



GOBIERNO DE CANARIAS

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Año LXXIX

Martes, 29 de junio de 2004

Número 89

SUMARIO

I. ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

Ministerio de Hacienda Página 9481

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife Página 9481

Ayuntamiento de Fuencaliente de La Palma Página 9484

Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera Página 9484

Ayuntamiento de la Villa de Breña Baja Página 9485

Ayuntamiento de la Villa de La Orotava Página 9485

I. ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

MINISTERIO DE HACIENDA

Delegación de Santa Cruz de Tenerife

Patrimonio

Junta Provincial Distribuidora de Herencias del Estado

A N U N C I O

9962

5684

Se pone en conocimiento de las Instituciones de beneficencia, instrucción, acción social y profesionales, tanto municipales como provinciales, sean de carácter público o privado a que se refiere el artículo 956 del Código Civil, que se consideren con derecho a beneficiarse de la herencia abintestato en favor del Estado dejado por la causante DOÑA MARÍA ARGELIA DELGADO MORALES, fallecida el 14 de marzo de 1986 en Santa Cruz de Tenerife, con último domicilio en dicha Ciudad, formulen en el plazo improrrogable de UN MES, las alegaciones que estimen pertinentes, conforme establece el párrafo

2º del artículo 11 del Decreto 2.091/1971, de 13 de agosto, a cuyo efecto deberán dirigir los correspondientes escritos a la Secretaría de la Junta, radicada en la Sección de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda, sita en la Av. José Antonio, nº 6 de esta Capital.

Santa Cruz de Tenerife, a 18 de mayo de 2004.

El Presidente.

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Organismo Autónomo de Cultura

Unidad de Coordinación Administrativa

A N U N C I O

9963

5468

El Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 23 de abril de 2004, adoptó el acuerdo de aprobar inicial y provisionalmente el expediente relativo a la modifi-

Las inserciones se solicitarán de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia e Innovación Tecnológica mediante oficio

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife

Depósito Legal TF-1/1958
Edita: Secretaría General Técnica
Consejería de Presidencia e Innovación Tecnológica

Servicio de Publicaciones e Información
Edificio de Usos Múltiples II, planta baja
Avda. José Manuel Guimerá, 8
Tfno.: (922) 47.69.63. Fax: (922) 47.65.98
38071 Santa Cruz de Tenerife

Imprime: Imprenta Bonnet, S.L.
C/ San Francisco, 47
Tfno.: (922) 28.26.10. Fax: (922) 28.20.44
Correo electrónico: bop@idecnet.com
38002 Santa Cruz de Tenerife

TARIFAS
Inserción: 0,7 euros/mm
de altura
Suscripción anual: 60,10 euros
más gastos de franqueo

cación de la Ordenanza Fiscal del Organismo Autónomo de Cultura para el año 2004, publicándose en el Boletín Oficial de esta Provincia, el 17 de mayo de 2003, el correspondiente anuncio así como la apertura plazo de treinta días hábiles a los efectos de que los interesados pudieran examinar contenido del expediente y presentar la reclamaciones que estimen oportunas, todo ello de conformidad con lo previsto en los arts. 17 y 18 del TR la Ley reguladora de las Haciendas Locales (RDL 2/2004, de 5 de marzo).

Habiendo transcurrido dicho plazo y no habiéndose presentado reclamaciones el acuerdo de aprobación de la modificación de la Ordenanza Fiscal del Organismo Autónomo de Cultura para el año 2004 pasa a tener el mismo carácter definitivo, de conformidad con el art. 17.4 de la citada normativa, publicándose su texto íntegro.

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS O LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES CULTURALES EN RÉGIMEN DE DERECHO PÚBLICO COMPETENCIA DEL ORGANISMO AUTÓNOMO DE CULTURA.

I.- Disposición general.

Artículo 1.- Al amparo de lo dispuesto en los artículos 4.1 letras a) y b) y 106 de la Ley 7/1985 de dos de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en ejercicio de la potestad reglamentaria y tributaria reconocida al municipio de Santa Cruz de Tenerife en su calidad de Administración Pública de carácter territorial y de conformidad con lo previsto en los artículos 15 al 19 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales y la facultad específica que a las entidades locales otorga el artículo 58 de la misma, este Excmo. Ayuntamiento aprueba la presente Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por la Prestación de Servicios Públicos o la Realización de Actividades Culturales en Régimen de Derecho Público competencia del Organismo Autónomo de Cultura.

II.- Concepto y hecho imponible.

Artículo 2.

1.- Tendrán la consideración de tasas reguladas en esta Ordenanza, las contraprestaciones pecuniarias que se satisfagan por la prestación de servicios públicos o la realización de actividades culturales efectuadas en régimen de Derecho Público por el Organismo Autónomo de Cultura que se refieran, afecten o beneficien de modo particular a los sujetos pasivos.

2.- Constituye el hecho imponible de la tasa:

a) La inscripción o matriculación en cualquiera de las escuelas y talleres municipales.

b) La utilización de los servicios de la Banda Municipal de Música.

c) La expedición, a instancia del administrado, de certificaciones y demás documentos administrativos propios del Organismo Autónomo de Cultura.

III.- Sujetos pasivos.

Artículo 3.- Son sujetos pasivos de la tasa, en concepto de contribuyentes, las personas físicas y jurídicas así como las entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria:

a) Que se inscriban o matriculen en cualquiera de las escuelas y talleres municipales.

b) Que soliciten los servicios de la Banda Municipal de Música.

c) Que soliciten la expedición de certificaciones y demás documentos administrativos propios del Organismo autónomo de Cultura.

IV.- Devengo.

Artículo 4.

1.- La tasa se devengará y nacerá la obligación de pago:

a) Desde que se lleve a cabo la inscripción o matrícula.

b) Desde que se soliciten los servicios de la Banda Municipal de Música.

c) Desde que soliciten la expedición de certificaciones y demás documentos administrativos propios del Organismo Autónomo de Cultura.

2.- La exigencia de la tasa se producirá de conformidad con lo dispuesto en el art. 8.1 de la presente Ordenanza.

V.- Cuantía.

Artículo 5.

1.- El importe de las tasas por la prestación de servicios o realización de actividades y demás supuestos señalados en el art. 2 de la presente Ordenanza, se fija sin exceder, en su conjunto, del coste real o previsible de los mismos.

2.- La cuota tributaria consistirá, según los casos, en cuotas fijas o aplicación de tarifas, de la forma en que se especifica en el anexo a esta Ordenanza, de la que forma parte a todos los efectos.

VI.- Imposición y aprobación.

Artículo 6.

1.- El establecimiento o modificación de las tasas, su imposición, ordenación y aprobación corresponderá al Excmo. Ayuntamiento Pleno, de acuerdo con lo establecido en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local.

2.- Competerá al Consejo de Administración del Organismo Autónomo de Cultura o, en su caso, a quien sus estatutos lo atribuyan, las propuestas de establecimiento o modificación de las tasas. A dichas propuestas deberá acompañarse el preceptivo estudio económico-financiero justificativo.

VII.- Normas de gestión.

Artículo 7.- La administración, liquidación y cobro de las tasas contempladas en la presente Ordenanza se realizará por el Organismo Autónomo de Cultura. El importe de la recaudación de las mismas formará parte del presupuesto de ingresos de dicho Organismo Autónomo.

Artículo 8.

1.- La tasa será exigible desde que se formalice la inscripción o matrícula, se autorice la prestación del servicio de la Banda Municipal de Música, se solicite la expedición de certificaciones y demás documentos administrativos o se solicite realización de compulsa de documentos por parte de los Servicios Administrativos del O.A. de Cultura.

Desde ese momento, el solicitante o usuario vendrá obligado al pago del importe total de la tasa, siempre y en cualquier caso antes de la efectiva prestación del servicio.

2.- No se reconocerán en la materia que regula esta Ordenanza otros beneficios fiscales que los que vengan establecidos por disposiciones con rango de Ley o por Tratados o Convenios Internacionales.

Artículo 9.- Cuando por causas no imputables al sujeto pasivo, la prestación, o servicio no se lleve a

efecto, procederá la devolución del importe correspondiente, tramitándose el oportuno expediente.

Artículo 10.- Las deudas por las tasas reguladas en esta Ordenanza se exigirán mediante el procedimiento administrativo de apremio de acuerdo con la forma y plazos que establece la normativa vigente.

Artículo 11.- La tasa podrá abonarse de la siguiente forma:

- En efectivo o por datáfono en caja del Organismo Autónomo de Cultura, en el horario previsto legalmente (lunes a viernes de nueve a catorce horas).

- Por domiciliación bancaria.

Artículo 12.- En caso de mora superior a veinte días del pago de la tasa como usuario de las escuelas municipales se procederá dar de baja al alumno, previo requerimiento, quedando libre la plaza para la incorporación de nuevos alumnos y sin perjuicio de lo previsto en el art. 10.

En caso inasistencia no justificada a más de diez clases de la escuela a la cual se encuentra matriculado, se procederá dar de baja al alumno, previo requerimiento, quedando libre la plaza para la incorporación de nuevos alumnos.

Disposición final.

La presente Ordenanza entrará en vigor de acuerdo con lo previsto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, una vez efectuada la publicación de su aprobación definitiva, permaneciendo vigente mientras no se acuerde por los órganos competentes su modificación o derogación expresa.

En lo no previsto expresamente en esta Ordenanza, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Fiscales del Excmo. Ayuntamiento de S/C de Tenerife, la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, a la Ley 8/1989, de Tasas y Precios Públicos y demás normativa que resulte de aplicación.

ANEXO AL QUE HACE REFERENCIA EL ART. 5 DE LA PRESENTE ORDENANZA

1	Banda de Música	3.507,89 € / Actuación.
---	------------------------	-------------------------

2	Matrícula y mensualidades de las Escuelas y Talleres Municipales	
---	---	--

	MATRICULA	MENSUALIDAD
Esc. Mpal. de Pintura al Óleo	18,75 €	34,51 €

	MATRICULA	MENSUALIDAD
Esc. Mpal. de Pintura a la Acuarela	18,75 €	34,51 €
Esc. Mpal. de Dibujo	18,75 €	34,51 €
Esc. Mpal. de Teatro de Títeres	40,52 €	
Esc. Mpal. de Cerámica	18,75 €	41,33 €
Esc. Mpal. de Fotografía	18,75 €	41,33 €
Esc. Mpal. de Artes gráficas	18,75 €	20,63 €
Esc. Mpal. de Folklore	18,75 €	6,84 €

Escuela Municipal de Música

	Curso Completo	Bimensualidad (Sept./Nov./Ene./Mar./May)
Programa Básico	387,65 €	77,53 €
Programa de música y Movimiento.	128,17 €.	25,63 €

3	Expedición de documentos administrativos y compulsas de documentos
----------	---

Será de aplicación en las Oficinas del Organismo Autónomo de Cultura la Ordenanza Municipal reguladora de la Tasa por Expedición de Documentos Administrativos y Compulsa de Documentos.

Santa Cruz de Tenerife, a 23 de junio de 2003.

El Director de la UTPA del Organismo Autónomo de Cultura, Juan Royo Iranzo.

FUENCALIENTE DE LA PALMA

A N U N C I O

9964

5568

Habiendo transcurrido quince días hábiles de exposición del Expediente de Modificación de Créditos nº 03/04 de Suplementos de Crédito, cuya aprobación inicial de fecha de 27 de mayo de 2004, fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, nº 74 del día 4 de junio de 2004, y no habiéndose presentado reclamación ni sugerencia alguna, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 169.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, al que se remite el artículo 177.2 del mismo texto legal y el artículo 20.3 en relación con el artículo 38.2 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el presente se hace público que ha quedado definitivamente aprobado el EXPEDIENTE Nº 03/04 DE MODIFICACIÓN DE CRÉDITOS QUE AFECTA AL PRESUPUESTO

GENERAL DE 2003 DE ESTE AYUNTAMIENTO PRORROGADO PARA 2004.

El resumen por capítulos del suplemento de créditos es el siguiente:

Suplementos de crédito:

Partida	Denominación	Importe
441.601.01	Infraestructuras hidráulicas	103.916,52 euros
	Total suplementos de crédito	103.916,52 euros

El anterior importe queda financiado por aplicación del remanente líquido de Tesorería disponible:

Capítulo	Concepto	Subconcepto	Denominación	Importe
8	870	870.01	"Aplicación para financiación de suplementos de crédito"	103.916,52 euros
			Total igual a los suplementos	103.916,52 euros

En Fuencaliente de La Palma, a 23 de junio de 2004.

El Alcalde, Pedro Nolasco Pérez Pérez.

SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

A N U N C I O

9965

5565

Habiendo sido informada favorablemente por la Comisión de Hacienda y Especial de Cuentas, la CUENTA GENERAL DEL PRESUPUESTO DE 2003, se

expone al público por plazo de QUINCE días y OCHO más, durante los cuales los interesados podrán presentar reclamaciones, reparaciones y observaciones; si las hubiera, serán examinadas por la Comisión Especial de Cuentas y practicadas por la misma cuantas comprobaciones estimen necesaria, se emitirá nuevo informe.

Esta publicación se realiza conforme a los efectos de lo dispuesto en el artículo 212.3 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

En San Sebastián de La Gomera, a 21 de junio de 2004.

El Alcalde-Pte., Ángel L. Castilla Herrera.

VILLA DE BREÑA BAJA

Área Económica-Intervención

ANUNCIO

9966

5558

Sometida a informe de la Comisión Informativa de Economía, Hacienda y Especial de Cuentas, celebrada el día 22 de junio de 2004, LA CUENTA GENERAL DEL PRESUPUESTO DEL EJERCICIO ECONÓMICO DE 2003 y dictaminada favorablemente por cuanto contiene todos los documentos establecidos por la legalidad aplicable y recoge fielmente el devenir de la gestión económica del ejercicio que se rinde.

De conformidad con lo establecido en el artículo 193 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se expone al público por plazo de QUINCE días, durante los cuales y OCHO más, los interesados a que se refiere el artículo 151 de la misma Ley, podrán presentar reclamaciones al expediente que se encuentra en la Intervención de Fondos Municipal.

Breña Baja, a 23 de junio de 2004.

El Alcalde, Jaime Sicilia Hernández.

VILLA DE LA OROTAVA

Área de Urbanismo

ANUNCIO

9967

5451

Habiéndose publicado en el Boletín Oficial de Canarias núm. 117, viernes 18 de junio de 2004, el acuerdo de adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, virtud al cual se aprueba definitivamente de forma parcial el <<PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA OROTAVA (TENERIFE)>>.

De conformidad con lo establecido en el art. 70.2 de la Ley 7/85, modificado por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, que señala que los acuerdos que adopten las Corporaciones Locales se publican o notifican en la forma previa por la Ley. Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planos urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes Locales, se publican en el <<Boletín Oficial>> de la Provincia y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2. Idéntica regla es de aplicación a los presupuestos, en los términos del artículo 112.3 de esta Ley. Las Administraciones Públicas con competencias urbanísticas deberán tener, a disposición de los ciudadanos que lo soliciten, copias completas del planeamiento vigente en su ámbito territorial, se publica la normativa relativa a la Ordenación Urbanística de este municipio que se transcribe en el anexo siguiente:

NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE).

Título preliminar. Disposiciones generales.

Artículo 1.- Naturaleza, ámbito y objeto.

1. El Plan General de Ordenación de la Villa de La Orotava es el instrumento de planeamiento urbanístico que define la ordenación urbanística para la totalidad del término municipal, estableciendo el modelo de organización de su territorio y la gestión de su ejecución dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales.

2. En el marco de la legislación urbanística y del planeamiento de ordenación territorial, el Plan General tiene como objeto:

a. La ordenación estructural del territorio municipal que define el modelo de organización urbanística del mismo, determinando los elementos de su estructura general y la clasificación del suelo.

b. La ordenación pormenorizada y, en su caso, las determinaciones e instrucciones para su determinación por el planeamiento de desarrollo, en aquellos ámbitos en que así se establece.

c. La organización y programación temporal de la gestión urbanística necesaria para su ejecución.

3. La ordenación pormenorizada y la gestión urbanística forman el contenido del Plan Operativo del Plan General de La Orotava.

Artículo 2.- Vigencia y efectos.

1. El Plan General de Ordenación entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, en la forma legalmente esta-

blecida; y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones y modificaciones que se puedan producir con arreglo a lo dispuesto en este mismo título y en la legislación urbanística aplicable.

2. La entrada en vigor del Plan General produce los efectos legalmente establecidos, y en concreto los siguientes:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su ejecución al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por las Administraciones y los particulares, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

c) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

d) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación o prevean la realización de las obras públicas ordinarias que precisen de expropiación, previstas, en la vigente legislación.

e) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación y a obtener copia de ésta en la forma que se determine reglamentariamente.

3. Con arreglo a la legislación urbanística, quedan sujetos al Plan General todos los actos que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de las edificaciones e instalaciones.

Artículo 3.- Revisión.

1. Se entenderá por revisión del Instrumento de ordenación urbanística del municipio la reconsideración de su contenido cuando afecte de forma sustancial a los elementos de la ordenación estructural o al modelo territorial establecido.

2. El Plan General podrá revisarse a los ocho años de su vigencia, siempre que se justifique la oportunidad de tal revisión, o en todo caso cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

a) La necesidad de adaptación a un instrumento de ordenación general o territorial de rango superior o de ámbito supramunicipal, o a una legislación urbanística sobrevenida. Cuando la misma se determine

de forma expresa en dichos instrumentos o en la mera legislación.

b) La aparición de nuevas circunstancias socio económicas en el municipio, siempre que ello signifique la conveniencia de reconsiderar, la estructura general que contiene el planeamiento.

c) La modificación de los objetivos y criterios determinantes del modelo de la estructura general del territorio o de la clasificación del suelo.

d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos en urbanizables.

e) Cuando se produzca el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.

Artículo 4.- Modificación y actualización.

1. Se entenderá por Modificación del Plan General las del contenido del planeamiento que, según lo dispuesto en el artículo anterior, no se consideren revisión del mismo.

2. No se considerarán modificaciones del Plan General:

a. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de desarrollo del Plan General.

b. La aprobación de Ordenanzas Municipales que desarrollen contenidos del Plan General, así como el Catálogo de Protección o las Instrucciones que puedan dictarse para la concreción o aclaración de aspectos determinados de las mismas.

3. Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por el contraste con las correspondientes determinaciones del Plan General y demostrar su coherencia con el modelo de ordenación estructural establecido.

4. Toda modificación de los espacios libres públicos determinados por la ordenación urbanística deberá justificar el mantenimiento de las superficies totales previstas anteriormente en similares condiciones. Cuando la modificación incremente el volumen edificable en un área se deberán a su vez incrementar los espacios libres públicos en cinco (5) m² por cada habitante o plaza alojativa adicional.

5. Cada cuatro años se deberá actualizarse el Plan Operativo, pudiendo limitarse exclusivamente a la organización de la gestión y la programación de la ejecución y la programación de la ejecución pública.

Artículo 5.- Documentación.

1. Las determinaciones del Plan General se desarrollan en los siguientes documentos:

- Memoria.
- Normas Urbanísticas.
- Fichero de Gestión Urbanística.
- Planos de Ordenación Estructural (clasificación y categorización del suelo y estructura general).
- Planos de Ordenación Pormenorizada sobre ámbitos, tipologías, usos y gestión.

2. En la Memoria se incorpora el listado completo de los Planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada, así como cuadros de superficies y características de la ordenación.

