de Ordenación del Turismo Insular se regulen las condiciones para la implantación del uso en este Ámbito de Ordenación.

3.3. Condiciones del uso pormenorizado alojamiento turístico.

a) Se podrán desarrollar en todo el ámbito de acuerdo con las ordenanzas pormenorizadas zonales establecidas por el Plan General.

b) Los nuevos establecimientos alojativos autorizables lo serán, con las excepciones recogidas en el presente artículo, en la modalidad de hotel, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas, y satisfacer un estándar de densidad mínimo de 60 m<sup>2</sup> de parcela neta por plaza alojativa.

c) La capacidad alojativa autorizada en el Ámbito en la modalidad alojativa de apartamentos turístico tendrá carácter de máximo autorizable, capacidad que podrá mantenerse en el establecimiento alojativo en que fueron autorizadas, o bien, transferirse a otro establecimiento, incluso de nueva planta, dentro del mismo Ámbito.

d) Este ámbito podrá ser receptor de plazas alojativas provenientes de otros ámbitos de ordenación sin otra limitación que no superar, sumadas la totalidad de las plazas alojativas autorizables a nivel municipal. Estas plazas, cualquiera que sea la modalidad y categoría del establecimiento original, solo serán autorizables en la modalidad de hotel, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas y satisfacer un estándar de densidad de 60 m<sup>2</sup> de parcela neta por plaza alojativa.



- e) Condiciones de los establecimientos turísticos preexistentes autorizados con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación:
- e.1). Los establecimientos turísticos preexistentes cualesquiera que sea la naturaleza y forma que adopten, que hayan obtenido la preceptiva autorización y licencia municipal con anterioridad a la aprobación del presente Plan General y cumplan con los requisitos exigidos por la legislación general y sectorial vigente, podrán mantenerse en explotación en las condiciones que fueron autorizados.
- e.2). En los procesos de renovación o mediante rehabilitación o sustitución de los establecimientos existentes, se deberá conservar el uso turístico y se podrá mantener la capacidad alojativa previa. Cuando el cumplimiento de los estándares de densidad, calidad exigidos o implantación de equipamientos turísticos complementarios no permita materializar en la parcela la capacidad alojativa previa autorizada, podrá trasladarse toda o parte de ella a una nueva localización dentro del mismo ámbito, o, en el supuesto de no existir suelo disponible en el propio ámbito (AO-III), en el Ámbito de Ordenación AO-IV en la condiciones que pudiera establecer el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo Insular.
- e.3). Los establecimientos alojativos autorizados en la modalidad de hotel, al igual que la capacidad alojativa que éstos tengan autorizada, deberán mantener la modalidad y capacidad autorizada, quedando expresamente prohibida su reconversión en apartamentos o destinarlo a un uso distinto al hotelero.
- e.4). Los establecimientos alojativos existentes autorizados en la modalidad de apartamentos turísticos, se ajustarán a los siguientes criterios:
- Deberán conservar el uso turístico y podrán mantener la capacidad alojativa previa.
  - Podrán mantener la modalidad, categoría y capacidad alojativa autorizada.
  - Podrán proceder a su renovación mediante la rehabilitación o sustitución del establecimiento. Cuando se proceda a sustituirlo por uno de nueva planta en nuevo establecimiento, sea apartamento turístico o hotel, su capacidad alojativa máxima será la que resulte de aplicar un estándar de una plaza por cada 60 m<sup>2</sup> de suelo.



- Cuando el establecimiento de nueva plantas se destine a apartamentos turísticos, éstos solo serán autorizables con categoría mínima de tres (3) llaves y disponer de una superficie construida mínima de 50 m<sup>2</sup>c y 25 m<sup>2</sup>c de uso alojativo neto por unidad y plaza alojativa respectivamente, manteniendo las originales si fueran superiores.
- Cuando de la actuación de renovación resulte un establecimiento hotelero, éste deberá disponer de una categoría mínima de cuatro (4) llaves.
- Cuando en el proceso de renovación no sea posible materializar en el establecimiento renovado la totalidad de la capacidad alojativa previa, ésta se podrá trasladar en su totalidad o parte de ella a una nueva localización dentro del mismo Ámbito de Ordenación AO-III, o bien, Ámbito de Ordenación AO-V, en las condiciones que para ello fije el Plan Especial de Ordenación del Turismo Insular, o en su defecto las establecidas por el Plan General.

