

DETERMINACIONES NORMATIVAS DE ORDENACION PORMENORIZADA

.3- REGIMEN DEL SUELO URBANO

OP 3-1

Recintos de igual categorización.

.1 El suelo urbano se divide en las categorías siguientes:

Clave empleada en la documentación gráfica		Clase, categoría y subcategoría	Claves RP
[1]	[11]	Suelo urbano	SU
		SU consolidado	SUCU
	[111]	SU+C común	
	[12]	SU no consolidado	SUNCU
[121]		SU+NC ordenado común	SUNCU-O

.2 Cada una de las categorías se subdivide en recintos de igual calificación, que pueden ser:

- .a Sistemas generales.
- .b Zonas de ordenación homogénea.

.3 La ordenación pormenorizada de los sistemas generales de infraestructura estructurante se remite a planeamiento especial.

.4 La ordenación pormenorizada del resto de los recintos es la prevista en el plan general.

OP 3-2

Determinaciones específicas de los recintos de interés cultural.

.1 No se delimitan recintos de interés cultural.

OP 3-3

Determinaciones específicas de los ámbitos de suelo urbano consolidado a rehabilitar.

.1 No se delimitan ámbitos de suelo urbano consolidado a rehabilitar.

OP 3-4

Determinaciones específicas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado no ordenado.

.1 No se delimitan ámbitos de suelo urbano no consolidado no ordenado.

OP 3-5

Zonas y subzonas de ordenación homogénea.

- .1 La ordenación pormenorizada delimita zonas de ordenación homogénea, en las que coinciden uso principal y tipología de edificación.
- .2 Los usos principales previstos son:
- .R Residencial.
 - .I Industrial.
 - .T Terciario.
 - .EL Espacio libre público (dotacional de esparcimiento).
 - .EQ Equipamiento comunitario público o privado (dotacional³).
 - .DT Dotación pública privado (dotacional⁴).
 - .V2 Vial secundario y/o espacio libre público no computable en reservas mínimas.
 - .V1 Vial principal (infraestructura viaria).
- La clave "VPO" remite a ámbitos adscritos a la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.
- La clave "X" remite a un instrumento de planeamiento de desarrollo vigente o que debe formularse.
- Los sistemas generales se identifican con la clave "SG".
- .3 Las tipologías de referencia previstas son:
- .C Edificación continua.
 - .A Edificación aislada.
- La clave "CAT" remite al catálogo de bienes de interés arquitectónico.
- La clave "X" remite a un instrumento de planeamiento de desarrollo vigente o que debe formularse.
- .4 En las distintas zonas de ordenanza homogénea (RC, RA, etc.) la ordenación pormenorizada delimita subzonas de ordenación homogénea según las distintas alturas de referencia:

Uso	Tipología de referencia	Altura de referencia	Rótulo teórico	Rótulo en plano
CAT	Edificio catalogado	Actual	CAT	CAT
Según planeamiento vigente	Según planeamiento vigente	Según planeamiento vigente	X	X
Residencial	Edificación continua	0	RC-0	0
		1	RC-1	1
		2	RC-2	2
		i	RC-i	i
Vivienda protegida		i	VPO+RC-i	VPO+i

³ Se proyecta como equipamiento genérico: puede destinarse a usos educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, de esparcimiento, de la administración pública, de defensa, seguridad y mantenimiento u otros. Corresponde al concepto "equipamiento", definido en el punto 2.5 del anexo relativo a los conceptos fundamentales del DL 1/2000.

⁴ Se proyecta como dotación genérica. Corresponde al concepto "dotación", definido en el punto 2.7 del anexo relativo a los conceptos fundamentales del DL 1/2000.

Uso	Tipología de referencia	Altura de referencia	Rótulo teórico	Rótulo en plano
Residencial	Edificación aislada	0	RA-0	RA-0 o 0
		1	RA-1	RA-1
		2	RA-2	RA-2
		i	RA-i	RA-i
Industrial	Edificación continua	0	IC-0	I-0 o 0
		1	IC-1	I-1
		2	IC-2	I-2
		i	IC-i	I-i
Terciario	Edificación continua	0	TC-0	T-0 o 0
		1	TC-1	T-1
		2	TC-2	T-2
		i	TC-i	T-i

- .5 Las tipologías y las alturas de referencia se utilizan sólo para calcular la edificabilidad de las zonas y subzonas.