Artículo 6.- Interpretación y aplicación.

1. La interpretación del Plan General corresponde a Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que procedan con arreglo a la Ley.

2. Los documentos del instrumento de ordenación urbanística integran una unidad instrumental de carácter sistemático, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de la planimetría, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y criterios expresados en su Memoria, y atendiendo a la realidad social del momento en que se apliquen.

3. Los Planos de Ordenación, estructural o pormenorizada, son expresión gráfica de las determinaciones del planeamiento. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados.

4. La interpretación del Plan General se realizará siguiendo el siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas:

- a. Normas Urbanísticas.
- b. Gestión Urbanística.
- c. Planos de Ordenación Pormenorizada.
- d. Planos de Ordenación Estructural.
- e. Memoria.

5. Como criterio general, prevalecerá la interpretación más favorable a los Intereses generales, al cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones públicas, a la mayor superficie de espacios libres públicos, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del paisaje y del ambiente natural y urbano, y al sostenimiento de los recursos naturales.

Título primero.- Régimen urbanístico y desarrollo de la ordenación.

Capítulo 1.- Clasificación y categorización del suelo.

Artículo 7.- Clases de suelo.

1. El Plan General, atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable y a los criterios y objetivos expresados en la Memoria, divide el suelo del término municipal en las siguientes clases: urbano, urbanizable y rústico.

2. El suelo rústico está conformado por los terrenos que se incluyen en esta clase al concurrir en ellos alguna de las condiciones, circunstancias o valores determinados para dicha clasificación en la legislación urbanística ambiental o sectorial; o por considerarse conveniente preservarlos de acuerdo al modelo territorial elegido.

3. El suelo urbanizable está integrado por los terrenos susceptibles de transformación que el planeamiento destina como soporte de los desarrollos urbanísticos que cubran los razonables crecimientos previsibles, según los criterios expresados en la Memoria.

4. El suelo urbano comprende las áreas delimitadas en aplicación de los requisitos y condiciones legalmente establecidas para dicha clasificación, según el grado de consolidación de la urbanización y la edificación de los terrenos, así como por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana.

5. Cada clase de suelo se divide, a su vez, en las categorías que se determinan en los respectivos artículos de estas Normas que regulan el régimen urbanístico aplicable en cada caso.

Artículo 8.- Categorías del suelo rústico.

De conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística y en ejecución de las facultades que en las mismas se otorga a los instrumentos de planeamiento general, se determinan las siguientes categorías de suelo rústico.

Dentro de suelo que se clasifique como rústico el Plan General, establecerá las siguientes categorías:

a) Cuando en los terrenos se hallan presentes valores naturales o culturales precisados de protección ambiental:

1) Suelo rústico de protección natural, para la preservación de valores naturales o ecológicos.

2) Suelo rústico de protección paisajística, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos.

3) Suelo rústico de protección cultural, para la preservación yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico así como un entorno inmediato.

4) Suelo rústico de protección de entornos, para la preservación de o procesos ecológicos, diferenciando los entornos de Espacios Naturales Protegidos, de núcleos de población y de itinerarios.

5) Suelo rústico de protección costera, para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable. La adscripción a esta categoría específica será compatible con cualquiera otra de las enumeradas en este artículo.

b) Cuando los terrenos precisan la protección de sus valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras:

1) Suelo rústico de protección agraria, para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero y piscícola.

2) Suelo rústico de protección forestal, para la ordenación de los aprovechamientos de este carácter o el fomento de la repoblación con tal fin.

3) Suelo rústico de protección hidrológica, para la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.

4) Suelo rústico de protección minera, para la ordenación de la explotación de recursos minerales.

5) Suelo rústico de protección de infraestructuras, para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo.

En los casos de compatibilidad de esta categoría con cualquiera de las otras previstas el objetivo de protección y el régimen básico y de usos e intervenciones será el que corresponda a uno de los siguientes supuestos:

a. Si la categoría de Protección de Infraestructuras se suprime con algunas de las categorías de protección de valores ambientales, el régimen básico y de usos e intervenciones será el correspondiente al valor ambiental a proteger.

b. Si la categoría de Protección de Infraestructura se superpone con algunas de las categorías de pro-

tección distintas a las de valores ambientales, el régimen básico y de usos e intervenciones será el correspondiente a las establecidas para la categoría de Protección de Infraestructuras.

c) Cuando en los terrenos existen formas tradicionales de poblamiento rural y de acuerdo con los criterios de reconocimiento y delimitación que establece el planeamiento insular.

1) Suelo rústico de asentamiento rural, referida a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, de acuerdo con los criterios que establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

2) Suelo rústico de asentamiento agrícola, referida a áreas de explotación agropecuaria en las que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, para la ordenación, con la debida proporción, entre la edificación y la actividad agropecuaria correspondiente.

3) Suelo rústico de protección territorial, para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

Artículo 9.- Categorías del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable se dividirá en sectorizado y no sectorizado, según estén delimitados los sectores de desarrollo o no.

2. Los sectores en que se divide el suelo urbanizable sectorizado pueden incluirse en alguna de las categorías definidas a continuación:

a) Suelo urbanizable ordenado incorporado, integrado por aquellos sectores que cuentan con plan parcial aprobado y en curso de ejecución, por lo que su ordenación pormenorizada queda remitida a dicho instrumento, así como en su caso a los instrumentos de gestión que se hubieran aprobado.

b) Suelo urbanizable ordenado por el Plan General que legitima la actividad de ejecución y que permite el desarrollo de los instrumentos de ejecución, tanto para los usos residenciales no turísticos, como industriales o terciarios no estratégicos.

c) Suelo urbanizable no ordenado, integrado por los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada, bien por ser de nueva clasificación o porque no tienen plan parcial considerado vigente o se han modificado los criterios de ordenación.

3. El suelo urbanizable no sectorizado podrá adoptar alguna de las categorías siguientes:

a) Suelo urbanizable turístico.

b) Suelo urbanizable estratégico para usos industriales o terciarios de carácter relevante para el desarrollo económico o social insular o autonómico.

c) Suelo urbanizable diferido integrado por el restante suelo urbanizable no sectorizado incluido en los apartados anteriores.

Artículo 10.- Categorías del suelo urbano.

1. El suelo clasificado como urbano, según el grado de ejecución de la urbanización y de la consolidación edificatoria, y de acuerdo a la definición realizada en estas Normas, se divide en las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado: cuando se encuentra ejecutada la urbanización en grado suficiente según la regulación legal aplicable.

b) Suelo urbano no consolidado: el restante suelo urbano que no se encuentra ejecutado en el grado suficiente para determinarse como consolidado.

2. El Plan General establece además dos subcategorías incluidas en cualquiera de las de suelo urbano.

a) El suelo de interés cultural, por contar con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formando conjuntos y estando o no declarados bienes de interés cultural.

b) El suelo de renovación o rehabilitación urbana, por quedar sujeto a operaciones que impliquen su transformación integrada.

Artículo 11.- Sistemas Generales de la Ordenación Estructural.

1. Los Sistemas Generales constituyen elementos fundamentales del modelo de organización y de la ordenación urbanística estructural que el Plan General define para el municipio.

2. Según su relevancia en el territorio, los sistemas generales se dividen en dos niveles:

- Sistemas territoriales, cuando su incidencia en la ordenación del territorio es de carácter comarcal o insular.

- Sistemas municipales y locales, cuando su incidencia se circunscribe al término municipal o una zona del mismo, respectivamente.

3. Los sistemas territoriales y municipales definidos por el Plan General forman parte de su ordenación estructural y su delimitación planimétrica debe considerarse indicativa, salvo en los ya existentes o cuando se indique lo contrario en la ficha correspondiente del Fichero de Gestión Urbanística. En el Plano de Ordenación relativo a la Estructura General se definen tales sistemas, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriban.

Artículo 12.- Áreas y ámbitos de ordenación en el suelo urbano.

1. Áreas de ordenación de suelo urbano.

El suelo urbano se divide en Áreas de Ordenación, a los efectos de sistematizar las determinaciones que el planeamiento establece para cada ámbito o núcleo diferenciable. La delimitación de las áreas se han realizado atendiendo al reconocimiento de los núcleos preexistentes, de las actuaciones urbanísticas ya desarrolladas en ejecución del planeamiento y de los ámbitos que conforman una unidad física o tienen un similar tratamiento en cuanto a su ordenación.

Estas Áreas de Ordenación pueden incluir suelos urbanos consolidados y no consolidados por la urbanización o la edificación, en cuyo caso se delimita también el ámbito de gestión correspondiente.

Cuando así se determina, las Áreas de Ordenación pueden incluir o coincidir con alguno de los otros ámbitos definidos en los números siguientes de éste artículo, dependiendo de si se establece directamente la ordenación pormenorizada, si se remite a un instrumento ya existente o si queda sujeta a la formulación de un instrumento de desarrollo.

2. Ámbitos de Ordenación Incorporada.

La ordenación pormenorizada de toda o parte de un Área de Ordenación del suelo urbano en los ámbitos delimitados como de Ordenación Incorporada, será la del instrumento de planeamiento ya existente que se determine en la ficha correspondiente (Modificación Puntual del Plan General, Plan Especial o Estudio de Detalle), quedando por tanto vigente dicho instrumento, de forma global o parcialmente, cuando se introducen modificaciones de sus determinaciones en la ficha del ámbito de que se trate.

3. Ámbitos sujetos a Plan Especial o a Estudio de Detalle.

En los supuestos de suelo urbano que precisan de un estudio específico para completar su ordenación pormenorizada, para la protección del patrimonio o cuando resulta necesario mejorar las condiciones ambientales del medio urbano o regular aspectos de ca-

rácter sectorial, se delimitan ámbitos sujetos a Plan Especial o a Estudio de Detalle, estableciendo en la ficha correspondiente las determinaciones, instrucciones y recomendaciones, en su caso, para la formulación de tales instrumentos.

4. Ámbitos de Ordenación Singular.

En los Planos de Ordenación Pormenorizada se señalan las zonas o parcelas para las que ha sido necesario definir de forma específica las determinaciones aplicables. Tal tratamiento específico se contiene en las fichas correspondiente del Fichero de Gestión Urbanística anexo a estas Normas Urbanísticas. En estos casos, los parámetros y condiciones de la edificación y de los usos establecidos en las presentes normas se aplican de forma subsidiaria para lo no contenido en las fichas correspondientes.

Artículo 13.- Ámbitos de Ordenación en Suelo Urbanizable.

1. Sectores de suelo urbanizable.

El suelo urbanizable sectorizado está dividido en sectores para la ordenación pormenorizada y la determinación del uso característico al que se destina cada uno de ellos y de las determinaciones de planeamiento que le son aplicables. Su delimitación se expresa gráficamente en los correspondientes Planos de Ordenación, estableciéndose el uso característico de los mismos y la categoría a la que se adscriben, tanto en dichos planos como en las fichas correspondientes del Fichero de Gestión Urbanística anexo a estas normas.

2. Sectores de suelo urbanizable Ordenación Incorporada (Suelo Urbanizable Ordenado).

En los sectores de suelo urbanizable ordenado con Plan Parcial Vigente y en curso de ejecución, la ordenación pormenorizada queda remitida a las determinaciones contenidas en el correspondiente Plan Parcial, que expresamente se declara vigente. Tales sectores se definen como de Ordenación Incorporada y se adscriben a la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado.

3. Sectores de suelo urbanizable ordenados por el Plan General.

En los sectores de suelo urbanizable ordenado por el Plan General se determina la ordenación pormenorizada con los criterios y objetivos, así como los aprovechamientos definidos para cada sector en la correspondiente ficha del anexo de Gestión Urbanística, permitiendo la ejecución de los demás instrumentos de desarrollo previstos en la legislación vigente.

4. Sectores de Suelo urbanizable No Ordenado.

En los sectores de suelo urbanizable no ordenado para los que el Plan General no establecen ni incorporan su ordenación pormenorizada se desarrollará la ordenación a través del pertinente Plan Parcial, que deberá formularse en los plazos y según las determinaciones, instrucciones y recomendaciones, en su caso, que se establecen en la ficha correspondiente del sector contenida en el Fichero de Gestión Urbanística anexo a estas Normas; y mediante el procedimiento legal de aplicación.

Artículo 14.- Ámbitos de Ordenación en Suelo Rústico.

1. Áreas de Espacio Natural Protegido.

La ordenación de los terrenos clasificados como Suelo Rústico se realiza según las diferentes categorías definidas para esta clase de suelo, y las delimitaciones y adscripción a las mismas que se contiene el en Plano de Ordenación Estructural correspondiente; diferenciándose de forma clara y precisa los terrenos sujetos a un régimen de protección ambiental declarado legalmente, por lo que su ordenación será la que establezcan los pertinentes instrumentos ambientales o de ordenación de los recursos naturales.

2. Asentamientos Rurales.

En los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada se delimitan los áreas de suelo rústico clasificados como asentamientos rurales, estableciéndose la ordenación pormenorizada de los mismos.

3. Protección de Infraestructuras.

Los terrenos de suelo rústico adscritos a la categoría de Protección de Infraestructuras se consideran ámbitos de ordenación y su regulación se contiene en estas Normas y en la legislación sectorial que resulte de aplicación en cada caso.

4. Áreas para la ordenación de zonas con valores arqueológicos y/o etnográficos.

En los supuestos de suelo rústico de protección ambiental paisajísticas o cultural para los que este Plan General determinan la formulación de un Plan Especial para ordenación de zonas con valores arqueológicos y/o etnográficos.

Capítulo 2.- Determinaciones generales de régimen urbanístico.

Artículo 15.- Deberes, derechos y facultades urbanísticas de los propietarios.

En cualquier caso, los propietarios deberán cumplir los deberes urbanísticos que establezca la legis-

lación urbanística aplicable. Por tanto, las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas a su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes, obligaciones y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por los instrumentos de ordenación insular, territorial, ambiental o sectorial, y por el propio Plan General y el planeamiento que los desarrolle.

Artículo 16.- Aprovechamiento Urbanístico.

1. El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada del Plan General o, en su caso, del planeamiento de desarrollo.

2. El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogida en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y sectores no incluye la edificabilidad correspondiente a las dotaciones públicas.

Artículo 17.- Aprovechamiento Medio (AM).

1. En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establece los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

2. El Plan General establece un coeficiente que expresa el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial.

3. Los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado. El coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada se determinará por ponderación de los anteriores coeficientes, ajustando el resultado, si fuera preciso, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.

4. El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovecha-

miento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas.

5. En los planes parciales la asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

6. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

Artículo 18.- Aprovechamiento privado.

1. El aprovechamiento privado correspondiente al titular de un terreno de suelo urbano no incluido en una unidad de actuación será el 100% del aprovechamiento urbanístico permitido por el planeamiento. Como requisito previo para la adquisición del derecho aprovechamiento urbanístico y a solicitar licencia de edificación para materializarlo, se deberá -en su caso- ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos afectados por viales y dotaciones públicas, y ejecutar o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquiera la condición de solar, o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación, en las condiciones que se determinan en estas Normas.

2. El aprovechamiento urbanístico privado correspondiente al titular de un terreno incluido en un ámbito de suelo urbano o en un sector de suelo urbanizable, será el resultante de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en que se encuentre, y que viene determinado en la correspondiente ficha del Fichero de Gestión Urbanística.

3. En el supuesto del número anterior, el derecho al aprovechamiento se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, de distribución equitativa y de costear o -en su caso- ejecutar la urbanización, en los plazos fijados por el planeamiento y mediante los sistemas, instrumentos y procedimientos establecidos legalmente. Cuando la ejecución de la unidad o sector deba producirse por el sistema de cooperación, el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente se adquiere por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

Artículo 19.- Aprovechamiento Urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en los sectores de suelo urbani-

zable y en los ámbitos de suelo urbano, es el 10% del aprovechamiento medio del ámbito o sector en los supuestos expresados en el artículo anterior, en las condiciones que establezca la legislación urbanística aplicable y, según lo dispuesto en este Plan General. Se obtendrá, preferentemente, con la adjudicación o cesión de suelo de parcelas edificables suficientes para materializar en ellas dicho aprovechamiento, pudiendo compensarse por su valor económico previa cuantificación del mismo, según los criterios establecidos legalmente.

2. En todo caso, las aportaciones económicas recibidas por Ayuntamiento por tal concepto serán destinadas a la adquisición y/o gestión del patrimonio municipal de suelo, o a financiar actuaciones urbanísticas municipales o la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión de urbanística necesarios para la ampliación de dicho patrimonio municipal del suelo.

3. Las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponde no participarán de los gastos de urbanización de la unidad o sector de que se trate.

Artículo 20.- Limitaciones de Carácter Sectorial.

1. Los instrumentos de desarrollo, las infraestructuras, los edificios y los usos o actividades a implantar en ellos, deberán cumplir con la legislación y reglamentación sectorial aplicable en cada caso.

2. Los usos, edificios e instalaciones existentes o que se proyecten en las zonas de dominio público marítimo-terrestre y servidumbre se ajustarán a lo dispuesto en el título II, capítulo II; y en el título III, capítulo I de la Ley de Costas.

La ordenación urbanística de los terrenos incluidos en la zona de influencia respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo terrestre, en las siguientes condiciones:

a. Previendo la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.

b. Respetando la servidumbre de acceso al mar a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Costas.

c. Evitando la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes de acuerdo a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas y 38 de su Reglamento.

d. Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44 de la Ley de Costas.

e. Se deberá cumplir expresamente lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

3. Los usos e instalaciones en las zonas de dominio público de carreteras y sus servidumbres se ajustarán a la legislación aplicable en la materia.

4. La delimitación de los ámbitos de protección cautelar del patrimonio Histórico tiene como efecto la aplicación de los procedimientos y las disposiciones contenidas en la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, según el bien protegido de que se trate.

5. Los usos, actividades, infraestructuras..., a implantar en el Parque Nacional de Las Cañadas deberá ser conforme con la legislación estatal aplicable y con el Plan Rector de uso y gestión del mismo.

Artículo 21.- Deber de conservación.

1. Los propietarios de los edificios o construcciones, tanto de titularidad privada como pública, tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, según lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

2. Se consideran contenidas en el deber de conservación, sin perjuicio de la regulación legal al respecto, las siguientes actuaciones:

a. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que le sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b. Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del coste actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento legalmente establecido, lo doten de las condiciones óptimas de seguridad, salubridad y ornato público, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad y garanticen el mantenimiento de sus condiciones básicas de buen uso.

3. El Ayuntamiento podrá acordar órdenes de ejecución de obras para la conservación de las edificaciones y construcciones en condiciones exigibles, de acuerdo a lo establecido en estas Normas y en la legislación aplicable.

Capítulo 3.- Desarrollo de la ordenación.

Artículo 22.- Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo.

1. La ordenación urbanística contenida en el Plan General se desarrollará, en los ámbitos en que así se determine y según las instrucciones que se establezcan, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle habrán de contener, como mínimo las determinaciones y los documentos que se señalen en la legislación urbanística y, en su caso, en la sectorial que sea de aplicación por su objeto, sus características funcionales o el ámbito en el que inciden.

Además, deberán de cumplir lo establecido en estas Normas para tales instrumentos y las determinaciones e instrucciones que se señalen específicamente en las fichas correspondientes de cada uno de los sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano que se determinan.

Artículo 23.- Planes Parciales.