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

#### **Artículo 24.- Condiciones del Ámbito de Ordenación AO- IV / Suelo Urbanizable Turístico.**

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

2. Condiciones de los usos:

2.1. Uso Global: Turístico. Alojativo y Equipamientos turísticos complementarios. La capacidad alojativa máxima será de 700 plazas alojativas, exclusivamente en la modalidad de hotel con categoría mínima de cuatro (4) estrellas.

2.2. Usos compatibles:



1) El uso residencial, cien (100) unidades de viviendas unifamiliares aisladas y una superficie útil mínima por unidad de vivienda de 120 m<sup>2</sup> construidos.

2.3. Uso obligatorio: La implantación de un campo de golf de 18 hoyos.

#### **Artículo 25.- Condiciones del Ámbito de Ordenación AO- V.**

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

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

#### **Artículo 26.- Definición y clases.**

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

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

- Industria.
- Almacén.
- Taller.

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

- a) Toda nueva actividad industrial y la modificación o ampliación de las existentes, incluida en cualquiera de los anexos de la Ley 11/1990, de Prevención del Impacto Ecológico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, deberá con carácter previo al otorgamiento de la licencia, superar positivamente el proceso de evaluación del impacto ecológico o ambiental en la forma establecida por la legislación sectorial.
- b) El cumplimiento de la Ley 1/1998, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias o legislación que la sustituya.
- c) Cumplir con las determinaciones de las presentes Normas, así como las Ordenanzas Municipales y demás regulaciones que se promulguen en lo



sucesivo sobre uso industrial, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes. Se considerarán de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen y como mínimo las siguientes:

- Ordenanza sobre Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones, publicada en el B.O.P. Anexo al nº 120 de Octubre de 1995 y la de la Seguridad e Higiene en el Trabajo, normativa vigente de Salud Laboral, así como las condiciones reguladas en la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones.
- Decreto 833/1975, que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico, y cuantas normas comunitarias le sean de aplicación, pudiendo el Ayuntamiento establecer medidas más restrictivas en caso de existir motivo razonado para ello.

#### **Artículo 27.- Uso industria.**

1. Se considera como uso industria aquel que comprende actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos materiales por procesos industriales o artesanales, incluyendo las funciones técnicas económicas, administrativas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, tratamiento, guarda y depósito de medios de producción y materias primas y almacenaje de los productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes u otros similares.

2. Según las dimensiones y características de la actividad se distinguen dos categorías:

- Categoría I: Pequeña industria. Cuando la actividad no esté clasificada como “insalubre”, “nociva o “peligrosa”, encuadradas dentro de la industria manufacturera en alguno de los grupos establecidos por la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAC-93 o aquellas que la sustituyan, y requieran para su desarrollo como máximo, una superficie de local de 200 m<sup>2</sup> útiles y una potencia instalada de 50 kw (o equivalente).
- Categoría II: Industria en general. Cuando la actividad no esté clasificada como “insalubre”, “nociva o “peligrosa”, y para su desarrollo requiera como mínimo, una superficie de local superior a 200 m<sup>2</sup> y/o una potencia instalada superior a 50 kw (o equivalente). La autorización de esta



categoría se limita a las industrias preexistentes con anterioridad a la aprobación del PGO, y que estén censadas y recogidas en catálogo anexo al presente Plan.

3. Se consideran usos asociados al industrial los de oficinas, almacenaje y los aparcamientos, en las dimensiones adecuadas a la implantación del uso industrial.

#### **Artículo 28.- Uso Almacén.**

1. Se considera como uso almacén aquel que comprende las actividades desligadas en su ubicación de las de obtención o transformación de productos materiales, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista.

2. Según las dimensiones y características de la actividad se distinguen dos categorías:

- Categoría I: Pequeño almacén. Cuando la actividad no esté clasificada como “insalubre”, “nociva o “peligrosa” y requiera para su desarrollo una superficie de local que no supere los 200 m<sup>2</sup> útiles.
- Categoría II: Almacenes en general. Cuando la actividad no esté clasificada como “insalubre”, “nociva o “peligrosa” y requiera para su desarrollo su actividad una superficie de local entre 200 y 500 m<sup>2</sup> útiles.