OP 3-6

Condiciones de los usos.

- .1 Se aplican las condiciones de los usos (normas OP 2-1 a OP 2-14).
.2 Los usos (predominantes o compatibles en la categoría de suelo) que pueden proyectarse como uso principal en las distintas zonas y subzonas de ordenación homogénea son los siguientes:

Zona		Usos principales admisibles	
		Usos predominantes	Usos alternativos compatibles
RC	Residencial en edificación continua.	Residenciales: vivienda en edificación colectiva; vivienda unifamiliar.	Residenciales: agrupación de viviendas unifamiliares; residencia comunitaria. Turísticos: Hotel de ciudad ⁵ . Terciarios: Comercial: almacén comercial no especializado; gran comercio especializado. Hostelería: restaurantes y grandes restaurantes. Oficinas: agrupación de oficinas. Industriales y de almacenamiento: Producción industrial: industria vinculada a usos primarios e industria ligera.

⁵

Según la norma 1.4.2.8.4 del PIO, no son preceptivos:

- En los de 3, 4 y 5 estrellas, los jardines exteriores.
- En los de 3 estrellas, la zona deportiva.
- En los de cualquier categoría, la instalación de comedor dentro del establecimiento.

Zona		Usos principales admisibles	
		Usos predominantes	Usos alternativos compatibles
			Almacenes y comercio mayorista. Reparación y mantenimiento de objetos domésticos. Talleres de reparación de vehículos.
			Medioambientales, recreativos, dotacionales, de infraestructuras y primarios, con las condiciones generales.
		En subzonas VPO: vivienda acogida a algún régimen de protección pública.	
		En subzonas X: uso previsto en el instrumento de planeamiento de desarrollo vigente.	
RA	Residencial en edificación aislada.	Residenciales: vivienda unifamiliar; agrupación de viviendas unifamiliares.	Residenciales: residencia comunitaria.
			Turísticos: Hotel de ciudad ⁶ .
			Terciarios: Hostelería: restaurantes y grandes restaurantes. Oficinas: agrupación de oficinas.
			Medioambientales, recreativos, dotacionales, de infraestructuras y primarios, con las condiciones generales.
I	Industrial.	Industriales y de almacenamiento, producción industrial: industria ligera.	Industriales y de almacenamiento: Producción industrial: industria vinculada a los usos primarios. Almacenes y comercio mayorista. Reparación y mantenimiento de objetos domésticos. Artesanía y oficios artísticos. Talleres de reparación de vehículos.
			Medioambientales, recreativos, dotacionales, de infraestructuras y primarios, con las condiciones generales.
T	Terciario.	Terciarios, comercio minorista: mercado.	Terciarios: Comercio minorista: galería comercial; almacén comercial no especializado; gran comercio especializado. Oficinas: grandes oficinas.

6

En este caso (a pesar de lo dispuesto en la norma 1.4.2.8.4 del PIO) el hotel debe disponer de zona deportiva y jardines exteriores.

Zona		Usos principales admisibles	
		Usos predominantes	Usos alternativos compatibles
			Industriales y de almacenamiento: Almacenes y comercio mayorista. Turísticos: Hotel de ciudad. Medioambientales, recreativos, dotacionales, de infraestructuras y primarios, con las condiciones generales.
EL	Espacio libre público.	Dotacionales: otros (dotacional de esparcimiento: espacio libre).	Medioambientales, recreativos, dotacionales, de infraestructuras y primarios, con las condiciones generales.
EQ	Equipamiento comunitario público o privado.	Dotacionales: otros (dotacionales: equipamiento genérico).	Dotacionales: otros (dotacional de esparcimiento: espacio libre). Medioambientales, recreativos, dotacionales, de infraestructuras y primarios, con las condiciones generales.
DT	Dotación pública.	Dotacionales: otros (dotacionales).	Medioambientales, recreativos, dotacionales, de infraestructuras y primarios, con las condiciones generales.
V	Vial.	De infraestructuras: otros (infraestructura viaria).	