1. El Plan Parcial es el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo que define y concreta la ordenación urbanística pormenorizada de un sector de suelo urbanizable o de un ámbito de suelo urbano no consolidado, incluso cuando se trate de operaciones de reforma interior o renovación urbana.

2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a los sectores unitarios de suelo urbanizable que se delimiten, conteniendo su ordenación pormenorizada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, y de modo que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los instrumentos de gestión y proyectos de urbanización que procedan.

Artículo 24.- Planes Especiales.

1. El Plan Especial es el instrumento de planeamiento urbanístico que desarrolla o complementa determinaciones de la ordenación pormenorizada en un ámbito concreto delimitado por el Plan General a tales efectos. Su finalidad, objetivos e instrucciones para su formulación, se contienen en la ficha correspondiente del Fichero de Gestión Urbanística o en estas Normas, debiendo adecuarse su contenido a tales determinaciones. Los Planes Especiales podrán modificar motivadamente las determinaciones de ordenación pormenorizada del planeamiento general siempre que no afecte a la ordenación estructural.

2. El contenido de los Planes Especiales que deban desarrollar la ordenación urbanística pormenorizada

en ámbitos de suelo urbano o en Asentamientos Rurales, deberán incluir las determinaciones precisas para que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los pertinentes instrumentos de gestión y proyectos de urbanización, según su finalidad y alcance.

3. También podrán tramitarse Planes Especiales, cuando así se determine por la legislación urbanística, sectorial o ambiental; y por el planeamiento insular o territorial, para la ordenación de un ámbito territorial concreto o de una actividad sectorial determinada. En estos casos, sus determinaciones podrán completar y desarrollar de forma pormenorizada la ordenación urbanística, ordenar aspectos específicos de la misma, o estar referidas a la ordenación de elementos o actividades de carácter sectorial.

Artículo 25.- Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán completar o reajustar las determinaciones del Plan General o del planeamiento de desarrollo cuando así se establezca expresamente en el instrumento que desarrollen o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, de oficio o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación concreta.

2. Los Estudios de Detalle podrán redactarse para alguno o todos de los siguientes objetivos:

a. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin incrementar las edificabilidades ni las alturas asignadas por el Plan.

b. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior. Deberán respetarse, en todo caso, las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas.

3. El contenido y la documentación de los Estudios de Detalle será el previsto en la legislación urbanística aplicable o el que específicamente se determine, en su caso, por estas Normas o por el planeamiento de desarrollo.

Artículo 26.- Instrumentos normativos y complementarios.

1. La normativa urbanística y las determinaciones de protección contenidas en este Plan General se desarrollarán, según sus previsiones y condiciones, a través de los siguientes instrumentos, de acuerdo a lo especificado en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

Catálogo de Protección.

(Artículo 39).

Ordenanzas de Edificación.

(Artículo 40).

Ordenanzas de Urbanización.

(Artículo 40).

2. Estos instrumentos deberán ser aprobados antes de dos años de la entrada en vigor del Plan.

3. Ninguna de estas ordenanzas, o cualquier otras que se desarrollen, podrán establecer determinaciones que sean contrarias al Plan General, tanto en cuanto a su contenido normativo como en cuanto a los criterios generales de ordenación y regulación de las actividades y usos.

Artículo 27.- Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales en Suelo Rústico.

1. Las actuaciones singulares en Suelo Rústico que sean autorizables en aplicación de la legislación urbanística y de las determinaciones de estas Normas, deberán solicitarse mediante la tramitación de un Proyecto de Actuación Territorial o de un documento de Calificación Territorial, según los supuestos que se establecen por la legislación urbanística.

2. Los Proyectos de Actuación Territorial y las Clasificaciones Territoriales en el Suelo Rústico, a los efectos de este Plan General, tendrán la consideración de instrumentos de ordenación pormenorizada del ámbito en el que inciden o al que afectan, y de proyectos básicos de ejecución de las edificaciones, construcciones o instalaciones que se pretendan implantar en ellos. Su contenido deberá resolver las condiciones y limitaciones derivadas de la legislación urbanística, ambiental y sectorial que resulte de aplicación, del planeamiento insular o territorial y de las determinaciones y especificaciones que se establezcan en estas Normas. En concreto, el Proyecto de actuación Territorial, deberá definir, ubicar y cuantificar el aprovechamiento urbanístico que se pretende materializar y determinar la óptima conexión de las instalaciones con las correspondientes infraestructuras generales.

3. Los Proyectos de Actuación Territorial y los documentos de Calificación Territorial deberán cumplir con las limitaciones y condiciones establecidas por la legislación aplicable, por los instrumentos de ordenación territorial y por el planeamiento general del municipio.

4. El procedimiento para la aprobación de estos proyectos o documentos será el que determine la legislación urbanística aplicable. En el supuesto de que la actividad a desarrollar sea de promoción y titularidad privada, será requisito indispensable para la tramitación del Proyecto de Actuación Territorial, la conformidad municipal con el mismo y la formalización de un Convenio Urbanístico entre el Promo-

tor y el Ayuntamiento, para la determinación de los compromisos y compensaciones a asumir por el primero, según el aprovechamiento urbanístico a materializar, y las garantías del efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos que se determinen. Además, en su caso, se deberá establecer en el convenio la cuantía del Canon Urbanístico a sufragar por la actividad que se desarrolle. Dicho convenio urbanístico deberá someterse a la regulación de tales instrumentos contenida en los preceptos legales de aplicación.

Título segundo.- Régimen jurídico del suelo rústico.

Capítulo 1.- Determinaciones generales.

Artículo 28.- Régimen General del Suelo Rústico.

1. El Régimen general del suelo rústico es el resultante de la regulación contenida en los preceptos aplicables de la legislación urbanística, ambiental y sectorial, y en las determinaciones y condiciones que se establecen en este Plan General de Ordenación, con carácter general o en relación a las distintas categorías establecidas en esta clase de suelo.

2. En cualquier caso, el suelo rústico deberá utilizarse de la forma que corresponda según su calificación y sus valores naturales, culturales, paisajísticos, productivos o de carácter territorial e infraestructural, solo permitiéndose los usos admitidos en cada categoría de suelo rústico, con las limitaciones y condiciones establecidas en este Plan General de Ordenación, y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

3. En suelo rústico, el contenido del derecho de propiedad, comprenderá:

a) En todo caso, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, en los términos que se precisen reglamentariamente.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a los límites de la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación aplicable.

b) La realización de obras y construcciones y el ejercicio de usos y actividades que, excediendo lo previsto en el número anterior, se legitimen expresamente por la ordenación de acuerdo con las previsiones de la ley.

4. Sin perjuicio de otros deberes establecidos legalmente, los propietarios de suelo rústico tendrán los deberes de conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas

para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético; así como de usarlo y explotarlo de forma que se preserven en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

5. Cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento, el propietario tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá a los municipios por cuantía mínima del cinco y máxima del diez por ciento del presupuesto total de las obras a ejecutar. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo en los casos en que así lo determine la Administración Municipal.

6. Cuando el aprovechamiento edificatorio otorgado por la ordenación urbanística fuera por tiempo limitado, éste nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.

7. Las condiciones que determinen los instrumentos de ordenación para materializar el aprovechamiento en edificación permitido en suelo rústico, deberán:

a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medio ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

c) Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas e instalaciones agropecuarias, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando, sin excepción, prohibidos los pozos negros.

d) Asegurar la ejecución y mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos.

8. El Régimen General del suelo rústico podrá concretarse respecto de un ámbito determinado a través de los instrumentos de desarrollo de la ordenación previstos en la legislación urbanística, ambiental o sectorial, en el planeamiento insular o este Plan General de Ordenación.

9. En las edificaciones existentes podrán permitirse obras de mantenimiento, consolidación o reforma, siempre que se adecuen a este Plan General de Ordenación y obtengan la preceptiva licencia, permitiéndose los usos existentes autorizados con anterioridad, salvo que haya recaído sobre ellos situación legal de fuera de ordenación, decretada por éste Plan General, y salvo los expresamente prohibidos por la legislación urbanística, ambiental o sectorial.

10. Parcelación en suelo rústico.

a. Tendrán la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.

b. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.

c. La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos rurales, delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo, establecida por este Plan General.

11. Parcelación Urbanística.

a. Tendrá la consideración legal de parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamientos rurales.

b. Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.

12. Indivisibilidad de fincas, unidades, parcelas y solares.

I. Serán indivisibles los terrenos siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente

con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

II. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

13. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

En suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamientos rurales.

14. La parcela mínima será, a todos los efectos, de 10.000 m².

15. No se permitirán los cerramientos y vallados de las fincas o parcelas con elemento alguno, salvo en aquellas categorías de rústico que en estas Normas se tolera.

Artículo 29.- Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación y de Carácter Subsidiario.

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberá respetar las siguientes reglas:

a. En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.

b. No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología y en los que las medianeras vistas tendrán tratamiento de fachada.

c. Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.

d. No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.

e. Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas.

f. Todas las construcciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.

g. Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

2. Las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:

a) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

b) Tener el carácter de aisladas.

c) Respetar un retranqueo máximo de cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos, así como un retranqueo mínimo de cinco metros respecto de este eje.

d) No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50 por ciento.

3. No podrá realizarse ni autorizarse en ninguna de las categorías de suelo rústico, además de los usos y actividades prohibidos por los instrumentos de ordenación, los actos que comporten riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección.

Artículo 30.- Usos, Actividades y Construcciones Autorizables.

1. En suelo rústico, los usos, actividades y construcciones permisibles serán los de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructuras. Excepcionalmente podrán permitirse los usos industriales, turísticos y de equipamiento y servicios que se integren en actuaciones de interés general.

2. En los usos, actividades y construcciones a que se refiere el número anterior, se entenderán siempre

incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.

3. Reglamentariamente se precisarán las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades, así como de sus construcciones e instalaciones, y se definirán los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir, en cada caso, los proyectos técnicos y los estudios de impacto territorial exigibles para su viabilidad.

4. Los usos agrícola, ganadero y forestal, que se regularán, además, por la legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter y deberán guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones.

5. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación y obtención de recursos minerales o hidrológicos.

6. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte de vehículos, aguas, energía u otros, las telecomunicaciones, la depuración y potabilización, el tratamiento de residuos u otros análogos que se precisen reglamentariamente.

7. El uso residencial comprenderá las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar, que deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Situarse en terrenos calificados como asentamientos rurales o agrícolas, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente para posibilitar la adecuada vigilancia en los Espacios Naturales Protegidos o de instalaciones legitimadas mediante Proyectos de Actuación Territorial.

Cuando se trate de viviendas situadas en asentamientos agrícolas, estar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas efectivas. Su primera ocupación sólo será posible previa acreditación de la puesta en explotación agrícola de los correspondientes terrenos o de la acreditación del mantenimiento de la actividad agraria de la finca.

b) Constituir la finca que les otorgue soporte, una unidad apta para la edificación, quedando en su integridad vinculada legalmente a la vivienda autorizada.

8. Además, con carácter general y en las condiciones determinadas reglamentariamente y precisadas

por este Plan General, serán posibles los siguientes actos:

a) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aún cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. Requerirán la prestación de garantía por importe del 15 por ciento del coste total de las obras previstas.

b) La reconstrucción, mediante Proyecto de Actuación Territorial, de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública.

c) El Plan Especial de Ordenación de las Edificaciones no amparadas en licencia, que establece éste Plan General como de desarrollo, y que deberá contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento rural o agrícola, y que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento.

A los efectos de su acceso al referido Catálogo, tales edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.

b) Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a este Texto Refundido.

c) Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.

La inclusión en el Catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.

El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obra.

El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurran los requisitos señalados en el número 1 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.

El acto por el que se resuelva la solicitud de autorización deberá ser remitido por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.

Artículo 31.- Actuaciones de Interés General.

Se determinan las características de las actuaciones de carácter dotacional de equipamientos y servicios, industrial y turístico susceptibles de poder ser objeto de un Proyecto de Actuación Territorial y Calificación Territorial en suelo rústico.

1. Pueden ser objeto de Proyecto de Actuación Territorial las siguientes actuaciones:

1.1. Las actuaciones de carácter industrial comprenderán:

a) Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.

b) Las instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia o que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos procesen.

Estas actuaciones sólo podrán implantarse en las categorías de Suelo Rústico de Protección Agraria, Protección Territorial y Asentamiento Rural.

1.2. Las actividades dotacionales, de equipamiento y de servicios comprenderán:

a) Las dotaciones y los equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, como las instalaciones para la defensa o seguridad pública y las culturales, docentes, científicas, asistenciales, religiosas, funerarias y similares.

b) Las instalaciones recreativas, deportivas o de equipamiento.

c) Las áreas de servicio de carreteras.

Estas actuaciones sólo podrán implantarse en las categorías de Suelo Rústico de Protección Territorial, Protección Costera, Protección Cultural y Asentamiento Rural.

1.3. Las actividades turísticas comprenden los establecimientos turísticos con equipamiento complementario y los centros recreativos destinados a actividades de ocio o deportivas, que requieran su emplazamiento en el medio rústico. Estas actuaciones sólo podrán implantarse en el suelo rústico de protección territorial. El número de plazas alojativas incluidas en estos establecimientos deberá adecuarse a la capacidad de uso de las instalaciones que complementen.

2. Pueden ser objeto de Calificación Territorial, sin requerir un Proyecto de Actuación Territorial habilitante, las siguientes actuaciones:

a) Las instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso.

b) Los establecimientos comerciales y de servicios, de escasa dimensión, determinados reglamentariamente.

c) Las instalaciones de deporte al aire libre y acampada con edificaciones fijas, desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad, o sin ellas.

d) Los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial pertinente.

Estas actuaciones sólo podrán implantarse en las categorías de Suelo Rústico de Protección Agraria y Asentamiento Rural.

Capítulo 2.- Régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico.

Artículo 32.- En el Suelo Rústico de Protección Natural.

1. Sólo serán posibles con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

2. El objetivo general es garantizar la protección y conservación de los recursos naturales vinculados, lo cual se concreta en lo siguiente:

- La preservación de su estructura física, geomorfológica y paisajística, así como de los ecosistemas asociados.

- La mejora y la recuperación del paisaje, incluyendo la eliminación tanto de los impactos existentes, especialmente los que afectan a la orografía natural (antiguas extracciones, por ejemplo), como de infraestructuras, construcciones y cualesquiera otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos de ordenación.

- Conservar, restaurar y extender la cobertura vegetal existente, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos y como fuente de recursos futuros.

- Fomentar la articulación de estos ámbitos en un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto.

- En el caso de los barrancos, se plantea además, como objetivo específico, garantizar la salvaguarda de la capacidad de los cauces naturales.

3. Régimen Básico de los Usos e Intervenciones.

a) El uso principal en todos los ámbitos adscritos a estas categorías será el de conservación, orientado preferentemente hacia la preservación natural.

b) Se establece un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto, al menos, a los siguientes grupos de usos genéricos:

- Los ambientales, tanto lo de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de preservación, vinculados a objetivos de ordenación específicos (tales como la restauración de los valores objeto de protección), como los científicos y de educación ambiental.

- Los recreativos en categorías de esparcimiento elemental.

1. Serán, en todo caso, usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito a esta categoría los de esparcimiento con vehículos de motor, los industriales, los terciarios, los turísticos, salvo los establecimientos de turismo rural, y los residenciales.

2. Con carácter general, el Plan General prohibirá toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales. En el caso de los barrancos, además, todas aquellas que pudieran producir disminución de sus

caudales o deterioro de la calidad de sus aguas. En todo caso se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregación y las de parcelación urbanística.

- Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.

- Todas las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para la continuidad de actividades agrícolas existentes.

- Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes.

- En general, todas las intervenciones de instalaciones; el Plan General regulará el régimen detallado de excepciones atendiendo a los objetivos de ordenación y a los usos permitidos, siempre que las acciones sean estrictamente necesarias. A tal efecto, podrán admitirse los vallados de fincas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística; las tuberías y canales en los barrancos; los tendidos eléctricos atravesando barrancos (pero no sus soportes) o laderas, siempre que se justifique su necesidad y la solución sea la de menor impacto de acuerdo a la correspondiente evaluación; y la colocación de soportes para antenas en montañas y laderas, siempre que las ubicaciones se correspondan con las señaladas en el plan de infraestructuras formulado a tal fin, tal como se regula en el PIOT.

- Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, restauración o conservación de inmuebles de interés patrimonial y, como tales, incluidas en los catálogos correspondientes, y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.

Artículo 33.- En el Suelo Rústico de Protección Agraria.

1. Sólo podrán autorizarse las actividades que correspondan a su naturaleza y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, en los términos del Texto Refundido de la Ley de Territorio y Espacios Naturales de Canarias y precisados en la documentación de este Plan General de Ordenación.

2. Es criterio del Plan General de Ordenación estimular el mantenimiento de la actividad agraria hacia el futuro, a efectos de evitar el deterioro paisajístico y la desaparición de un segmento del sector primario básico y determinante.

3. Los organismos públicos adoptarán en su gestión medidas para el mantenimiento de la actividad agraria, necesaria para la conservación del carácter y paisaje de la Isla. Dentro de esta línea la Administración Municipal promoverá un Estudio de Desarrollo Agropecuario Municipal, que incluirá un programa de actuación desarrollando al menos las siguientes líneas:

- Las medidas necesarias para conseguir que se reutilicen al máximo las aguas residuales en la agricultura o en el riego de las zonas verdes.

- El fomento del empleo de agua producida por sistemas de desalinización que empleen para su funcionamiento energías alternativas.

- Un programa de tratamiento a largo plazo de las zonas agrícolas abandonadas, consistente en introducir paulatinamente especies autóctonas para evitar la pérdida de suelo, la destrucción de los paisajes aterrazados y mejorar al mismo tiempo, el recubrimiento vegetal de la Isla.

- Crear mecanismos capaces de transferir rentas al sector agrario, para mantener la actividad y empleo agrario.

- Fomentar la investigación encaminada a la diversificación y profesionalización de los cultivos con vistas al mercado local.

4. Se establece un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto a los siguientes grupos de usos genéricos:

a) Los usos ambientales, especialmente actividades propias de la conservación activa de corrección de la erosión y mantenimiento de los suelos.

b) Los usos ganaderos en las categorías especificadas en el título cuarto de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

c) Los usos industriales, tanto de producción como de almacenamiento, sólo en las áreas agrícolas 1 y siempre que estén vinculados directamente a las actividades agropecuarias del ámbito; las instalaciones que fueran necesarias para las áreas agrícolas 2 se emplazarán, solamente, en los asentamientos rurales cercanos e incluidos en la mencionada área agrícola. Estas áreas agrícolas son las delimitadas por el PIOT.

d) La venta de los productos resultantes de la explotación agraria, sin que ello suponga la tolerancia de nuevas construcciones a tal efecto.

5. Las condiciones aplicables en los áreas de protección agrarias, a las parcelas y a las edificaciones a construir en ellas, de los usos secundarios autorizables, son las de carácter genérico contenidas en estas Normas y las condiciones particulares de la tipología de que se trate, reguladas en el título tercero de las Normas de Ordenación Pormenorizada, además de la legislación que resulte de aplicación.