3. Se consideran usos asociados al almacén los de oficinas y los aparcamientos, en las dimensiones adecuadas a la implantación del uso principal.

4. Cuando se localicen en edificios de uso residencial se deberán situar en planta baja y con total independencia de las viviendas y el acceso a los locales se hará sin utilizar para ello, escaleras o portales de acceso a las viviendas.

#### **Artículo 29.- Uso Taller.**

1. Se considera como uso taller aquel que comprende actividades cuya función principal reside en la reparación o mantenimiento de vehículos automóviles, ciclomotores, artículos personales, electrodomésticos de uso hostelero y/o doméstico, así como revisión, conservación y reparación de maquinarias y herramientas.

2. Según las dimensiones y características, se distinguen dos categorías:

- Talleres. Cuando la función principal de la actividad es la reparación o mantenimiento de vehículos, artículos personales y de uso doméstico, que requiera para su desarrollo locales con una superficie útil menor o



igual a 200 m<sup>2</sup> y una potencia no superior a 50 kw (o equivalente).

- Talleres domésticos. Cuando la función principal de la actividad es la reparación o mantenimiento de artículos personales, de uso doméstico, así como revisión, conservación y reparación de maquinarias y herramientas, que requiera para su desarrollo locales con una superficie útil menor o igual a 150 m<sup>2</sup> y una potencia no superior a 50 kw (o equivalente). Cuando la función de la actividad sea la elaboración o reparación de bienes materiales que, por sus características y maquinaria a utilizar, resulte compatible con la vivienda, podrán autorizarse ocupando alguna de las piezas de ésta, sin que en ningún caso puedan superar el 40% de su superficie útil, debiendo disponer de las medidas correctoras necesarias para garantizar la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

### **Artículo 30.- Condiciones para la autorización de Industrias y almacenes en el interior de los núcleos de población.**

1. Solo se permitirá la instalación de nuevas industrias en el interior de los núcleos de población no turísticos.

2. Serán condiciones imprescindibles para su autorización:

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

3. Se permite la permanencia de las instalaciones industriales preexistentes incluidas en el censo anexo al presente Plan General cuando no perturben las condiciones



ambientales del entorno en que se ubiquen y garanticen las medidas correctoras oportunas.

## **CAPÍTULO 6.- REGULACIÓN DE LOS USOS TERCIARIOS.**

### **Artículo 31.- Definición y clases.**

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

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

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

### **Artículo 32.- Uso comercial.**

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

2. Se distinguen tres (3) categorías:

a) Categoría I. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes que no superen los 200 m<sup>2</sup> en superficie útil.

La licencia de apertura, modificación o ampliación de locales corresponde al Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto por legislación sectorial vigente.

b) Categoría II. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes o agrupados, con una superficie de venta al público inferior a la mínima exigida para ser considerada como "gran superficie", y no requiera para su apertura de "licencia comercial específica", todo ello de acuerdo a la legislación sectorial vigente en el momento de la solicitud de licencia de apertura.

c) Categoría III. Cuando la actividad comercial tiene lugar en "centros comerciales", entendiéndose como tales al conjunto de puntos de venta situados en el interior de un mismo recinto en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarial e independiente, así como



actividades de ocio y restauración y requieran para su apertura de “licencia comercial específica” con arreglo a la legislación sectorial vigente. En todo el ámbito municipal se permiten exclusivamente los centros comerciales sin establecimiento impulsor, es decir, aquellos en los que no existan establecimientos de gran superficie que funcionen como centros de atracción.

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

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

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

### **Artículo 33.- Uso oficina.**

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

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



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

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

4. Se deberá reservar aparcamiento, a razón de una (1) plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie útil de local para las categorías de local de oficina y edificio de oficinas. En el caso de que quede suficientemente justificada que sea materialmente imposible por la forma y localización de la parcela cumplir con los requisitos de dotación exigidos, se aceptará el déficit de aparcamientos, pudiendo el Ayuntamiento exigir, con la finalidad de invertir en aparcamientos públicos, el pago de un importe equivalente al precio de mercado de las plazas de aparcamiento no materializadas.