- .3 El uso “hotel de ciudad” sólo se permite en el núcleo principal de Icod y el eje Calvario-Buen Paso.
- .4 Los usos (predominantes o compatibles en la categoría de suelo) que pueden proyectarse como uso secundario de cada uso principal son los siguientes:

Uso principal	Usos secundarios permitidos
Vivienda sometida a algún régimen de protección pública.	Terciarios (en todos los casos, con independencia de accesos con respecto al uso principal): puestos de venta, locales comerciales pequeños, medianos y grandes, mercados y galerías comerciales; quioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes, restaurantes y grandes restaurantes; despachos profesionales, locales de oficinas y agrupaciones de oficinas. Industriales y de almacenamiento (en todos los casos, con independencia de accesos con respecto al uso principal): almacenes y comercio mayorista; artesanía y oficios artísticos; reparación y mantenimiento de objetos domésticos; talleres de reparación de vehículos.

Uso principal	Usos secundarios permitidos
Vivienda en edificación colectiva.	Residenciales (en todos los casos, con independencia de accesos con respecto al uso principal): vivienda unifamiliar; agrupación de viviendas unifamiliares; residencia comunitaria. Terciarios (excepto en el caso de despachos profesionales y locales de oficinas, con independencia de accesos con respecto al uso principal): puestos de venta, locales comerciales pequeños, medianos y grandes, mercados, galerías comerciales, almacén comercial no especializado y gran comercio especializado. Hostelería: quioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes, restaurantes y grandes restaurantes; despachos profesionales, locales de oficinas, agrupaciones de oficinas y grandes oficinas. Industriales y de almacenamiento (excepto en el caso de artesanía y oficios artísticos, con independencia de accesos con respecto al uso principal): almacenes y comercio mayorista; artesanía y oficios artísticos; reparación y mantenimiento de objetos domésticos; talleres de reparación de vehículos.
Agrupación de viviendas unifamiliares.	Terciarios (excepto en el caso de despachos profesionales, con independencia de accesos con respecto al uso principal): puestos de venta y locales comerciales pequeños; quioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes; despachos profesionales. Industriales y de almacenamiento: artesanía y oficios artísticos.
Vivienda unifamiliar.	Terciarios: despachos profesionales. Industriales y de almacenamiento: artesanía y oficios artísticos.
Industria ligera.	Terciarios: puesto de venta; local de oficinas.
Mercado.	Terciarios: puestos de venta y locales comerciales pequeños; quioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes. Industriales y de almacenamiento: artesanía y oficios artísticos; reparación y mantenimiento de objetos domésticos.
Espacio libre.	Terciarios: puestos de venta.
Dotacionales.	Dotacionales: otros. Terciarios: puestos de venta y locales comerciales pequeños; bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
De infraestructuras.	Terciarios: puestos de venta.

Los usos dotacionales y de infraestructuras se admiten en todos los casos como uso secundario, siempre con independencia funcional (accesos y servicios comunes) con respecto al uso principal.

- .5 En el subsuelo de viales y espacios libres públicos se permitirán los usos que determine en cada caso el Ayuntamiento.

OP 3-7

Condiciones de edificabilidad.

- .1 Esta norma se aplica sólo a supuestos de nueva edificación, incluyendo la ampliación en planta o altura de edificios existentes. No afecta a intervenciones de rehabilitación, restauración ni reposición.
- .2 La edificabilidad máxima de las subzonas es:

EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ² t/m ² s)	C – Edif. continua			A – Edif. aislada	
		C	C*		
R - Residencial	R-0	0,00	0,00	RA-0	0,00
	R-1	1,00	1,00	RA-1	0,30
	R-2	2,00	1,90	RA-2	0,60
	R-3	3,00	2,80	RA-3	0,90
	R-4	4,00	3,70		
	R-5	5,00	4,60		
	R-6	6,00	5,50		
	R-7	7,00	6,36		
	R-8	8,00	7,19		
	R-9	9,00	7,96		
	R-10	10,00	8,68		
	R-11	11,00	9,35		
	R-12	12,00	10,20		
I - Industrial	I-0	0,00			
	I-1	0,50			
	I-2	2,00			
	I-3	3,00			
T - Terciario	T-0	0,00			
	T-1	1,00			
	T-2	2,00			
	T-3	3,00			
EL - Espacio libre público	0,10				
EQ - Equipamiento comunitario público o privado	Libre				
DT - Dotación pública	Libre				