6. Serán Usos Incompatibles en cualquier ámbito adscrito a ésta categoría cualesquiera que puedan suponer merma o menoscabo de la potencialidad agrícola del suelo y, en concreto, al menos los siguientes:

a) Los de esparcimiento con vehículos de motor.

b) Los Dotacionales, salvo aquéllos ya existentes, y los que se dispongan en los asentamientos rurales.

c) Los Industriales, salvo los que al estar vinculados a la producción agropecuaria del ámbito concreto, pueden permitirse con carácter secundario.

d) Los terciarios tradicionales en todas sus categorías salvo los admisibles, las grandes superficies y complejos comerciales.

e) Los establecimientos turísticos convencionales.

f) Todos los residenciales salvo los que puedan permitirse con carácter secundario vinculados a las explotaciones, y de viviendas en asentamiento rural.

7. Con carácter general la regulación de las intervenciones atenderá a la diferentes intensidades de las actividades agrícolas de cada ámbito de ordenación, y en todo caso, se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

a) Entre las intervenciones sobre la estructura catastral, las de segregación de las que resulten fincas de dimensiones menores a la unidad mínima de cultivo que fuera de aplicación en el ámbito de ordenación de que se trate, y las de parcelación urbanística.

b) Entre las intervenciones de movimiento de tierras las de explanación, salvo en los ámbitos adscritos a áreas agrícolas 1 y siempre que las obras se justifiquen en el pertinente proyecto de explotación agraria; las de extracción, salvo en los ámbitos extractivos delimitados por el PIOT.

c) Entre las intervenciones sobre la red de pistas y caminos, las de nuevo trazado, salvo cuando, con carácter excepcional y debidamente justificado, se re-

cojan en los planes competentes. En todo caso, cualquier intervención permitida de este tipo habrá de realizarse sobre viarios definidos explícitamente por el planeamiento de desarrollo. En los ámbitos agrícolas se prohíbe la creación de vías de características urbanas.

d) Entre las intervenciones de instalaciones, de soportes publicitarios.

e) Entre las intervenciones de edificación todas las de nueva planta, salvo aquellas que se destinen a alojar actividades del uso agrícola principal o bien de alguno de los usos secundarios.

f) Entre las intervenciones de instalaciones, las de cultivos intensivos en invernaderos.

8. Los cerramientos de las fincas o parcelas, no podrán ser ciegos por encima de un metro de altura, pudiendo alcanzar una altura máxima de dos (2) metros.

9. Los muros de contención de tierra o de aterrazamientos serán de mampostería de piedra y tendrán una altura máxima de 3 metros.

Artículo 34.- En el Suelo Rústico de Protección Territorial.

1. Sólo podrán autorizarse los usos y las actividades con sus correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables, salvo las actuaciones de interés general siguientes:

a) Las actividades turísticas que comprenden los establecimientos turísticos con equipamiento complementario y los centros recreativos destinados a actividades de ocio o deportivas, y en las que el número de plazas alojativas incluidas en estos establecimientos deberá adecuarse a la capacidad de uso de las instalaciones que complementen.

b) Las dotacionales e industriales con la regulación establecida en el artículo 31 de esta Normativa de Ordenación Estructural.

2. La eficacia de las licencias municipales correspondientes quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición o desmantelamiento, y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las construcciones e instalaciones y de los usos y actividades.

Asimismo, el otorgamiento de las anteriores licencias conllevará el deber de demolición o desmantelamiento y de restauración de los terrenos y de su en-

torno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

Artículo 35.- En el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

1. Sólo serán posibles usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

2. La eficacia de las licencias municipales correspondientes quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición o desmantelamiento, y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las construcciones e instalaciones y de los usos y actividades.

Asimismo, el otorgamiento de las anteriores licencias conllevará el deber de demolición o desmantelamiento y de restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

3. Se establece un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto a los establecidos en el título cuarto, usos de infraestructuras de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

4. Las condiciones aplicables, a las parcelas y a las edificaciones a construir en éstas áreas, de los usos secundarios autorizables, son las de carácter genérico contenidas en estas Normas y las condiciones particulares de la tipología de que se trate, reguladas en el título tercero de las Normas de Ordenación Pormenorizada, además de la legislación sectorial que resulte de aplicación.

Artículo 36.- En el Suelo Rústico de Protección Hidrológica.

Sólo podrán autorizarse las actividades que correspondan a su naturaleza y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, en los términos del Texto Refundido y precisados en este Plan General de Ordenación.

1. El Régimen Básico de Usos y Actividades, que este Plan establece plantea la protección de los recursos hídricos en áreas de incrementar y racionalizar su uso, de tal manera que garanticen la funcionalidad de la red.

En otras categorías pormenorizadas adscritas a las actividades de conservación activa vinculadas a los objetivos de ordenación, como los científicos y de educación ambiental.

2. Se establece un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto, a los siguientes usos genéricos:

2.1. Los ambientales, tanto los de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de conservación activa vinculadas a los objetivos de ordenación, como los científicos y de educación ambiental.

2.2. Los industriales y dotacionales vinculados a las actividades hidrológicas.

3. Se establecen como usos incompatibles:

- Los de esparcimiento con vehículo de motor fuera de los viarios permitidos.

- Los industriales, salvo las naves aisladas vinculadas a la actividad hidrológica.

- Los terciarios.

- Los turísticos.

- Los residenciales, salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental, en inmuebles de titularidad pública ya existentes o en su caso los nuevos mediante la tramitación del instrumento de Ordenación de la Calificación Territorial.

4. Serán, con carácter general, intervenciones prohibidas las que pudieran suponer alteraciones del relieve original del terreno, de la estructura de los suelos de las infraestructuras de bancales y elementos de contención, o que disminuyeran la superficie arbolada, salvo por razones de mantenimiento de ésta o de sustitución por especies autóctonas en su área potencial. Asimismo, se prohibirán todos los actos que implicaran la degradación de los ecosistemas naturales o de los valores paisajísticos.

a) En todo caso, se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregación y las de parcelación urbanística.

- Todas las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica.

- Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos y pistas, las de ampliación comprendidas en planes competentes para el desarrollo de la ordenación; se podrán recoger en dichos planes senderos o pistas de nuevo trazado con carácter excepcional y debidamente justificado.

- En general, todas las intervenciones de instalaciones, el Plan General regulará el régimen detallado de excepciones atendiendo a los objetivos de ordenación y a los usos permitidos y a los planes sectoriales específicos podrán regular y concretar las obras de infraestructuras correspondientes.

- Todas las de edificación, salvo las obras de demolición, especialmente las ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos, y las obras reguladas por este Plan General para las edificaciones en fuera de ordenación.

Artículo 37.- En el Suelo Rústico de Protección Costera.

Sólo podrán autorizarse las actividades que correspondan a su naturaleza y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, en los términos del Texto Refundido y precisados en este Plan General de Ordenación.

1. El objetivo común en las áreas costeras es la conservación y aprovechamiento sostenido de sus recursos naturales compatible con su disfrute por la colectividad.

2. Se establece el siguiente Régimen Básico de los Usos e Intervenciones:

Uso principal en todos los ámbitos adscritos el de conservación. El ejercicio de cualquiera de las actividades vinculadas al uso principal deberá siempre enmarcarse en planes y programas de actuación formulados para el desarrollo e instrumentación de los objetivos de ordenación de estas áreas.

3. Se establece el siguiente Régimen Pormenorizado de Ordenación de Usos Secundarios con respecto, al menos, a los siguientes grupos de usos genéricos:

a) Los Ambientales, tanto los de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de conservación activa vinculadas a los objetivos de ordenación, como los científicos y de educación ambiental.

b) Los Recreativos de esparcimiento elemental o con equipo ligero; los recreativos de esparcimiento en espacios adaptados o edificados de cualquier dimensión sólo podrán autorizarse mediante la tramitación del instrumento de Ordenación de la Calificación Territorial en los que no se comprenden plazas alojativas.

c) Dotacionales vinculados a actividades propias de la franja costera y sólo en los emplazamientos donde el planeamiento expresamente los defina.

d) Los productivos primarios pesqueros (incluyendo marisqueo y acuicultura) de acuerdo, para cada uso pormenorizado a la regulación del PORN del Medio Marino y/o de los planes de desarrollo de las áreas costeras.

e) Entre los turísticos: las instalaciones turístico-recreativas que no comprenden plazas alojativas y los campamentos de turismo, con las condiciones reguladas en el PIOT.

4. Se establecen como usos incompatibles, en todos los ámbitos adscritos a éstas áreas litorales, los siguientes:

a) Entre los productivos primarios la ganadería y la caza, así como los minero-extractivos en las áreas costeras y en las marinas, en tanto no se autoricen ámbitos de extracción en el PORN del Medio Marino.

b) Los industriales, salvo instalaciones propias e interiores de un recinto portuario.

c) Los terciarios, salvo puestos de venta, kioscos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/o reunión de público en general.

d) Los turísticos, salvo los relacionados como secundarios, y los residenciales.

Artículo 38.- En el Suelo Rústico de Protección Paisajística.

1. Sólo serán posibles con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

2. El objetivo general es garantizar la protección y conservación de los valores paisajísticos, naturales o antropizados, y de las características fisiográficas de los terrenos, lo cual se concreta en lo siguiente:

a) La preservación de su estructura física, geomorfológica y paisajística, así como de los ecosistemas asociados.

b) La mejora y la recuperación del paisaje, incluyendo la eliminación tanto de lo impactos existentes, especialmente los que afectan a la orografía natural (antiguas extracciones, por ejemplo), como de infraestructuras, construcciones y cualesquiera otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos de ordenación.

c) Conservar, restaurar y extender la cobertura vegetal existente, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos y como fuente de recursos futuros.

d) Fomentar la articulación de estos ámbitos en un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto.

3. Régimen Básico de los Usos e Intervenciones.

El uso principal en todos los ámbitos adscritos a estas categorías será el de conservación, orientado preferentemente hacia la preservación.

4. Se establece un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto, al menos, a los siguientes grupos de usos genéricos:

a) Los ambientales, tanto lo de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de preservación, vinculados a objetivos de ordenación específicos (tales como la restauración de los valores objeto de protección), como los científicos y de educación ambiental.

b) Los recreativos en categorías de esparcimiento elemental en los que no se comprendan plazas alojativas.

5. Serán, en todo caso, usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito a esta categoría los de esparcimiento con vehículos de motor, lo industriales, los terciarios, los turísticos, salvo los establecimientos de turismo rural en edificaciones existentes, y los residenciales.

6. Con carácter general, el Plan General prohibirá toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores paisajísticos. En todo caso se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

a) Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregación y las de parcelación urbanística.

b) Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.

c) Todas las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para a continuidad de actividades agrícolas existentes.

d) Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de lo senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes.

e) En general, todas las intervenciones de instalaciones; el planeamiento de desarrollo regulará el régimen detallado de excepciones atendiendo a los objetivos de ordenación y a los usos permitidos, siempre que las acciones sean estrictamente necesarias. A tal efecto, podrán admitirse los vallados de fincas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística; las tuberías y canales en los barrancos; los tendidos eléctricos atravesando barrancos (pero no sus soportes) o laderas, siempre que se justifique su necesidad y la solución sea la de menor impacto de acuerdo a la correspondiente evaluación; y la colocación de soportes para antenas en montañas y laderas, siempre que las ubicaciones se correspondan con las señaladas en el plan de infraestructuras formulado a tal fin, tal como se regula en el PIOT.

f) Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, restauración o conservación de inmuebles de interés patrimonial y, como tales, incluidas en los catálogos correspondientes, y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.

Artículo 39.- En el Suelo Rústico de Protección Cultural.

1. Sólo serán posibles con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

2. El objetivo general es garantizar la preservación de los valores culturales en presencia, y de su entorno inmediato, lo cual se concreta en lo siguiente:

a) La preservación de su estructura física, formal y funcional.

b) La mejora y la recuperación del entorno inmediato, incluyendo la eliminación tanto de los impactos existentes, como de infraestructuras, construcciones y cualesquiera otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos de preservación.

c) Fomentar la articulación de estos ámbitos en un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto

3. Régimen Básico de los Usos e Intervenciones.

El uso principal en todos los ámbitos adscritos a estas categorías será el de conservación, orientado preferentemente hacia la preservación.

4. Se establece un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto, al menos, a los siguientes grupos de usos genéricos:

a) Los ambientales, tanto los de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de preservación, vinculados a objetivos de ordenación específicos, tales como la restauración de los valores objeto de protección, como los científicos y de educación ambiental.

b) Los recreativos en categorías de esparcimiento elemental en los que no se comprendan plazas alajativas.

5. Serán, en todo caso, usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito a esta categoría los de esparcimiento con vehículos de motor, los industriales, los terciarios, los turísticos, salvo los establecimientos de turismo rural en edificaciones existentes, y los residenciales.

6. Con carácter general, el Plan General prohibirá toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores culturales. En todo caso se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

a) Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregación y las de parcelación urbanística.

b) Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.

c) Todas las de movimientos de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para a continuidad de actividades agrícolas existentes.

d) Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes.

e) En general, todas las intervenciones de instalaciones; el planeamiento de desarrollo regulará el régimen detallado de excepciones atendiendo a los objetivos de ordenación y a los usos permitidos, siempre que las acciones sean estrictamente necesarias. A tal efecto, podrán admitirse los vallados de fincas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística; las tuberías y canales en los barrancos; los tendidos eléctricos atravesando barrancos (pero no sus soportes) o laderas, siempre que se justifique su necesidad y la solución sea la de menor impacto de acuerdo a la correspondiente evaluación; y la colocación de soportes para antenas en montañas y laderas, siempre que las ubicaciones se correspondan con las señaladas en el

plan de infraestructuras formulado a tal fin, tal como ser regula en el PIOT.

f) Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, restauración o conservación de los inmuebles de interés patrimonial y, como tales, incluidas en los catálogos correspondientes, y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.

Artículo 40.- En el Suelo Rústico de Protección Natural de Espacios Naturales Protegidos.

1. Sólo serán posibles con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental, normas sectoriales, instrumentos de ordenación, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

2. El objetivo general es garantizar la preservación de los valores de los suelos rústicos incluidos en los Espacios Naturales Protegidos y zonas periféricas de protección.

3. El Régimen de usos tolerados y permitidos será el especialmente establecido por los instrumentos de ordenación de los respectivos Espacios Naturales Protegidos y, en su defecto, a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

4. En los Espacios Naturales Protegidos no se admitirá ninguna actividad que pueda poner en peligro sus valores o no esté entre las siguientes que se señalan, consideradas como las únicas permitidas hasta que se apruebe el correspondiente instrumento de ordenación o regulación:

a) Las obras de conservación y adecuación paisajística de los caminos existentes, que deberán atender a la restitución de las condiciones originales del área ocupada. Si dichas obras supusieran movimientos de tierras, deberá asegurarse la restitución de las condiciones previas, incluyendo en su caso la replantación de especies características.

b. Las obras de restitución paisajística, en lugares de extracciones y movimientos de tierras, debiendo devolver el paisaje a su forma original, incluyendo la repoblación según se indica en el apartado siguiente.

c) Las medidas de conservación ecológica y repoblación. La repoblación se efectuará sólo con especies autóctonas y deberá estar promovida por entidades públicas.

d) La conservación de las actuales áreas agrícolas, siempre que dicha actividad no suponga ningún tipo

de incompatibilidad con los fines de la protección, ni incurra en acciones expresamente prohibidas en estas Normas y en la legislación aplicable.

5. Salvo que los instrumentos de ordenación o regulación de los Espacios Naturales Protegidos dispongan otras determinaciones, en los mismos queda expresamente prohibido:

a) La apertura de nuevas vías, caminos o canales.

b) Extracciones de cualquier tipo.

c) Movimientos de tierra que no respondan a medidas de conservación o adecuación paisajística.

d) Cualquier otra actividad que pudiera significar peligro de erosión del suelo o poner en peligro la flora, fauna y equilibrio ecológico del lugar. Se incluyen aquí las repoblaciones desmedidas o con especies, vegetales o animales, ajenas a las del lugar, la liberación de gases y productos contaminantes o el empleo de productos químicos que puedan tener incidencia en el suelo o en el aire.

e) El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido.

f) El pastoreo libre de animales.

g) La roturación de nuevos suelos para uso agrícola.

h) Cualquier tipo de edificación que no esté relacionada con las señaladas en el número 3 anterior.

i) Los tendidos eléctricos, cables telefónicos, o instalaciones de telecomunicación, excepto los ya existentes, cuya eliminación deberá valorar y determinar -en su caso- en instrumentos de ordenación o regulación correspondiente.

j) Los recreativos de esparcimiento con vehículos de motor.

6. En estos suelos no podrán otorgarse autorizaciones, licencias o concesiones administrativas, sin un informe emitido por el órgano al que le corresponde la gestión de dicho Espacio Natural, y en el caso de que fuera negativo tendrá carácter vinculante.

Artículo 41.- En el Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

1. El uso característico de los Asentamientos Rurales es el residencial vinculado o no a las actividades primarias, que sólo podrá ser de carácter unifamiliar, no admitiéndose en ningún caso la residencia plurifamiliar.

2. Los usos secundarios autorizables en cualquiera de los ámbitos de Asentamientos Rurales, según las categorías específicas definidas y reguladas en el Título Cuarto de las Normas de Ordenación Pormenorizada, son los siguientes:

a) Turístico: turismo rural y turismo especializado cuyas actividades estén vinculadas al ambiente rural, en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

b) Comercial: puestos de venta, mercadillos y pequeño comercio.

c) Hostelería: bares, cafeterías y pequeños restaurantes.

d) Industrial: talleres artesanales y domésticos. Talleres industriales, en las condiciones y supuestos que permita la Ordenanza Municipal de Edificación.

e) Primario: instalaciones agropecuarias autorizables según la legislación sectorial de aplicación.

f) Dotacional público: todos los que resulten necesarios.

g) Recreativos: todos, salvo los complejos recreativos en los que no se comprenden plazas alojativas.

h) Infraestructuras: todas las necesarias.

3. La delimitación de los diferentes ámbitos de Asentamientos Rurales se plasman en el Plano de Ordenación Pormenorizada correspondiente. En estos Planos se recogen, además, las determinaciones de ordenación pormenorizada de los Asentamientos Rurales, con definición del trazado de la red viaria, las alineaciones de las parcelas edificables y las tipologías.

4. Las condiciones aplicables en los Asentamientos Rurales a las parcelas y a las edificaciones a construir en ellas, son las de carácter genérico contenidas en estas Normas y las condiciones particulares de la tipología de Edificación Mixta, reguladas en el título tercero de las Normas de Ordenación Pormenorizada, además de la legislación que resulte de aplicación.

5. Además de las que puedan determinarse en las Ordenanzas Municipales que se desarrollen, en estas Normas deberán cumplirse también las siguientes condiciones específicas:

a. Dar frente a vía o espacio público y contar con todos los servicios necesarios y requeridos en la normativa urbanística y sectorial y en estas Normas, o garantizar la ejecución simultánea de las obras precisas para alcanzar lo anterior en los términos y con-

diciones establecidos legalmente y los que la Administración Municipal estime pertinentes.

b. En cualquier caso, para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico y a la licencia para su materialización deberán cumplirse siempre con las obligaciones de cesión de viario, y las dotaciones públicas y ejecutar o sufragar las obras de urbanización si se encuentran en un ámbito delimitado de Unidad de Actuación.

c. Los Espacios Libres y Dotaciones incluidas en los Asentamientos Rurales serán obtenidos por expropiación.

d) En el caso de que se pretenda la colmatación interior es posible la apertura de nuevos viales, ya sean de carácter privado o público, admitiéndose las segregaciones y parcelaciones necesarias, todo ello de acuerdo a las determinaciones y condiciones contenidas en las Normas de Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada.

e) El trazado de nuevos viarios y las segregaciones y parcelaciones derivadas de la colmatación interior de los asentamientos rurales se llevarán a cabo a través del instrumento de ordenación de Calificación del Territorial.

f) El nuevo viario contará con todos los servicios necesarios y requeridos en la normativa urbanística y sectorial y la de estas Normas, o garantizar la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización precisas para alcanzar los términos y condiciones establecidos legalmente y los que la Administración Municipal estime pertinentes.

g) Los nuevos viales tendrán una reacción mínima de seis (6) metros.