#### **Artículo 34.- Uso recreativo.**

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

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

- a) Salas de reunión. Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada en ocasiones de espectáculos, tales como, discotecas, salas de fiestas y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales donde se practiquen juegos de azar. Estos establecimientos no podrán disponer de instalaciones de música y/o zonas destinadas al baile situadas en el exterior de los locales. En todo caso los locales deberán disponer de las medidas



correctoras necesarias para el control de los niveles de ruidos exigidos por la legislación sectorial vigente y ordenanzas municipales.

- b) Salas de espectáculos. Son establecimientos en los que se desarrolla la actividad del espectáculo propiamente dicho, (cines, teatros, etc..) es decir aquellos en los que se configuren ámbitos diferenciados entre actor y espectador.

#### **Artículo 35.- Condiciones particulares del uso recreativo.**

1. Los recintos y locales que hayan de destinarse a usos recreativos, cumplirán con los requisitos y condiciones del Real Decreto 2816/82, de 29 de agosto, del Reglamento General de Policía del Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y demás normativas sectoriales que le afecten, o aquellas que las sustituyan, así como lo establecido en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

2. Los usos recreativos deberán estar dotados de al menos una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) plazas de aforo.

#### **Artículo 36.- Uso Restauración y Bares**

1. Se consideran en este concepto las actividades productivas ligadas a los establecimientos destinados al consumo de alimentos y bebidas, tales como restaurantes, bares, cafeterías y similares.

2. Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Categoría I. Aquellos locales que puedan tener asociadas otras actividades complementarias, siempre que éstas sean inocuas
- b) Categoría II. Los anteriores que además tengan instalaciones de música, ocio, terrazas, etc. Cuando los establecimientos dispongan de instalaciones de música éstas se limitarán al interior de los locales y en condiciones tales que quede garantizado el control de ruidos, de acuerdo a las ordenanzas municipales al respecto. En ningún caso estos establecimientos podrán disponer de instalaciones o espacios destinados al baile.

### **CAPÍTULO 7.- REGULACIÓN DE USO DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS**

#### **Artículo 37.- Definición y clases.**

1. Con carácter general, se considera “uso dotacional” el destinado a proveer a los ciudadanos de servicios que hagan posible su educación, su bienestar y su salud, así



como los que proporcionan el enriquecimiento cultural y social propios de la vida urbana, distinguiendo a su vez dos categorías.

- a) Dotación, propiamente dicha, la categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente, que el planeamiento no incluya dentro de la categoría de sistema general. Los bienes inmuebles tendrán la condición de dominio público.
- b) Equipamiento. La categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Pueden ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial.

2. A efectos de su pormenorización, con independencia de su posible carácter como dotación o equipamiento, de acuerdo con lo expresado en el punto anterior, se distinguen las siguientes clases:

- Espacios libres (código EL).
- Educativo (código E).
- Socio Cultural (código SC)
- Sanitario (código S).
- Bienestar Social (código BS).
- Deportivo (código D).
- Servicios públicos (código SP).
- Transporte y comunicaciones.
- Red viaria.

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

### **Artículo 38.- Uso Espacios Libres.**

1. Se considera como uso espacios libres aquel que se destina al recreo y esparcimiento al aire libre de la población y a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.

2. Se clasifican en función de sus dimensiones en tres (3) categorías:
  - Categoría I: Parcelas de superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.



- Categoría II: Parcelas con una superficie comprendidas entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>.
- Categoría III: Parcelas de superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

3. Toda modificación de ubicación y dimensiones de los espacios libres se entenderá que constituye una modificación del Plan General, salvo los ajustes que su propio margen de concreción confiera. Para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares. Corresponderá a la C.O.T.M.A.C. la aprobación definitiva de la modificación.

#### **Artículo 39.- Uso Educativo.**

1. El uso Educativo comprende todas las actividades de formación o enseñanza, reglada en sus distintos grados definidos por la Ley de Ordenación del Sistema Educativo, o aquella que la sustituya, así como los usos asociados, como el deportivo, socio cultural o espacios libres, o usos vinculados como los aparcamientos o cualquier otro uso exigible de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

2. Los locales se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos por la normativa sectorial aplicable en la Comunidad Autónoma de Canarias.