En las subzonas residenciales de edificación continua con fondo igual o menor que 12 metros ($\leq 12,00m$), las edificabilidades máximas son las de la columna C. Si el fondo es mayor que 12 metros ($\geq 12,00$), las edificabilidades máximas son las de la columna C*. La edificabilidad máxima en m²t de una parcela es la suma de las edificabilidades máximas en m²t de las subzonas que la componen.

OP 3-8

Aprovechamiento urbanístico medio de las áreas sujetas a equidistribución.

- .1 Se establecen los coeficientes de uso [α] siguientes:

	Coeficiente de uso	α
Residencial	1,0
Residencial, vivienda protegida	0,7
Industrial	0,7

- | | | | |
|----|--|--|----------------------------|
| | | Coefficiente de uso | α |
| | Terciario | | 1,3 |
| | Equipamiento comunitario | | 0,7 |
| .2 | Se establecen los coeficientes de tipología [β] siguientes: | | |
| | | Coefficiente de tipología | β |
| | Edificación continua | | 1,0 |
| | Edificación aislada | | 1,1 |
| .3 | Se establecen los coeficientes de ámbito [γ] siguientes: | | |
| | | Coefficiente de ámbito | γ |
| | Todas las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado | | 1,0 |
| | El único ámbito en suelo urbano no consolidado | | 1,0 |
| .4 | Se establecen los de ponderación [δ] siguientes: | | |
| | | Coefficiente de ponderación | δ |
| | Coefficientes de uso | | 1,0 |
| | Coefficientes de tipología | | 0,9 |
| | Coefficientes de ámbito | | 1,0 |
| .5 | Los coeficientes de homogeneización se calculan con la expresión | | |
| | $\theta = \alpha \cdot \beta \cdot \gamma \cdot \delta = (\delta_i \cdot \alpha_i) \cdot (\delta_j \cdot \beta_j) \cdot (\delta_k \cdot \gamma_k)$. | | |
| .6 | El aprovechamiento urbanístico de una parcela con uso lucrativo es: | | |
| | $a = s \cdot e \cdot \theta$ [uda] | | |
| | a= aprovechamiento urbanístico de la parcela con uso lucrativo. | | |
| | s= superficie de la parcela con uso lucrativo. | | |
| | e= edificabilidad de la zona de ordenanza homogénea. | | |
| | θ = coeficiente de homogeneización. | | |
| .7 | El aprovechamiento urbanístico global del ámbito es la suma de los aprovechamientos de las parcelas con uso lucrativo: | | |
| | $A = \sum a_i$ [uda] | | |
| | A= aprovechamiento urbanístico global del ámbito. | | |
| | a= aprovechamiento urbanístico de la parcela con uso lucrativo. | | |
| .8 | El aprovechamiento urbanístico medio del ámbito es: | | |
| | $AM = A/S$ [uda/m ² s] | | |
| | AM= aprovechamiento urbanístico medio del ámbito. | | |
| | A= aprovechamiento urbanístico global del ámbito. | | |
| | S= superficie total del ámbito, que es: | | |
| | $S = \sum s_i + \sum s_l + \sum s_{g_i}$ [m ² s] | | |
| | S= superficie total del ámbito. | | |
| | s= superficie de cada parcela con uso lucrativo. | | |
| | s_l= superficie de cada sistema local con uso no lucrativo (dotación, espacio libre, vial). | | |
| | s_g= superficie de cada sistema general incluido en o adscrito al ámbito. | | |
| .9 | Los propietarios del ámbito tienen derecho al 90% del aprovechamiento urbanístico que resulta de aplicar el aprovechamiento medio a la superficie de sus fincas originarias o iniciales: | | |
| | $ap = 0,9 \cdot sf \cdot AM$ [uda] | | |
| | ap= aprovechamiento urbanístico apropiable. | | |
| | sf= superficie de la finca inicial. | | |
| | AM= aprovechamiento urbanístico medio del ámbito. | | |