Artículo 42.- En el Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola.

1. El uso característico de los Asentamientos Agrícolas es el residencial vinculado a una explotación agropecuaria ya iniciada, y que sólo podrá ser de carácter unifamiliar, no admitiéndose en ningún caso la residencia plurifamiliar.

2. La tipología edificatoria del uso residencial en los Asentamientos Agrícolas será la correspondiente a Vivienda Rural, y las condiciones aplicables a las edificaciones a construir en ellas, son contenidas en estas Normas, reguladas en el título tercero de las Normas de Ordenación Pormenorizada, además de la legislación que resulte de aplicación.

3. Los usos secundarios autorizables en cualquiera de los ámbitos de Asentamientos Agrícolas, según las categorías específicas definidas y reguladas en el

título cuarto de las Normas de Ordenación Pormenorizada, son los siguientes:

a) Turístico: turismo rural y turismo especializado cuyas actividades estén vinculadas al ambiente rural, en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

b) Comercial: puestos de venta y mercadillos pequeño comercio, vinculado a la explotación agropecuaria.

c) Primario: instalaciones agropecuarias autorizables según la legislación sectorial de aplicación.

d) Dotacional público: todos los que resulten necesarios.

e) Recreativos: todos, salvo los complejos recreativos en los que no se comprenden plazas alojativas.

f) Infraestructuras: todas las necesarias.

4. La delimitación de los diferentes ámbitos de Asentamientos Agrícolas se plasman en el Plano de Ordenación Pormenorizada correspondiente. En estos Planos se recogen, además, las determinaciones de ordenación pormenorizada de los Asentamientos Agrícolas, con definición del trazado de la red viaria, las tipologías y alturas de la edificación y el uso que se determina.

5. Las condiciones aplicables en los Asentamientos Agrícolas a las parcelas y a las edificaciones a construir en ellas, de los usos secundarios autorizables, son las de carácter genérico contenidas en estas Normas y las condiciones particulares de la tipología de que se trate, reguladas en el Título Tercero de las Normas de Ordenación Pormenorizada, además de la legislación que resulte de aplicación.

6. Parcela mínima.

La parcela mínima que se establece a efectos de autorizar segregaciones y edificaciones en los asentamientos deberá tener la superficies de 10.000 m².

7. Las condiciones aplicables a las instalaciones correspondientes a los Cuartos de Aperos son las de carácter genérico contenidas en estas Normas y las condiciones particulares de la tipología de que se trate, reguladas en el Título Tercero de las Normas de Ordenación Pormenorizadas, además de la legislación que resulte de aplicación; y siempre, se dispondrán conformando una unidad física inseparable con la edificación residencial o viceversa.

8. Los cerramientos de las fincas o parcelas, no podrán ser ciegos por encima de un metro de altura, pudiendo alcanzar una altura máxima de dos (2) metros.

Título tercero.- Régimen del suelo urbanizable.

Capítulo 1.- Determinaciones generales.

Artículo 43.- Usos característicos y específicos del suelo urbanizable.

1. Además de la adscripción a alguna de las categorías establecidas en el artículo 10 el suelo urbanizable se divide también, dependiendo del uso característico al que se destinan los sectores, de la siguiente manera:

- Sectores Residenciales.

- Sectores Terciarios.

2. Los usos específicos que se admiten o se prohíben expresamente para cada uno de los sectores son los que se determinan en la ficha respectiva. Sus condiciones de admisibilidad y de compatibilidad son las reguladas en estas Normas, y -en su caso- en las propias fichas del Fichero de Gestión Urbanística.

Artículo 44.- Régimen urbanístico previo al desarrollo de los sectores.

1. Las facultades de edificación en los sectores de suelo urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los deberes y obligaciones urbanísticas establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística aplicable.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras que no sean las correspondientes a las infraestructuras generales y a los sistemas generales dotaciones y del viario, y aquellas necesarias para la ejecución de las obras propias de la urbanización del sector, igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales que permita la legislación urbanística aplicable, con las garantías y mediante el procedimiento legal que corresponda.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial y del instrumento de gestión urbanística correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos. Entre tanto, el suelo urbanizable tendrá la consideración de suelo rústico a todos los efectos.

Artículo 45.- Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. El régimen urbanístico de los sectores de suelo urbanizable ordenado incorporados es el derivado de las determinaciones de planeamiento contenidas en

los respectivos Planes Parciales, cuya vigencia se declara expresamente, y que se hayan aprobado, debiendo continuar su ejecución conforme a los mismos y al Proyecto de Urbanización e instrumento de gestión que corresponda.

2. Se determina expresamente la transitoriedad del régimen urbanístico con el que se iniciaron los procesos de gestión urbanística de los sectores de suelo urbanizable ordenado incorporados, para la continuidad de su ejecución conforme a las mismas bases y condiciones establecidas originalmente, salvo las excepciones -en su caso- que establezcan las fichas correspondientes.

3. En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable ordenado se determinan las condiciones de Ordenación y de Gestión, y se reflejan las principales condiciones de aplicación a los mismos, así como las determinaciones específicas respecto a la ordenación pormenorizada vigente.

4. En los sectores ordenados directamente por el Plan General en el Fichero de Gestión Urbanística se establecen las determinaciones de obligado cumplimiento, sus condiciones de aprovechamiento y los instrumentos necesarios para su desarrollo. Su régimen será el de suelo rústico hasta que no se aprueben los documentos de gestión y urbanización correspondientes.

Artículo 46.- Régimen del suelo urbanizable no ordenado.

1. El régimen del suelo urbanizable no ordenado, al no contar con plan parcial vigente y, por lo tanto, con ordenación pormenorizada, es el general del suelo rústico, hasta tanto no se aprueben los instrumentos de planeamiento que desarrollen la ordenación del sector, siendo de aplicación las prescripciones que contiene al respecto la legislación urbanística.

2. El régimen urbanístico aplicable a los sectores de suelo urbanizable no ordenado incorpora el derecho a la tramitación del correspondiente Plan Parcial y de los instrumentos de gestión y ejecución pertinentes para el desarrollo del sector conforme a la legislación urbanística y de acuerdo a las determinaciones contenidas en estas Normas.

3. En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado se contienen las instrucciones respecto a cada sector para la redacción del pertinente Plan Parcial, y se establecen las condiciones y parámetros que ha de cumplir la ordenación pormenorizada y la gestión urbanística, así como los sistemas generales adscritos a cada uno de los sectores, sin perjuicio de lo establecido en los capítulos siguientes.

Capítulo 2.- Determinaciones para el planeamiento de desarrollo de los sectores.

Artículo 47.- Condiciones Generales del Planeamiento Parcial de Desarrollo.

1. Los parámetros de densidad y el coeficiente de edificabilidad expresados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado se aplicarán sobre la superficie total del sector excluida la superficie de dominio público, en su caso.

2. La densidad máxima establecida en la ficha correspondiente de cada sector, según su uso característico, podrá disminuirse por el Plan Parcial que desarrolle su ordenación pormenorizada. Tal reducción se limita en los sectores residenciales, que deberán tener una densidad mínima no inferior al 90% de la establecida como máxima en la ficha correspondiente.

Artículo 48.- Contenido de los Planes Parciales.

1. El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de sus documentos se expresan en las instrucciones y determinaciones que se indican en las fichas correspondientes a cada sector y en la legislación urbanística.

2. Programa de Gestión y Ejecución del Plan Parcial.

Los Planes Parciales podrán delimitar -en su caso- unidades de actuación para la gestión y ejecución del planeamiento y deberán expresar las etapas en las que se desarrollará su ejecución, señalando la duración de cada una de ellas y las obras que comprenden, así como las dotaciones y la edificabilidad que le corresponde. Deberá existir una proporcionalidad entre la obra de urbanización ejecutada en cada fase y la edificabilidad que se le asigne.

3. Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Normas Urbanísticas reguladoras de la edificación y de los usos que se desarrollarán, de conformidad con lo señalado en la legislación urbanística aplicable y de acuerdo a estas Normas, tanto en lo relativo a la clase de suelo como a las condiciones generales, al contenido que para cada sector se determina en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en el capítulo siguiente de estas Normas. Además deberán respetarse las determinaciones que contenga las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, y aquellas otras que resulten aplicables. Las tipologías edificatorias deberán coincidir con las definidas por el Plan General así como los usos, tanto en cuanto a determinaciones como a compatibilidades.

Artículo 49.- Criterios Generales de Ordenación de los Sectores.

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este Plan General y a las instrucciones que se expresen en la ficha del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este título y en los siguientes de estas Normas, en todo lo que sea de aplicación.

2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de desarrollo, los siguientes criterios básicos:

a) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en estas Normas.

b) Se resolverán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

c) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios.

d) En el caso de que la ficha correspondiente se indique un trazado viario como vinculante deberá desarrollarse éste con las nuevas modificaciones que sean necesarias para adaptarse al terreno o a los enlaces del resto del sistema viario del Plan General.

e) La situación de las zonas destinadas a equipamientos y dotaciones que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, equipamientos deportivos y culturales y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.

Artículo 50.- Condiciones Generales de la Red Viaria.

1. En el Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano o urbanizable colindante con su entorno, determinará el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contienen estas Normas y la ficha del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas de protección (áreas ajardinadas) en su caso.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad den-

tro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas.

3. En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado.

4. La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de éstos según las previsiones que resulten exigibles.

5. Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria.

Artículo 51.- Condiciones de los Espacios Libres Públicos y Vías Peatonales.

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área para garantizar su óptima accesibilidad.

2. Los espacios libres públicos se destinarán de forma preferente a Parques y Áreas Ajardinadas.

3. Las superficies de espacios libres públicos deberán cumplir las prescripciones que para tal uso se contemplan en estas Normas, aumentando en lo posible la exigencia de que los Parques y Áreas Ajardinadas deben estar dotados de vegetación de fuste. Tales espacios, en cualquier caso, combinarán zonas soleadas con zonas de sombra. Asimismo, contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.

4. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicable, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.

5. En relación con lo expresado en el número anterior, no podrá aprobarse ningún instrumento de planeamiento parcial ni Proyecto de Urbanización que no establezca las determinaciones precisas para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas, en la forma expresada anteriormente.

Artículo 52.- Dotación de aparcamientos.

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será la que se deriva de la le-

gislación urbanística y se establezcan estas Normas para cada tipología y uso.

2. En cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando especialmente el acceso al ámbito de visitantes a las zonas residenciales y usuarios de las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos.

Artículo 53.- Reserva de Suelo para Sistemas Generales.

1. En los Planos de Ordenación pormenorizada se contiene la ubicación de determinados Sistemas Generales respecto al ámbito de los sectores a los que están adscritos. Tal determinación se considera vinculante, sin perjuicio de la definición de su delimitación concreta por el planeamiento parcial que desarrolla la ordenación.

La adscripción de un determinado sistema general a un sector de suelo urbanizable o unidad de actuación podrá ser modificada por el Ayuntamiento mediante la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada afectada.

Artículo 54.- Reserva de Suelo para Dotaciones y Espacios Libres Públicos.

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establecen las superficies mínimas para dotaciones y espacios libres públicos de carácter local, sin perjuicio de la regulación contenida en los otros números de este artículo y en el capítulo siguiente. El suelo de tales dotaciones y espacios libres públicos será de cesión obligatoria y gratuita y su superficie mínima responde al cumplimiento de los estándares legalmente establecidos.

2. Los Planes Parciales deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las superficies de cesión en los sectores que no se determinan por el Plan General un destino dotacional específico. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de los usos dotacionales que se contiene en estas Normas. En el caso de los sectores residenciales, terciarios e industriales, deberá adoptarse el 50% de la superficie destinada a dotaciones y equipamientos como dotacional público y el resto podrá destinarse a equipamiento privado, todo ello atendiendo a los déficit dotacionales existentes en los núcleos situados en la zona.

Título cuarto.- Régimen del suelo urbano.

Capítulo 1.- Determinaciones generales.

Artículo 55.- Usos característicos y específicos del suelo urbano.

1. Las Áreas y Ámbitos de Ordenación de suelo urbano, con independencia de que los terrenos se consideren suelo urbano consolidado o no consolidado, se califican también dependiendo del uso característico al que se destinan mayoritariamente los terrenos en función de su consideración como áreas homogéneas.

2. En el Plano de Ordenación Estructural de clasificación del suelo urbano, se define el uso característico de cada una de ellas.

3. Los usos específicos y los pormenorizados que se permiten en un Área de suelo urbano son los considerados compatibles con el uso característicos de la misma, en las condiciones reguladas en estas Normas. La ordenación pormenorizada contenida en el Plan General o la establecida por remisión en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en su caso, determina el uso específico principal de cada manzana o parcela, sin perjuicio de la compatibilidad de usos secundarios según lo regulado en estas Normas. Las determinaciones de los usos principales a los que se destinan las parcelas se concretan en los Planos de Ordenación pormenorizada de las respectivas áreas o -en su caso- en el instrumento de ordenación incorporada, siendo complementadas en los supuestos de Tratamiento Específico por lo contenido en las fichas correspondientes.

4. Los instrumentos de planeamiento especial que, en su caso, desarrollen la ordenación pormenorizada, de acuerdo a las instrucciones contenidas en la ficha correspondiente, podrán determinar los usos principales de las parcelas modificando los establecidos en el planeamiento general, siempre que resulten admitidos y compatibles según lo regulado en estas Normas y se justifique motivadamente en relación con los objetivos de la ordenación que plantea.

Artículo 56.- Régimen General del Suelo Urbano.

El régimen urbanístico general del suelo urbano es el derivado de las determinaciones contenidas en este Plan General y de lo establecido en la legislación urbanística, siendo de aplicación las disposiciones contenidas en estas Normas.

Artículo 57.- Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. A los terrenos de suelo urbano consolidado (no incluido en unidades de actuación) le será aplicable el régimen urbanístico general expresado en el nú-

mero anterior y el derivado de su ordenación pormenorizada.

2. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 58.- Régimen del Suelo Urbano no Consolidado.

1. El régimen urbanístico de suelo urbano no consolidado e incluido en unidades de actuación será el derivado de la ordenación pormenorizada y de las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes para las respectivas unidades y ámbitos siendo de aplicación lo regulado en estas Normas respecto al aprovechamiento medio y al susceptible de apropiación por los propietarios.

2. Como excepción a lo dispuesto en el número anterior, el suelo urbano incluido en una unidad de actuación cuyo desarrollo se haya iniciado conforme al régimen derivado de un instrumento de planeamiento anterior, incorporado, se considera de régimen transitorio y se regirá por la normativa contenida en dicho planeamiento y en los instrumentos de gestión que se hubieran aprobado, cuando así se exprese en la ficha correspondiente y de conformidad con las instrucciones y determinaciones contenidas en la misma.

3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 59.- Suelo Urbano de Interés Cultural.

Con independencia de la calificación del suelo urbano en alguna de las categorías definidas en estas Normas, y en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística, el ámbito redelimitado como casco histórico de La Villa de La Orotava, sujeto al Plan Especial de Protección y que desarrolla su ordenación, se califica como Suelo Urbano de Interés Cultural, con la redelimitación del ámbito establecida en los planos de ordenación.

Artículo 60.- Suelo Urbano de Renovación o Rehabilitación Urbana.

Son aquellos suelos sujetos a operaciones de reforma que implican su transformación integral. Deben desarrollarse a través de un Plan Especial de Ordenación con las características y condiciones establecidas en la ficha recogida en el Fichero de Gestión Urbanística.

El Área de Ordenación de La Vera está sujeta a renovación y rehabilitación urbana.

Capítulo 2.- Planeamiento de desarrollo en suelo urbano.

Artículo 61.- Finalidades del Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.

La delimitación de ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo en suelo urbano, según los diferentes supuestos que se contemplan, puede tener las siguientes finalidades, que se corresponden con los instrumentos que se señalan en cada caso:

a) Complementar la ordenación pormenorizada de protección en los Cascos Históricos delimitados como tales y sujetos a la formulación de un Plan Especial de Protección de acuerdo a las instrucciones contenidas en las fichas correspondientes de los respectivos ámbitos.

b) La reordenación pormenorizada de un ámbito concreto con ordenación previa no ejecutada totalmente, y que presenta una problemática específica y compleja que ha impedido o dificultado que se culmine su ejecución, con el fin de resolver tales problemas y, en su caso, adecuar la ordenación a las determinaciones de planeamiento introducidas; lo que se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial o Especial, según disponga la legislación urbanística. (Áreas de Renovación o Rehabilitación Urbana).

c) La adaptación de una ordenación pormenorizada preestablecida a las determinaciones, criterios e instrucciones introducidos por el planeamiento general, mediante la formulación de un Plan Especial de adaptación urbana, conforme a lo establecido por la legislación urbanística.

d) La mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida del medio urbano en un ámbito concreto, según las determinaciones, criterios e instrucciones que establecen estas Normas, mediante la formulación de un Plan Especial.

e) Completar o reajustar la ordenación pormenorizada de los ámbitos sujetos a la formulación de un Estudio de Detalle, respecto a los aspectos propios del contenido de tal instrumento definidos legalmente, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

Artículo 62.- Criterios Generales para el Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.

1. Dependiendo del ámbito de que se trate y de la finalidad a la que deba responder el planeamiento de desarrollo, en las fichas correspondientes se establecen las determinaciones e instrucciones que deben cumplir en cada caso los respectivos instrumentos de planeamiento.

2. Además, tanto los Planes Parciales o Especiales cuya formulación viene determinada por el Plan Ge-

neral como aquéllos otros que puedan redactarse, deberán atender y ajustarse al contenido de estas Normas y de los instrumentos normativos que las desarrollen, así como a las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que corresponda.

3. Al planeamiento de desarrollo de la ordenación del suelo urbano, según su objeto y alcance, le será de aplicación lo establecido en estas Normas para los Planes Parciales, así como las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que resulten de aplicación.

Disposiciones adicionales.

Primera.- Instrumentos normativos complementarios.

1. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, la Administración Municipal deberá formular y tramitar los instrumentos normativos complementarios de las Ordenanzas Municipales de Edificación, de Urbanización, la Ambiental y de Actividades Clasificadas.

2. Las mencionadas Ordenanzas tendrán su motivación en las determinaciones de este Plan General, sin que puedan contravenirse.

Segunda.- Planes especiales de desarrollo.

1. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, la Administración Municipal deberá formular y tramitar el Plan Especial de Desarrollo del Catálogo de Edificaciones no amparadas en licencia; el Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Urbana de La Vera, y el Plan Especial de Protección del Casco.

2. Los mencionados Planes Especiales tendrán su motivación y determinaciones en éste Plan General, sin que puedan contravenirse.

Tercera.- Plan Especial de El Rincón.

1. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, la Administración Municipal deberá formular y tramitar la Adaptación al Texto Refundido de la Ley del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, Decreto Legislativo 1/2000, de 15 de marzo, del Plan Especial de El Rincón.

2. La mencionada adaptación se redactará con la categorización del suelo rústico establecida por este Plan General, sin que pueda contravenirse.

Cuarta.- Suspensión del otorgamiento de licencias.

1. El acuerdo de aprobación inicial del Plan General de Ordenación determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas

áreas del territorio objeto de planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

2. La suspensión determinada para el otorgamiento de licencias tendrá una duración máxima de un año a partir de la aprobación inicial.

3. Las áreas del territorio en las que se suspende el otorgamiento de licencias son:

- En todas las categorías de suelo rústico.

- En todo el suelo urbano no consolidado por la urbanización, es decir, todas las Unidades de Actuación menos las que se encuentran en régimen de transitoriedad que estén iniciadas, y que son las siguientes:

UA. Cruz de la Cebolla 6.
UA. Emilio Luque.
UA. San Agustín.
UA. La Florida 2.
UA. La Florida 3.
UA. La Florida 5.

Disposiciones transitorias.

Primera.- Régimen transitorio de los instrumentos normativos complementarios.

Hasta tanto entren en vigor las Ordenanzas Municipales de Edificación, de Urbanización, la Ambiental y de Actividades Clasificadas, serán de plena aplicación las disposiciones contenidas en los documentos de este Plan General y sus Normas Urbanísticas, que posteriormente pasarán a ser de aplicación subsidiaria, en lo que así se determine.

Segunda.- Régimen Transitorio de los Planes Especiales de Desarrollo.

1. Hasta tanto no se redacte, apruebe y entre en vigor el Plan Especial de Protección del Casco, quedarán suspendidas las licencias durante un año a partir de la Aprobación Inicial del presente Plan General. Si la entrada en vigor del Plan Especial de Protección del Casco se produce antes del año posterior a la Aprobación Inicial del presente Plan General, la suspensión de licencias será levantada.

2. Hasta tanto no se redacte, apruebe y entre en vigor el Plan Especial de Edificaciones no amparadas en licencia, no se podrán tramitar expedientes de legalización y otorgar licencias de aquellas edificaciones incluidas en el Censo de Edificaciones no amparadas en licencia, realizado conforme al Decreto 11/97.

3. Hasta tanto no se redacte, apruebe y entre en vigor el Plan Especial de Renovación y Rehabilitación Urbana de La Vera, quedarán suspendidas las licen-

cias durante un año a partir de la Aprobación Inicial del presente Plan General en el ámbito de La Vera.

Tercera.- Régimen Transitorio del Plan Especial de El Rincón.

1. Hasta tanto no se redacte, apruebe y entre en vigor la Adaptación al Texto Refundido de la Ley del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, Decreto Legislativo 1/2000, de 15 de marzo, del Plan Especial de El Rincón, se considera vigente el Plan Especial de El Rincón, pudiendo ejecutar sus distintas actuaciones, siempre y cuando se cumplan sus condiciones y determinaciones, que no podrán contravenir las determinaciones de este Plan General, en cuanto a la categorización del suelo rústico y demás condiciones.

Disposiciones finales.

Primera.- Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación.

Constituye la ordenación estructural el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro. La ordenación urbanística estructural comprende específicamente las siguientes determinaciones:

1) El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.

2) La clasificación del suelo.

3) En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esa categoría.

4) En el suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.

5) En cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente.

6) La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.

7) La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funciona-

lidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad. Se incluyen dentro de estos sistemas generales, al menos, los siguientes:

a) El sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, con respeto de los mínimos establecidos en las pertinentes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, sin que en ningún caso pueda ser inferior a cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa, e incluyendo como integrantes de este sistema los Parques arqueológicos y etnográficos declarados como tales conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.

b) Sistemas generales de equipamientos y servicios supramunicipales y, en particular, de redes de transportes, comunicaciones y servicios, con esquema indicativo de su trazado y funcionamiento.

c) Sistemas generales de otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos municipales que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.

d) Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para la integración de éstas en una red coherente.

8) La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado. Esta adscripción no podrá en ningún caso exceder del 50 por ciento del aprovechamiento del ámbito o sector.

Segunda.

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

1) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.

2) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del 15 por ciento.

3) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.

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

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

B) El municipio de la Villa de La Orotava, al contar con más de 10.000 habitantes, formula el Plan General desglosando en un Plan Operativo la ordenación pormenorizada.

C) La Administración Municipal deberá actualizar el Plan Operativo, al menos, cada cuatro años. La actualización podrá limitar su contenido a la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública.

D) Las actualizaciones del Plan Operativo se aprobarán por la Administración Municipal por el procedimiento establecido para los Planes Parciales de Ordenación y no podrán alterar las determinaciones de ordenación estructural del Plan General.

Tercera.- Entrada en vigor del Plan General de Ordenación.

El Plan General de Ordenación, tras su Aprobación Definitiva, entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias y en el Boletín Oficial de la Provincia.

NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OP).

Título primero.- Gestión y ejecución.

Capítulo 1.- Gestión urbanística.

Artículo 1.- Ámbitos de gestión.

1. Son ámbitos de gestión y ejecución el planeamiento las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable, que se delimitan en los Planos de Ordenación Pormenorizada correspondientes.

2. Podrán delimitarse nuevas unidades de actuación mediante los procedimientos establecidos en la legislación urbanística, cuando se justifique tal necesidad y así lo acuerde el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte.

Artículo 2.- Unidades de Actuación.

1. Las Unidades de Actuación en suelo urbano se delimitan conforme a los requisitos y para cualquier-

ra de las finalidades reconocidas legalmente, y de forma que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

2. Las Unidades de Actuación podrán ser discontinuas siempre que se garantice la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento y se refieran a un conjunto de parcelas que reúnan características homogéneas en cuanto a su tipología y grado de ocupación, o bien pertenezcan a la misma titularidad.

3. Los instrumentos de gestión urbanística podrán realizar reajustes del ámbito delimitado por el planeamiento, siempre que se justifique suficientemente su necesidad y se facilite con ello el desarrollo de la unidad. Tales reajustes del ámbito no podrán desvirtuar el sentido de la ordenación, ni afectar de forma negativa a cualquiera de los propietarios incluidos en la unidad, ni modificar los límites en clara diferencia con la propuesta de delimitación aprobada. En todo caso se admitirán dichos reajustes cuando supongan una variación del 3% -en más o menos- de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento.

4. Cuando las unidades de actuación delimitadas provienen del planeamiento General que se revisa y su desarrollo se encuentra en proceso de ejecución, se determina el régimen transitorio para su gestión urbanística, salvo que en la ficha correspondiente se establezcan expresamente otras determinaciones.

Artículo 3.- Ámbitos de Gestión del Suelo Urbanizable.

1. Los sectores de suelo urbanizable, salvo determinación expresa contraria, se consideran a todos los efectos como ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento, definiéndose en la ficha correspondiente del Fichero de Gestión Urbanística las determinaciones de gestión aplicables a cada uno de ellos.

2. El planeamiento de desarrollo parcial podrá delimitar unidades de actuación dentro del ámbito que ordenen, con las mismas finalidades y condiciones expresadas en el punto 1 del artículo anterior, atendiendo a las instrucciones -en su caso- que realice el Plan General.

Artículo 4.- Sistemas de actuación.

1. Las unidades de Actuación y los Sectores de suelo urbanizable se gestionarán por el sistema de actuación público o privado que se determine expresamente o conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable, según las especificaciones y condiciones correspondientes del Fichero de Gestión Urbanística.

2. El Sistema de actuación pública previsto como prioritario por este Plan General, es el Sistema de Cooperación.

3. Además, también se prevé la posibilidad de que la gestión urbanística se lleve a cabo mediante las figuras sustitutorias o complementarias del Convenio Urbanístico y de Ocupación Directa, en los supuestos y condiciones recogidos en estas Normas, y de acuerdo a la regulación y a los procedimientos contenidos en la legislación urbanística.

4. Cuando se delimite una unidad de actuación con posterioridad al Plan General, bien por el planeamiento de desarrollo o por el procedimiento establecido para ello, deberá optarse entre los sistemas de ejecución privada o pública, especificando en este caso el concreto sistema de actuación elegido.

5. Los terrenos incluidos en una unidad de actuación o en un sector urbanizable quedarán afectados al cumplimiento de los deberes y las obligaciones inherentes al sistema de actuación que se haya establecido para su gestión, debiendo inscribirse tal afectación en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal de forma previa al inicio de cualquier proceso para su desarrollo.

Artículo 5.- Sustitución del Sistema de Actuación y Ejecución Forzosa.

1. El sistema de actuación previsto por el planeamiento podrá ser sustituido por otro, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose en todo caso las disposiciones y a los trámites establecidos para ello por la legislación urbanística aplicable.

2. El Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema de actuación en aquellos supuestos de incumplimiento de los deberes urbanísticos o de desistimiento de los propietarios, en su caso, cuando así lo determine la legislación urbanística aplicable y establecido en la legislación urbanística.

3. La totalidad de los gastos mediante el procedimiento del Sistema de Ejecución forzosa que prevé.

Artículo 6.- Aplicación de los Sistemas de Ejecución Privada.

1. Los Sistemas de Ejecución Privada tienen por objeto la gestión y ejecución de las determinaciones del planeamiento en un sector de suelo urbanizable de una unidad de actuación por los propietarios de los terrenos comprendidos en su ámbito, con arreglo a las disposiciones contenidas en la legislación urbanística.

2. En la ficha correspondiente a las unidades de actuación o sectores cuya gestión se determina por un sistema de Ejecución Privada, se contienen -en su ca-

so- las instrucciones para el desarrollo del planeamiento en el ámbito correspondiente. En cualquier caso, y sin perjuicio de lo que establezcan las disposiciones legales y reglamentarias, serán de aplicación las reglas estipuladas en los números siguientes.

3. En las unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable, ordenado, salvo que la ficha correspondiente contenga otras determinaciones, se deberán presentar de forma conjunta el Proyecto de Urbanización y el instrumento de gestión que corresponda según el Sistema.

Artículo 7.- Aplicación del Sistema de Cooperación.

En el Sistema de Cooperación los propietarios del suelo comprendido en un Sector o en una unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y sufragan los gastos de urbanización, salvo el supuesto de propietario único regulado en este mismo artículo, procediéndose a la reparcelación de los terrenos a través del instrumento de gestión para la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y la ejecución del mismo, salvo que se declare innecesaria la reparcelación.

1. La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los Terrenos comprendidos en el sector o Unidad de Actuación a través de Proyecto de Reparcelación, salvo que se declare como innecesaria de conformidad con los supuestos y el procedimiento de urbanización y gestión serán a cargo de los propietarios afectados, salvo en las circunstancias señaladas en la legislación urbanística y con los criterios determinados en estas Normas, siguiéndose para su recaudación los procedimientos establecidos legalmente.

2. En la ficha correspondiente a las unidades de actuación o sectores cuya gestión se determine por el sistema de cooperación, se contienen -en su caso- las especificaciones concretas para el desarrollo de tal sistema en el ámbito correspondiente.

3. El Proyecto de Reparcelación se tramitará conjuntamente con el Proyecto de Urbanización, con el fin de agilizar los plazos de ejecución del planeamiento y conocer los costes reales de la actuación.

4. Una vez que transcurran los plazos establecidos en la legislación urbanística para que los propietarios puedan presentar propuestas de reparcelación, sin que hubieran ejercido tal derecho, o desde que todos ellos comuniquen su intención de no hacerlo, el Ayuntamiento redactará de oficio el Proyecto de Reparcelación correspondiente y, en su caso, el de Urbanización.

5. En el sistema de Cooperación, no se podrá adelantar la ejecución parcial de una unidad de actua-

ción con respecto a la reparcelación global de la misma.

6. El Ayuntamiento podrá anticipar la ejecución de las dotaciones previstas, aún cuando no se ejecute simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso rodado y se justifique su integración al desarrollo futuro que se proyecte, y se actúe de conformidad con los procedimientos legalmente previstos.

Artículo 8.- Reparcelación.

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir de forma equitativa los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el planeamiento, incluido el que corresponde al Ayuntamiento. Dicho objeto podrá limitarse a cualquiera de las anteriores finalidades e incluso referirse sólo a la reparcelación económica.

Para llevar a cabo lo anterior, el Proyecto de Reparcelación determina la agrupación e integración de las fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada a la ordenación prevista por el planeamiento con la adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda, salvo que se establezcan compensaciones económicas en los supuestos permitidos por la legislación urbanística aplicable.

2. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones establecidas en la legislación urbanística aplicable, o -en su caso- en este Plan General, su objeto y finalidad, así como lo que resulte necesario para su inscripción registral.

3. En las condiciones y con los requisitos establecidos legalmente, la reparcelación podrá llevarse a cabo mediante los procedimientos abreviados reconocidos en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 9.- Sistema de Expropiación.

La expropiación se aplicará exclusivamente para la obtención del suelo destinado a sistemas generales, espacios libres públicos y dotaciones públicas, cuando no se adscriban a unidades de actuación o sectores. Se exceptúan de lo anterior los supuestos en los que tales terrenos se obtengan por ocupación directa, por el cumplimiento de los deberes de cesión para adquirir el aprovechamiento urbanístico o por la utilización de cualquier otra fórmula prevista legalmente.

Artículo 10.- Ocupación Directa.

La Ocupación Directa podrá utilizarse para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales, espacios libres públicos y a dotaciones públicas, en sustitución de la expropiación, siempre que se den los requisitos legalmente previstos para ello. El procedimiento, las condiciones y los efectos de la ocupación directa serán los establecidos en la legislación urbanística aplicable. También podrá emplearse en los supuestos legalmente contemplados.

Artículo 11.- Convenios Urbanísticos Incorporados al Planeamiento.

1. El Plan General podrá incorporar en su documentación un Anexo de Convenios urbanísticos, donde se incluyen los convenios suscritos con anterioridad o durante el período de elaboración y aprobación de las mismas.

Tales Convenios Urbanísticos se formulan con el fin de facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del planeamiento previsto, y concretar la participación de la iniciativa privada en la actuación urbanística.

2. Cuando así se determina en la ficha correspondiente a la unidad de actuación o sector de que se trate, los Convenios Urbanísticos implican la innecesidad de desarrollar otro Sistema de Actuación, ya que su propio contenido tiene el alcance exigible a un instrumento de gestión, en relación a las características de la unidad o sector correspondiente.

3. La incorporación de tales Convenios Urbanísticos a la documentación del Plan General, de forma previa a un trámite de información pública, supone el cumplimiento del principio de publicidad.

Artículo 12.- Convenios Urbanísticos de Gestión (Concierto).

1. Cuando así lo proponga el propietario único o la totalidad de propietarios de una unidad o un sector, podrán formalizarse Convenios Urbanísticos -previos los trámites administrativos oportunos y los procedimientos establecidos legalmente- con la finalidad de concretar los términos y las condiciones de gestión urbanística de la unidad o sector, siendo innecesaria la tramitación del instrumento de gestión siempre que el Convenio cumpla con el contenido mínimo necesario para ello y se lleve a cabo el procedimiento legalmente establecido.

2. En este caso, el Convenio Urbanístico tendrá carácter jurídico administrativo y deberá someterse necesariamente a información pública por el plazo de veinte días hábiles, de forma previa a su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento, salvo que se hayan incorporado al documento de este Plan General de forma a someterse a información pública.

3. Para este supuesto, el contenido mínimo del Convenio Urbanístico será el siguiente:

- Descripción de las fincas, con certificado registral de titularidad y cargas.

- Bases y criterios de gestión y ejecución.

- Descripción de las parcelas resultantes de la ordenación prevista por el planeamiento, con definición del aprovechamiento urbanístico que le corresponde.

- Obras de urbanización y programación temporal de las mismas.

- Estatutos de Entidad Urbanística, salvo en el caso de propietario único.

- Distribución de beneficios y de las cargas, en su caso, y determinación de las cesiones correspondientes al Ayuntamiento, con descripción de la adjudicación de parcelas resultantes.

- Determinación de las cargas urbanísticas de las parcelas resultantes.

- Garantías y obligaciones de los propietarios.

- Procedimiento de liquidación final de actuación.

- Los planos referidos al ámbito, fincas aportadas, parcelas resultantes, ordenación prevista y obras de urbanización.

4. Los convenios urbanísticos en los que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento mediante pago de la cantidad resultante de su valor económico, deberán incluir además la valoración pertinente de dicho aprovechamiento urbanístico practicada por los servicios municipales.

Capítulo 2.- Ejecución del planeamiento.

Artículo 13.- Parcelaciones y Segregaciones.

1. Se considerará parcelación o segregación toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el suelo urbano incluido en unidades de actuación o en sectores del suelo urbanizable si no es en ejecución del correspondiente instrumento de gestión urbanística. En el suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones o segregaciones, salvo en los supuestos y con los requisitos que permita la legislación urbanística aplicable y estas Normas.

3. En todo caso, las parcelaciones y segregaciones estarán sujetas a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y, en su caso, en la sectorial que pueda resultar de aplicación.

Artículo 14.- Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.

2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución se contienen en los capítulos correspondientes de estas Normas, dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones y las establecidas en su caso en las fichas correspondientes, deberán respetarse por los Planes Parciales que incluyan tales elementos o por los Planes Especiales que se formulen para su ejecución.

Salvo aquéllos que ordenan directamente el Plan General, los elementos de sistemas generales adscritos a los sectores de suelo urbanizable requerirán previamente a su ejecución la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen tales sectores, sin perjuicio de la facultad de la Administración Pública para acometer directamente su ejecución si circunstancias debidamente motivadas lo aconsejaren, previa formulación de los proyectos técnicos correspondientes.

3. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas del suelo urbano que el Plan General determinan como sujetas a planeamiento especial requieren, previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Especial, sin perjuicio de la misma facultad de la Administración recogida en el apartado anterior.

Artículo 15.- Obras Ordinarias de Urbanización.

1. Las obras ordinarias de urbanización son aquellas que es necesario ejecutar según la ordenación pormenorizada establecida en este Plan General, en terrenos no incluidos en una Unidad de Actuación o Sector.

2. La obtención del suelo afectado por una obra ordinaria de urbanización, si no fuera de titularidad pública, se obtendrá por cesión gratuita, por la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, o bien por expropiación u ocupación directa.

3. Los costos de dichas obras ordinarias podrán repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por las mismas, mediante la imposición de contribuciones especiales y previo el expediente administrativo correspondiente.

Artículo 16.- Plazos para la Gestión y Ejecución del Planeamiento.

1. En los sistemas de ejecución privada y en el de cooperación, el plazo para presentar ante el Ayuntamiento el pertinente Proyecto de urbanización y el instrumento de gestión urbanística, es de seis meses contados a partir de la aprobación definitiva del planeamiento parcial salvo que los convenios urbanísticos o el planeamiento de desarrollo establezcan uno distinto, o en los supuestos específicos contemplados en estas Normas.

2. En cualquier sistema de actuación, el plazo para la cesión efectiva de los terrenos dotacionales de cesión, y para cumplir -en su caso- con el deber de urbanización, será como máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del planeamiento, salvo que se establezca otro distinto en convenios urbanísticos o en el planeamiento de desarrollo.

En el supuesto de ejecutarse el planeamiento a través del sistema de concierto, los plazos para cumplir con las obligaciones urbanísticas serán los que se establezcan en el pertinente convenio urbanístico y no podrán ser mayores que los máximos previstos en este artículo, que serán de aplicación subsidiaria en su caso.