3. Se les deberá dotar como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada sesenta (60) m<sup>2</sup> de superficie útil, salvo que de la aplicación de la legislación sectorial vigente sea exigible mayor dotación.

#### **Artículo 40.- Uso Socio-Cultural.**

1. Comprende las actividades socioculturales o de relación, conservación y transmisión del conocimiento, desarrollo de actividades artísticas de comunicación u otra índole, así como celebración de diferentes cultos religiosos.

2. Los recintos y locales destinados al desarrollo de estas actividades, deberán cumplir los requisitos y condiciones que les sean de aplicación de acuerdo a la legislación sectorial vigente y en especial, el R.D. 2816/1982 Reglamento de General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o aquellas y demás normativas sectoriales que le afecten.

3. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras actividades, como educativas, comerciales (bares, cafeterías, etc.), serán exigibles las condiciones establecidas para estos usos.



#### **Artículo 41.- Uso Sanitario.**

1. Comprende las actividades relacionadas con prestación de asistencia médica, prevención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación que son llevadas a cabo por los correspondientes servicios médicos en régimen ambulatorio u hospitalario que se encuentran comprendidos en la Ley de Ordenación Sanitaria y su Reglamento que la desarrolla y, en su caso, aquellas que la sustituyan o modifiquen.

2. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras actividades, como de bienestar social, comerciales (bares, cafeterías, etc.), serán exigibles las condiciones establecidas para estos usos.

3. Se dotarán de una (1) plaza de aparcamiento por cada (30) m<sup>2</sup> útiles.

#### **Artículo 42.- Uso Bienestar Social.**

1. Comprende las actividades destinadas a prestaciones de asistencia – no específicamente sanitaria – a las personas mediante los servicios sociales. Los identificados en la documentación gráfica tendrán este carácter.

2. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras actividades, como sanitarias, comerciales (bares, cafeterías, etc.), serán exigibles las condiciones establecidas para estos usos.

3. Se dotarán de una (1) plaza de aparcamiento por cada (50) m<sup>2</sup> útiles.

#### **Artículo 43.- Uso Deportivo.**

1. Comprende las actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico en la modalidad de recreo y ocio, educación física y exhibición de especialidades deportivas.

2. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras actividades, como sanitarias, comerciales (bares, cafeterías, etc.), serán exigibles las condiciones establecidas para estos usos.

3. Los establecimientos que conlleven asistencia de público, deberán estar dotados de al menos una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) plazas de aforo.

#### **Artículo 44.- Uso Servicios Públicos.**

1. Se considera como “uso servicio público” aquel que se destina a desarrollar las tareas de atención al ciudadano y gestión de las actividades de la Administración en todos sus niveles, así como las que tengan como destino proveerlos de servicios relacionados con la conservación general del medio urbano, la salvaguarda de personas y bienes y el suministro de productos básicos con cargo a la Administración y, en general,



con la provisión de servicios básicos a los ciudadanos, mediante instalaciones específicas adecuadas para los mismos.

2. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente en la Comunidad Autónoma de Canarias. En ausencia de dicha normativa los servicios técnicos municipales le aplicarán la normativa que por analogía se refiere al uso más asimilable.

#### **Artículo 45.- Uso transporte y comunicaciones.**

1. Se considera como uso de transporte y comunicaciones aquel que se destina a desarrollar el movimiento de los medios de transporte colectivos de vehículos, así como el estacionamiento de éstos.

2. Atendiendo a la prestación que realicen, se distinguen las siguientes categorías:

- a) Garaje- aparcamiento.
- b) Estación de servicio. Comprende las instalaciones destinadas al suministro de combustible para vehículos.

3. Las actividades comprendidas para esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial vigente, así como las Ordenanzas Municipales.

#### **Artículo 46.- Condiciones del uso garajes – aparcamiento.**

1. Los garajes y aparcamientos son los usos que corresponden a los locales y espacios destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.