3. El plazo para solicitar licencia de edificación en terrenos incluidos en una unidad de actuación será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística y del Proyecto de Urbanización, salvo que en el instrumento de ordenación remitida se establezca otra determinación. Igual plazo se aplicará cuando se trate de terrenos de suelo urbano sujetos a Plan Especial o a Estudio de Detalle.

4. El Plazo para solicitar licencia de edificación en terrenos incluidos en un sector de suelo urbanizable será el que establezca el instrumento de planeamiento de desarrollo, con un máximo de ocho años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

6. Para solicitar licencia de edificación en el suelo urbano consolidado no incluido en unidades de actuación ni sujeto a planeamiento especial o a Estudio de Detalle se establece el plazo de ocho años a partir de la entrada en vigor de este Plan General.

Artículo 17.- Requisitos para Simultanear las Obras de Edificación y Urbanización.

1. En el suelo que cuente con ordenación pormenorizada y una vez aprobada definitivamente el Proyecto de Urbanización y en su caso, el instrumento de gestión urbanística que corresponda, podrá iniciarse la edificación de una parcela con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del instrumento de gestión, si éste fuera necesario.

b. Que la infraestructura básica de la etapa de urbanización en la que se encuentre la parcela esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras, se considera previsible que la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios, lo que deberá expresarse en la licencia de edificación y garantizarse en la forma en que estime la Administración Municipal.

c. Que, igualmente, se considere previsible que a la terminación de las obras de edificación se encuentre finalizada la ejecución de los espacios libres públicos que estén adscritos a la etapa de urbanización correspondiente, según se determine en el Proyecto de Urbanización.

d. Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda a la parcela de que se trate.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a parcelas:

a. Explanación.

b. Saneamiento.

c. Encintado de bordillos y base del firme.

d. Capa intermedia asfáltica del firme.

e. Red de distribución de agua.

f. Red de alumbrado público.

g. Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones.

h. Acometidas de servicio a terrenos para dotación de equipamiento.

3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no está realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, y el resto de los servicios previstos en el Proyecto de Urbanización.

4. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin per-

juicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren producido. Así mismo, implicará, en lo necesario, pérdida de la garantía que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Los requisitos y deberes anteriores deberán consignarse con su contenido en los documentos que se otorguen sobre los diferentes negocios jurídicos que se celebren, cuando impliquen la cesión o concesión de facultades o derechos sobre el disfrute, disposición o dominio de la parcela y de todo o parte de la edificación a realizar en ella.

Artículo 18.- Clases de Proyectos de Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objetivo, se incluyen en algunas de las siguientes clases genéricas:

- a. De urbanización.
- b. De edificación.
- c. De otras actuaciones urbanísticas.
- d. De actividades e instalaciones.

2. Las Ordenanzas Municipales podrán determinar, diferenciar y regular los tipos de proyectos de ejecución que resulten según su objetivo, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en los artículos siguientes.

Artículo 19.- Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y, en su caso, por los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 20.- Proyectos de Edificación, de Actividades Urbanísticas y de Instalaciones.

En lo no previsto en estas Normas para los proyectos de edificación, de actividades urbanísticas y de instalaciones se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales correspondientes y en la legislación urbanística o sectorial aplicable.

Título segundo.- Protección del patrimonio.

Capítulo 1.- Determinaciones generales.

Artículo 21.- Patrimonio objeto de Protección.

A los efectos de las determinaciones contenidas en este Plan General, se entiende por Patrimonio aque-

llos bienes inmuebles que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria.

Artículo 22.- Normativa e Instrumentos de Protección y Ordenación.

1. La protección, conservación y mejora del Patrimonio se formula mediante las condiciones y determinaciones contenidas en este Plan General y en la legislación aplicable, que serán desarrolladas por el Catálogo de Protección y los Planes Especiales de Protección.

2. Los bienes declarados de interés arqueológico, etnográfico o cultural se regirán por su legislación específica y por los instrumentos que desarrollen su ordenación, siendo de aplicación supletoria las presentes Normas.

Artículo 23.- Planes Especiales de Protección.

a) Este Plan General determina expresamente la redacción de un Plan Especial de Protección del Casco, en el ámbito de suelo urbano de interés cultural delimitado y grafiado en los planos correspondientes de ordenación.

b) El mencionado Plan Especial tendrán su motivación y determinaciones en este Plan General, y en aplicación de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, Ley 4/99, de 15 de marzo.

c) Hasta tanto no se redacte, apruebe y entre en vigor el Plan Especial de Protección del Casco, quedarán suspendidas las licencias durante un año a partir de la Aprobación Inicial del presente Plan General. Si la entrada en vigor del Plan Especial de Protección del Casco se produce antes del año posterior a la Aprobación Inicial del presente Plan General, la suspensión de licencias será levantada.

Artículo 24.- Catálogo de Protección.

1. Sin perjuicio del Catálogo de Protección incluido en el Plan Especial del Casco Histórico de la Villa de La Orotava, en el presente Plan General se incluye Catálogo de Protección para el resto del término municipal.

2. El Catálogo de Protección tiene por objeto la descripción de las características, circunstancias y, en su caso, actuaciones a realizar sobre edificios, conjuntos, lugares, elementos y ámbitos con específicos valores arquitectónicos, históricos, artísticos, etnográficos valores arquitectónicos, históricos, artísticos, etnográficos, arqueológicos, naturales, paisajísticos o de otra índole que se pretenda conservar o

mejorar, debiendo distinguir entre los bienes espacios culturales, arquitectónicos, urbanos y naturales.

3. En los planos de ordenación pormenorizada se señalan los elementos del patrimonio catalogado por este Plan General.

Artículo 25.- Consejo Municipal de Patrimonio Histórico.

El Ayuntamiento creará un Consejo Municipal para la protección y el fomento del Patrimonio Histórico, con la composición, régimen y funciones que se determinen en la ordenanza que se apruebe para su constitución, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, Ley 4/99, de 15 de marzo.

Capítulo 2.- Patrimonio arquitectónico.

Artículo 26.- Patrimonio Arquitectónico Protegido.

El patrimonio arquitectónico protegido lo constituyen los edificios y construcciones que se incluyan en el Catálogo de Protección, que deberá precisar el nivel de protección de los mismos según lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 27.- Grados de Protección del Patrimonio Arquitectónico.

El Catálogo de Protección determina los siguientes niveles de protección, atendiendo al valor y carácter del objeto protegido:

- a) Integral: protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.
- b) Ambiental: protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.
- c) Parcial: protege elementos específicos.

Artículo 28.- Protección de Parcela.

1. El grado de protección del inmueble afecta, asimismo, a los espacios no edificados de la parcela en que se localiza, que estén conformados por el inmueble que se protege, salvo que en las instrucciones particulares que se contienen en las fichas se establezca lo contrario.

2. No podrá procederse al incremento del inmueble sobre el resto de la parcela, salvo en el grado parcial, cuando tal incremento sea necesario para el uso al que vaya a destinarse el inmueble y no se derive de ello una alteración del carácter y tipología del mismo.

Artículo 29.- Régimen de Usos.

Con la finalidad de fomentar la conservación edificatoria se liberalizan las condiciones de uso de los edificios protegidos en cualquiera de los niveles previstos, con las limitaciones establecidas en el artículo que regula la sustitución de equipamientos existentes, y salvo los usos industriales en todas sus categorías.

Artículo 30.- Condiciones Generales de las Obras en Edificios Protegidos.

1. En cualquiera de los tipos de obra de que se trate se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos del edificio.

2. Se recuperarán, siempre que sea posible y en cualquier tipo de obra, los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que se protege, en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería. La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que se puedan conservar.

3. Las obras tenderán a la recuperación del carácter original de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico o histórico de la edificación de que se trate.

4. En todos los grados de protección se considera que la fachada tiene un valor urbano fundamental, por lo que además de las cualidades específicas que define cada nivel, las fachadas se protegen íntegramente.

5. Las obras de ampliación de los edificios catalogados para adaptarse plenamente al uso pretendido sólo será posible un 15% la superficie de ocupación planta del edificio categorizado, y nunca se podrá adosar.

Artículo 31.- Tipos de Intervención.

1. Son medidas de conservación las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento y, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.

2. Son intervenciones de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su

catalogación, incluso comprendiendo al propio tiempo obras de consolidación; pero no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño que pueden desvirtuar el carácter del edificio, y llevándose a cabo en base a prueba documental o conocimientos comprobados de la anterior situación. También incluyen la eliminación de todas las superposiciones o añadidos sin ningún interés arquitectónico del edificio.

La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir también, en caso necesario, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales para asegurar la estabilidad del edificio o de parte del mismo.

Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba originalmente. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores que sean congruentes con la calidad y uso del edificio.

3. Son intervenciones de consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución, derivadas de las medidas de consolidación.

4. Son intervenciones de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio. En la redistribución no se variarán, pues, las escaleras, tipo de acceso, la geometría básica de las distribuciones, la sección característica del edificio, los patios y otros elementos tipológicos esenciales.

5. Son intervenciones de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

6. Son intervenciones de obra nueva con conservación de elementos, la de realización de obras en parcelas cuya edificación se presenta en un estado que sólo es posible la conservación de elementos aislados incorporándolos a la edificación de nueva planta. O bien la edificación que, por sus modificaciones posteriores o grado de deterioro, conserva exclusivamente elementos valiosos de su primitiva construcción que se considera necesario conservar e incorporar a la edificación de nueva planta. Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño.

7. Son intervenciones de obras exteriores con afectación puntual, aquéllas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos y la implantación de elementos fijos exteriores en los supuestos en que se admita.

Artículo 32.- Tipos de Intervención en los Distintos Grados de Protección.

Las obras permitidas para cada edificación se indicarán en su correspondiente ficha del Catálogo de Protección.

Artículo 33.- Deber de Conservación.

1. Los bienes integrantes del patrimonio histórico de Canarias deberán ser conservados, mantenidos, restaurados y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o simples poseedores de manera que quede garantizada, en todo caso, la conservación y protección de sus valores.

2. Se entiende por conservación de los bienes muebles el conjunto de medidas que se limitan a prevenir y retardar el deterioro de los mismos, con la finalidad de asegurar la mayor duración posible de la configuración material del objeto considerado.

Artículo 34.- Declaración de Ruina de Elementos Catalogados.

No cabe declaración de la situación legal de ruinas en ningún inmueble o elemento catalogado.

Artículo 35.- Casos de Ruina o Derribo.

En caso de ruina o derribo de edificios catalogados, deberán repetirse íntegramente todos aquellos elementos protegidos, con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos. Asimismo, deberán utilizarse idénticos materiales que los que lo componían, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización, todo ello sin eximir las infracciones y sanciones que procedan.

Artículo 36.- Supresión de Elementos Añadidos.

En cualquiera de los grados de protección, la Administración podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición de elementos añadidos no acordes con la edificación ori-

ginal, o condicionar a ello, en su caso, la concesión de licencias, cuando la convivencia de tal medida se deduzca de los informes que se emitan al respecto.

Artículo 37.- Régimen de los Elementos Catalogados.

Los elementos catalogados que se determinan en los planos de ordenación pormenorizada y en las fichas del catálogo, estarán sujetos a la regulación contenida en este Título, y en los siguientes cuando lo sean de aplicación.

Capítulo 3.- Espacios y elementos urbanos protegidos.

Artículo 38.- Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos.

Son espacios y elementos urbanos protegidos aquellos lugares, ambientes y elementos que se incluyan en el apartado correspondiente del Catálogo de Protección. Las vías en las que pervive el ambiente urbano característico de un núcleo, podrán ser también objeto de protección.

Artículo 39.- Condiciones de los Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos.

1. Se permiten actuaciones de mantenimiento, restauración y pequeñas modificaciones que no alteren la esencia y características del bien protegido.

2. No podrá modificarse el emplazamiento de los elementos urbanos protegidos cuando sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio urbano en el que se encuentran o con el propio elemento.

3. En el caso de los espacios y vías urbanos que se protege, si se produjesen obras de ampliación, su trazado se adaptará al del espacio original y deberá respetar en lo posible la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.

4. La inclusión de un espacio urbano en el apartado correspondiente a Espacios y Elementos Urbanos del Catálogo de Protección, supone la conservación de su entorno inmediato y del ambiente que genera, y una especial obligación de cumplimiento de las condiciones generales de estética urbana.

5. Los espacios y elementos urbanos deberán cumplir las condiciones de uso propias de aquél para el que han sido previstos, siempre y cuando sean compatibles con sus condiciones de protección. El mobiliario urbano a instalar en los espacios y vías protegidas deberá estar incluido en programas, planes o proyectos que estudien su adecuación al entorno y al ambiente urbano que se protege.

6. Los jardines interiores incluidos en el Catálogo de Protección deberán ser conservados y protegidos. Cualquier actuación que se pretenda realizar en los mismos requerirá la licencia municipal.

7. Las zonas donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, que no figuren en el Catálogo se incorporarán a éste tan pronto se constate su existencia, en el nivel que se determine, mediante expediente instruido al efecto.

Artículo 40.- Protección del Medio Ambiente Urbano.

1. Las construcciones, instalaciones y usos, cualquiera que sea la actividad que alberguen, no podrán suponer agresiones al medio ambiente urbano, debiendo cumplir las condiciones estéticas establecidas en estas Normas, y en las Ordenanzas Municipales, así como lo dispuesto en la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.

2. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión de antenas individuales, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

3. Tanto en el caso anterior como si se tratare de una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menos impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

4. En el suelo urbano no podrán instalarse antenas de telecomunicación.

Artículo 41.- Protección del Arbolado.

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

Artículo 42.- Supresión de Tendidos Aéreos, de Electricidad y de Telefonía.

1. Los tendidos aéreos de las redes de electricidad, telefonía y televisión por cable están prohibidos. Los

tendidos existentes deberán suprimirse y sustituirse por tendidos enterrados a través de las correspondientes canalizaciones, dentro de los cinco años siguientes a partir de la entrada en vigor de este Plan General. Para ello, el Ayuntamiento realizará las acciones y gestiones necesarias con las empresas suministradoras para que la mencionada supresión se produzca en su totalidad en dicho plazo.

2. Tales obras de supresión de tendidos aéreos deberán coordinarse, en su caso, con las de urbanización que se realicen, con el fin de unificar esfuerzo y producir las menores molestias posibles a la población residente.

Título tercero.- Parámetros, determinaciones, condiciones de la edificación.

Capítulo 1.- Determinaciones generales.

Artículo 43.- Capacidad para Edificar.

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del suelo y la determinación del área en que se encuentre y por su calificación urbanística en relación a la tipología edificatoria y al uso. Además, la capacidad de edificar se condiciona al cumplimiento de los deberes urbanísticos que le sean de aplicación y por los que se adquiere el derecho al aprovechamiento en cualquier caso a la obtención de la pertinente licencia municipal y, en su caso, de las autorizaciones derivadas de la legislación urbanística sectorial aplicable.

2. En cada clase de suelo se podrá edificar en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el correspondiente Título de estas Normas que desarrolla el régimen urbanístico correspondiente, según lo que se determine en los documentos de este Plan General y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial y en el planeamiento insular o territorial.

3. No podrán ser edificados los terrenos que incumplan las condiciones establecidas en estas Normas y las sectoriales de aplicación, aún cuando tengan la condición de solar.

Artículo 44.- Condiciones Generales de las Edificaciones.

1. Las condiciones generales de la edificación que se establecen en este Título son aquéllas a las que debe sujetarse cualquier edificación, según sus características y su relación con el entorno, salvo en los supuestos recogidos en estas Normas.

2. Las determinaciones y condiciones generales de la edificación, contenidas en los capítulos correspondientes de este Título, hacen referencia a los siguientes aspectos:

- a) Aspectos en relación a la parcela.
- b) Edificabilidad, aprovechamiento, volumen y forma.
- c) Dotaciones y servicios.

Artículo 45.- Tipologías edificatorias.

Se contemplan, a efectos de su regulación, las siguientes tipologías:

- a) Edificación Cerrada (EC).

Se entiende por tal la edificación cuya fachada principal es paralela a la vía o espacio público, con o sin jardín delantero, y en la que se autoriza la ocupación total de la parcela, salvo lo que se determine respecto a profundidad del fondo edificable en el que se sitúa la alineación interior.

- b) Edificación Abierta (EA).

Es aquélla en que la edificación se conforma por bloques situados de forma aislada dentro de la parcela y presentando fachada en todos su frentes.

- c) Edificación Abierta con Ordenación Singular (EJ).

Son las Edificaciones Singulares de equipamientos y dotaciones, y de Infraestructuras que tienen un tratamiento específico en cuanto a las condiciones generales y particulares en que se desarrollen.

- d) Ciudad Jardín (CJ).

Es la tipología que agrupa los diferentes supuestos o variantes de edificaciones de viviendas de carácter unifamiliar.

- e) Edificación Mixta (EM).

Es la tipología que recoge el carácter y las singularidades de la implantación de la edificación en el paisaje rural, vinculadas principalmente a la residencia y que se sitúa en los bordes de las áreas de suelo urbano o en Asentamientos Rurales.

- f) Vivienda Rural (VR).

- g) Edificación Industrial (EI).

Es la tipología que recoge los usos industriales cuando es el principal que se desarrolla en la parcela. Puede ser Abierta o Cerrada.

- h) Instalaciones Agrarias (IAG).

Son aquellas construcciones que se realizan en suelo rústico vinculadas a las distintas actividades agropecuarias.

Artículo 46.- Aplicación de las condiciones de la edificación.

1. Las condiciones generales de las edificaciones y las particulares definidas para la tipología edificatoria que corresponda, deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de reestructuración o rehabilitación de edificios existentes, salvo indicación contraria señalada expresamente en estas Normas o cuando la edificación se encuentre en uno de los supuestos mencionados en los números siguientes de este artículo. Todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

2. Cuando así se establezca, las edificaciones deberán cumplir las determinaciones específicas contenidas en las correspondientes fichas del área que se trate.

3. En los Ámbitos de Ordenación Remitida delimitados en los Planos de Ordenación Pormenorizada, las edificaciones deberán cumplir las determinaciones establecidas en el documento de planeamiento al que se remite la ordenación del ámbito, y -en su caso- las instrucciones y determinaciones que contenga la ficha del área correspondiente.

4. En los Ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo serán de aplicación las condiciones que para la edificación se establezcan en la normativa del respectivo instrumento de ordenación pormenorizada, siendo de aplicación subsidiaria las presentes Normas.

5. Las edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Protección, y las que se encuentren o resulten afectadas por la protección de aquellas, deberán cumplir las condiciones que le sean aplicables según lo establecido en estas Normas y las que contenga el propio Catálogo o el Plan Especial de Protección, en su caso.

6. Las edificaciones situadas en suelo rústico deberán cumplir las condiciones contenidas en estas Normas que regula el régimen urbanístico en dicha clase de suelo, según la categoría y el uso de que se trate, así como las que resulten -en su caso- del Proyecto de Actuación o de la Calificación Territorial.

7. En los supuestos ya expresados en los números anteriores de este artículo y para lo no regulado en las respectivas normativas u ordenanzas, serán de aplicación subsidiaria lo contenido en el presente Título de estas Normas sobre los parámetros y las condiciones generales de las edificaciones y las particulares de las diferentes tipologías.