2. Todos los edificios y áreas no edificadas destinadas al desarrollo de una actividad, dispondrán del espacio necesario para el establecimiento de vehículos de sus usuarios, con las excepciones siguientes:

- a) Cuando en la ordenanza de la zona no se exija.
- b) En los edificios catalogados.
- c) En parcelas cuyo acceso se produzca a través de vías de ancho inferior a cinco (5) metros.
- d) Cuando quede suficientemente justificada la imposibilidad de materializar en la parcela las plazas exigibles, el Ayuntamiento podrá aceptar el déficit de plazas en la propia parcela,



e) Cuando esté previsto la implantación de aparcamientos públicos asociados a locales comerciales no pudiéndose realizar por las condiciones preexistentes de urbanización se podrá exigir el pago de un importe equivalente al precio de mercado de las plazas no materializadas con la finalidad de que el Ayuntamiento invierta en aparcamientos públicos.

3. Los espacios destinados a albergar las reservas de aparcamientos obligatorios que correspondan a un uso concreto no podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamientos de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, por lo que la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en el proyecto.

4. La reserva de aparcamientos deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las siguientes soluciones:

- a) En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.
- b) En distinta parcela, pero adscrito al uso, en cuyo caso se deberá acreditar el establecimiento de la servidumbre correspondiente.

5. Aparcamientos en garaje. Se entiende como tal el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Se podrán instalar garajes en las siguientes situaciones:

- a) En edificios exclusivos sobre y/o bajo rasante.
- b) En plantas sobre y/o bajo rasante en edificios de otros usos, siempre que expresamente no esté prohibido por la ordenanza particular que corresponda a la parcela.

6. Las condiciones de los locales y plazas de aparcamientos serán las que fijen, en el marco definido por la legislación sectorial vigente, las correspondientes Ordenanzas Municipales.

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

#### **Artículo 47.- Uso Estaciones de servicios.**

1. A estos efectos las presentes Normas y sin perjuicio de lo establecido por el Reglamento para Suministros y Venta de Carburantes Líquidos, se entiende como tal toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos



para el suministro de carburantes y en la que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos a motor.

2. Este uso se considera incompatible en el interior de los núcleos salvo cuando éstas se sitúen en los márgenes de carreteras de Interés Regional o Insular.

3. La edificación deberá ser exenta y de una planta de altura.

4. Serán compatibles con este uso los asociados a los servicios que presta y en particular, dependencia administrativa u oficina, almacén, aseos y pequeña tienda.

#### **Artículo 48.- Uso viales.**

1. Se define como uso dotacional para la vía pública el de los espacios de uso y dominio público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transportes colectivos, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.

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

a) Red viaria de interés regional e insular, calificada en su totalidad como sistemas generales insulares, estando para su diseño y régimen de uso en lo dispuesto para ello por la normativa sectorial vigente y, en especial, por la Ley 9/91 de Carreteras de Canarias y su Reglamento (Decreto 131/95) o aquellas que las sustituyan.

b) Red viaria de interés local. Está formada por aquellas vías de dominio y uso público, destinadas a posibilitar el movimiento y estancia de los peatones, los vehículos y sus estacionamientos y los medios de transporte colectivo en el interior de los núcleos de población.

3. Los nuevos viales de interés local deberán:

a) Ajustarse a los anchos establecidos en los Planos de Alineaciones, medidos perpendicularmente desde las alineaciones exteriores de las parcelas.

b) Deberán ajustarse en su diseño a las determinaciones del Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, o aquellas que las sustituyan.

c) Cuando en ancho del vial no esté expresamente determinado por el Plan General, éste no será inferior a diez (10) metros, medidos estos desde las alineaciones exteriores de parcelas. Deberán asimismo disponer obligatoriamente de aceras a ambos lado de la vía.



- d) Toda las vías que no consideradas por el Plan como rodonales, o peatonales deberán disponer obligatoriamente de aceras.
- e) Cuando dispongan de aparcamientos las dimensiones mínimas de éstos serán de 2,25 x 5,00 metros.
- f) Se considerarán como rodonales a todas aquellas vías de uso peatonal con tolerancia de tráfico rodado restringido al acceso de viviendas o instalaciones con accesos desde dicha vía. Con carácter general, toda vía de ancho inferior a seis (6) metros que dé acceso rodado a parcelas tendrán la consideración y tratamiento de vía rodonal. El pavimento de estas vías será preferentemente el adoquinado o cualquier otro tipo de pavimento adecuado para el uso rodado y peatonal.
- g) Se considerará como peatonales toda vía de uso preferente para los peatones por lo que deberá dotársele de un pavimento adecuado a tal fin.