8. En cualquier caso, las edificaciones deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación por ra-

zón del uso a que se destinen o de la situación en la que se implanten, así como el resto de las contenidas en estas Normas que resulten aplicables.

Artículo 47.- Dotación de Aparcamientos.

1. Será obligatorio el establecimiento de garajes para aparcamiento de vehículos en todas las parcelas con uso de vivienda unifamiliar y en todo edificio de nueva construcción que se sitúe en un solar de ancho igual o superior a 15 metros y de más de 300 m² construidos por planta, siempre que dicho solar dé frente a una vía de tráfico rodado, aunque éste sea restringido.

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

- 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda.

- 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos de oficinas, equipamiento privado o dotaciones.

- 1 plaza de aparcamiento por cada 4 plazas alojativas turísticas o por cada 100 m² construidos de uso turístico.

- 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos de uso comercial en categoría de medio comercio y 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el resto de las categorías del uso comercial.

3. Quedan exceptuados de la aplicación de los números anteriores los edificios se incluyan en el Catálogo de Protección, cuando el nivel de protección de los mismos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello, y en los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales.

4. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de las existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes de explotación privada no vinculados las viviendas o locales.

5. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá reducir la dotación de plazas de aparcamiento en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de aparcamientos y en los que la tipología del edificio no permita la dotación de las plazas que serían exigibles por el nuevo uso, debiendo de proponerse la dotación de los aparcamientos en el entorno.

6. En los usos en que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado construido, se entenderá que el cómputo de superficie se

realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos complementarios o precisos para el funcionamiento del mismo.

7. Para el caso de usos especiales, de equipamientos y dotaciones, o para aquéllos que requieran por su especialidad un tratamiento individualizado, el Ayuntamiento podrá determinar una mayor dotación de plazas de aparcamiento, previo informe justificado de los servicios técnicos municipales.

8. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen obligatoriamente como dotación de las viviendas o los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos se expresará tal circunstancia en la correspondiente Licencia Municipal, a los efectos de que conste en la división horizontal de la propiedad.

9. También será exigible la dotación de aparcamiento prevista en este artículo cuando se trata de autorizar un cambio de uso en un edificio existente, debiendo cumplir con los requeridos para el nuevo uso en caso de que sean mayores.

Capítulo 2.- Conceptos en relación a la parcela.

Artículo 48.- Parcela. Definición y Tipos.

1. Se entiende por parcela la unidad mínima de suelo sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística. En las parcelas, de posibilitarlo el planeamiento y la normativa aplicable, puede materializarse la implantación de aprovechamientos urbanísticos, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos que correspondan. Las dimensiones mínimas, características y condiciones vienen determinadas por la ordenación pormenorizada y la regulación de estas Normas que sea de aplicación.

2. Las parcelas urbanas son las que se encuentran dentro de las áreas de suelo urbano o urbanizable (una vez desarrollado), y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos a los que se remite la ordenación o en los que la desarrollan.

3. Las parcelas rústicas son aquellas que se encuentran en suelo rústico y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos de desarrollo de la ordenación o en los Proyectos de Actuación Territorial o Calificaciones Territoriales que se aprueben o autoricen en dicha clase de suelo.

4. Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como tal.

Artículo 49.- Manzana.

Es la porción de suelo urbano, urbanizable (una vez desarrollado) o rústico de Asentamiento Rural delimitado en todo su perímetro por alineaciones de vial y/o espacios libres públicos, o en su caso por el límite del ámbito en el que se incluya, según la ordenación pormenorizada de este Plan General o de los instrumentos a los que se remite o que las desarrollan. Cada manzana puede estar conformada por una o varias parcelas.

Artículo 50.- Relación entre Edificación y Parcela.

Toda edificación estará necesariamente vinculada a una parcela, circunstancia que queda debidamente establecida con el señalamiento de los parámetros y condiciones urbanísticas aplicables en cada caso.

Artículo 51.- Segregación y Agrupación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable, y no cuenten con la pertinente autorización y/o licencia.

2. No se permitirán segregaciones de parcelas que den como resultado parcelas cuyas dimensiones no cumplan con las establecidas como mínimas, ni cuando las parcelas estén vinculadas a construcciones o edificaciones existentes en ellas.

3. No se permitirá la segregación de parcelas cuando las mismas se encuentren incluidas en Unidades de Actuación, o sectores de suelo urbanizable, salvo el supuesto de segregar la parte de la parcela no incluida en la delimitación.

Artículo 52.- Condiciones de Posición y Ocupación de la Edificación.

1. Las condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela son las que determinan el emplazamiento permitido de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación normativa de las diferentes tipologías y, en su caso, en instrucciones incluidas en las fichas de Áreas de Ordenación, o en los documentos que regulan los Ámbitos de Ordenación Remitida o en los instrumentos de planeamiento que desarrolle este Plan General.

2. Estas Normas establecen una serie de elementos de referencia de la posición del edificio en la parcela, que son el conjunto de variables determinantes para fijar el emplazamiento de la construcción. Estas variables pueden ser también referencias plani-

métricas o altimétricas derivadas de los Planos de Ordenación Pormenorizada de los núcleos o Áreas.

Artículo 53.- Referencias Planimétricas de las Parcelas.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. En las presentes Normas existen las siguientes referencias planimétricas:

a) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal o frente de parcela el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. El lindero posterior es el opuesto al frontal. Son linderos laterales los restantes.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán la consideración de linderos frontales todos los que tengan tal característica.

b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separe las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres públicos.

c) Alineación interior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela.

d) Alineación de fachada: es la línea que señala el límite a partir del cual tienen que levantarse obligatoriamente las construcciones. Definiendo el retranqueo frontal y podrá coincidir con la alineación exterior o pública.

e) Alineación virtual en planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en las plantas superiores a la baja.

Artículo 54.- Referencias Altimétricas del Terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. En estas Normas se emplean las siguientes referencias altimétricas:

a) Rasante: es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación exterior. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra de urbanización.

c) Rasante de parcela: es la altitud relativa de cada punto del terreno resultante después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

Artículo 55.- Separación a Linderos o Retranqueos.

1. La separación a los linderos o retranqueos es la distancia de cada punto del plano de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a ésta. Puede regularse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.

2. En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al fondo de la parcela, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el fondo, se adoptará como valor de retranqueo el mayor de los posibles.

3. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:

a. Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera, cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin estar condicionada a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de la alineación de fachada hacia el interior. Siempre y cuando se trate de frentes de manzana en su totalidad.

Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.

b. Jardín delantero. Será un espacio esencialmente con elementos vegetales, dotado de cerramiento en la alineación exterior.

Artículo 56.- Separación entre edificios.

La separación entre edificios es la distancia medida perpendicularmente y en línea recta que separa sus fachadas.

Artículo 57.- Fondo Edificable.

Es el parámetro que determina la profundidad máxima en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio. Puede expresarse mediante la definición numérica concreta de la distancia de dicha profundidad máxima medida des-

de la alineación exterior (borde de parcela) o bien mediante su plasmación gráfica en los planos de ordenación pormenorizada.

Artículo 58.- Ocupación o Superficie Ocupada.

La ocupación es la superficie de parcela comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, incluyendo los cuerpos salientes abiertos y cerrados, sobre un plano horizontal. A efectos de medición no computarán los muros de contención. La ocupación de parcela será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable que se determine.

Artículo 59.- Superficie Ocupable.

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse:

a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento de edificación.

b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

Artículo 60.- Ocupación del Subsuelo.

1. Para que los sótanos puedan ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, o superar el coeficiente de ocupación establecido, es necesario que así se disponga expresamente en la normativa particular de aplicación, salvo lo dispuesto en el número siguiente.

2. Los jardines privados intermedios que se sitúan entre edificaciones podrán ser ocupados en su subsuelo para la comunicación interior de garajes en actuaciones conjuntas.

Artículo 61.- Ocupación por Construcciones Auxiliares.

Son edificaciones auxiliares todas aquéllas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, cuartos de aperos, pérgolas, invernaderos, etc. En ningún caso estas construcciones auxiliares pueden albergar usos residenciales. Sólo se permiten construcciones auxiliares en aquellas zonas y tipologías en las que se admitan expresamente.

Artículo 62.- Coeficiente de Ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Se fija por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será de aplicación este valor.

Artículo 63.- Área de Movimiento de la Edificación.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición y ocupación del a misma parcela, cuando así se indique en los planos de ordenación o en las condiciones de la tipología que le sea de aplicación.

Artículo 64.- Adaptación Topográfica.

1. En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural.

2. En terreo de escasa pendiente en sentido transversal a la calle que da acceso a la parcela el suelo urbanizado estará a una altura máxima de 0,80 m sobre la rasante de la acera, medida en el extremo inferior del viario.

3. Si el terreno presenta pendiente superior al 10% en la dirección de la citada calle la medición de altura se practicará en el centro de la fachada, debiendo quedar la parte del suelo urbanizado que sobrepase la altura expresada anteriormente debidamente escalonado de acuerdo con lo señalado en el párrafo siguiente.

4. Si la pendiente del terreno natural en dirección transversal a la calle que da acceso a la parcela es superior al 10% deberán respetarse las siguientes reglas para limitar la rasante del suelo urbanizado:

a) Terrenos ladera arriba de la calle: el suelo urbanizado quedará comprendido por debajo del plano de 30° de inclinación ascendente trazado desde la rasante de la calle. Además, no podrá elevarse la cota del citado suelo por encima de 1,50 m sobre el terreno natural, ni podrán ejecutarse muros de contención de altura superior a 3,00 m.

b) Terrenos ladera debajo de la calle: la rasante del suelo urbanizado no podrá elevarse por encima de 1,50 m sobre el terreno natural.

Capítulo 3.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 65.- Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las que definen la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

Artículo 66.- Superficie Edificada Computable.

1. La superficie edificada total computable es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio o la suma de los edificios que se ubican en una parcela.

2. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluidas las construcciones sobre cubierta, lavaderos, cajas de escalera, ascensor.

3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos, salvo las excepciones contempladas en estas Normas; los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos; los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos y siempre que su superficie no exceda al 20% de la superficie total del correspondiente nivel; los elementos ornamentales en cubierta que no sean susceptibles de ser ocupados por espacios habitables; y la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidad material de uso o está destinada a instalaciones generales del edificio como depósitos de agua.

4. Respecto a las plantas situadas por debajo de la baja, se computará como superficie edificada toda aquella que se encuentre a una distancia inferior a 12,00 metros de cualquier fachada en la que exista o se pueda crear un hueco al exterior de 0,80 metros de altura y será posible desarrollar usos habitables (viviendas, comercios, oficinas, etc.) cumpliendo las condiciones de habitabilidad exigibles para cada uso. El resto de la superficie tendrá la condición de sótano y no se computará como superficie edificable. Por lo tanto, los únicos usos permitidos en estas superficies no computables serán los admitidos para los sótanos.

5. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad.

Artículo 67.- Superficie Edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un sector, en su caso.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, ocupación, volumen y forma, con relación a la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

c) El valor absoluto.

Artículo 68.- Coeficiente de Edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia medido en proyección horizontal. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un sector o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria, y excluyendo los terrenos de dominio público.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o, en su caso, la superficie edificable de cada zona, polígono o unidad de actuación, de la que se han descontado las superficies no edificables.

2. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende para el señalamiento de una edificabilidad máxima; pero si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se derivase una superficie total edificable menor, éste será el valor de aplicación.

3. En los supuestos en que así se exprese en un planeamiento de desarrollo anterior y vigente según este Plan General, considerándolo como Ámbito de Ordenación Remitida, el coeficiente de edificabilidad podrá estar expresado como la relación entre el máximo volumen de las construcciones y la superficie de la parcela. En este caso, el coeficiente se expresa en metros cúbicos (m³) por metros cuadrados de suelo (m²s). A efectos de volumen construido se computa todo el incluido entre el pavimento de la planta baja o cota de suelo si ésta está elevada sobre él, y el plano inferior del forjado de cubierta o planos inclinados en su caso, excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.

Artículo 69.- Altura de la Edificación.

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale de la parcela urbanizada o del punto de mediación de altura señalado en la Normativa de aplicación. Puede expresarse en número de plantas y/o en unidades métricas.

2. Salvo otras prescripciones contenidas en la normativa particular, la limitación de altura que se establezca deberá:

a. Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos solamente en el ancho ocupado por los mismos.

b. Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante (o en la rasante de parcela en los casos que así se establezca) y la cara inferior del forjado de la última planta.

3. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas en las que se utilice con fines habitables el espacio existente bajo la cubierta inclinada.

4. En ningún caso, de los criterios de medición del altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de escalera se excluyen de esta condición.

Artículo 70.- Construcciones Permitidas por Encima de la Altura.

1. En general y salvo a lo especificado en las condiciones particulares de cada tipología edificatoria se permitirán las siguientes construcciones por encima de la altura: maquinaria de ascensores, cajas de escalera, depósitos de agua, chimeneas, conductos de ventilación y locales para las instalaciones telecomunicaciones.

2. Todas las construcciones no computan a los efectos de edificabilidad.

3. Todas estas construcciones no podrán exceder la altura permitida en más de 2,50 mts., ni ocupar más de 25 m² en planta.

4. Los lavaderos y cuartos de azotea no se consideran construcciones permitidas sobre la altura y su ocupación será de un máximo de 15% de la superficie de cubierta.

Artículo 71.- Plantas Sótanos.

1. La planta sótano es toda la planta enterrada o semienterrada siempre que la cara inferior del forjado esté a menos de 1,00 metros por encima del nivel de suelo exterior definido en el punto de medición de la altura máxima.

2. La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga de la anterior medida tendrá la consideración de planta baja.

3. En los sótanos no está permitido el uso residencial. Sólo se admitirá su uso como comercial garaje,

almacén al servicio de las actividades ubicadas en las plantas superiores, instalaciones técnicas, y similares. Su altura mínima entre el suelo y techo será de 2,20 metros.

4. Los sótanos no computarán para definir la altura máxima edificable, en cuanto al número máximo de plantas.

Artículo 72.- Altura de los Edificios de Uso Dotacional.

1. La altura máxima edificable de los edificios de dotaciones públicas que se sitúen en zonas de edificación abierta será la indicada para la tipología dominante del entorno, admitiéndose una planta más de altura, cuando no lo impida la normativa particular aplicable.

2. En los edificios de dotaciones públicas que se sitúen en zonas de edificación cerrada y ocupen una manzana completa, o al menos tres lados contiguos de una misma manzana, la altura será la permitida para el resto de la manzana pero se admitirá una planta más de altura.

Artículo 73.- Cuerpos y Elementos Volados. Definición.

1. Se entienden por Cuerpos Volados aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y terrazas.

2. Pueden ser abiertos o cerrados.

a. Son Cuerpos Volados Abiertos aquéllos que no tienen ninguna parte cerrada excepto el peto de barandilla hasta una altura de 1,10 metros.

b. Son cuerpos Volados Cerrados el resto, tanto si están cerrados en más de un plano vertical con elementos de fábrica o con carpintería ligera.

3. El cuerpo volado deberá estar al menos a 3,70 m sobre la rasante de la acera.

4. Son Elementos Volados los salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada.

5. La longitud máxima de vuelo será del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1 m.

Artículo 74.- Cerramiento de Parcelas.

Se permitirá la ejecución de los muros de cerramiento de las parcelas hasta una altura máxima de 2 mts. que podrá macizo o abierto.

Artículo 75.

Cuadro Resumen de las Tipologías del Plan General.

TIPOLOGIAS	Parcela			Retranqueos				Aprovechamientos			
	Mínima M2	Diámetro ML	Frente Mínimo ML	Fondo Máximo ML	A Vía ML	Lateral ML	Trasero ML	Ocupación %	Edificabilidad M2C/M2S	Alturas Nº Plantas	Alturas Metros
CJ1	120	5	5	25	3	0	3	75	1,50	2	7,00
CJ2	250	10	10	25	3	2	3	50	0,90	2	7,00
CJ3	400	15	15	25	5	3	3	50	0,80	2	7,00
CJ4	1.000	30	30	-	5	5	5	50	0,80	2	7,00
EC n	80	4	4	25	0 (*1)	0(*2)	0(*2)	100	1,00 PL. Baja 0,90 plantas	Según planos	Según Normas
EM(*5)	200	8	8	25	2	2	2	40	0,80	2	7,00
VR	10.000	-	-	-	5	5	5	-	200 m2c	2	7,00
EA1	300	15	15	-	3	3	3	50	0,45	1	3,80
EA2				-	3	3	3		0,90	2	7,00
EA3	400	20	20	-	3	3	3	50	1,50	3	10,20
EA4				-	3	3	3		2,00	4	13,40
EA5				-	4	4	4		2,50	5	16,60
EA6	600	20	20	-	4	4	4	50	3,00	6	19,80
EIC	400	8	8	45	5	0(*2)	0(*2)	85 (*3)	1,70	2	9,30 11,00
EIA	1.000	20	20	45	5	0(*2)	0(*2)	45	0,90	2	9,30 11,00
ES	500	30	30	-	5	5	5	85	1,00	2	9,00

(*1) Si tiene jardín delantero será el indicado en planos

(*2) Si el lindero es con suelo rústico será de 2 metros

(*3) Sin contar la zona de retranqueo.

(*4) La altura máxima, a cumbre o a cara inferior, podrá alcanzar los 11 mts. cuando se trate de una manzana completa y se desarrolle a través de un ESTUDIO DE DETALLE, siendo los retranqueos a las vías iguales o superior a la altura.

(*5) Salvo en los supuestos de aplicación de la Normativa de Edificación Cerrada

Capítulo 4.- Condiciones particulares de la edificación cerrada.

Artículo 76.- Tipos de Edificación Cerrada.

Se pueden distinguir los siguientes tipos de edificación Cerrada:

Edificación Cerrada. (EC).

Edificación Cerrada con Jardín delantero. (EC) J.

Artículo 77.- Parcela Mínima.

1. Las parcelas deberán tener una longitud de fachada no inferior a cuatro (4) metros, deberá poderse inscribir en ellas un círculo de igual diámetro, y su superficie deberá ser igual o superior a 80 metros cuadrados.

2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio

cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad.

3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que los propietarios utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad.

En zonas donde la altura establecida en los Planos de Ordenación Pormenorizada sea igual o superior a tres (3) plantas, no podrán realizarse segregaciones o divisiones de parcelas que den lugar a anchos de fachada inferiores a 6 metros.

Artículo 78.- Alineaciones.

1. Las alineaciones de las edificaciones son las que se establecen en los planos de ordenación pormeno-

rizada correspondientes o a través de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas; o bien, en su caso, las que se determinan en el planeamiento de ordenación remitida o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

2. Las edificaciones en esquina con frente a calles que no tengan establecido jardín delantero o que den a aceras menores de tres metros, habrán de disponer una alineación en chaflán, salvo en los supuestos de edificios se incluyan en el Catálogo de Protección. La longitud del chaflán tendrá una dimensión mínima de 3,00 metros medida en la perpendicular de la bisectriz del ángulo que forma la esquina. Este chaflán de tres metros también puede ser sustituido por una curva de radio de 3 metros y medidos por la bisectriz del ángulo y tangente a los laterales.

3. En los supuestos de renovación de la edificación no podrán existir espacios construidos a más de 25 metros de la alineación exterior.

4. En los supuestos en que la parcela sea colindante con el suelo rústico y no se haya establecido alineación interior, la edificación se retranqueará 2,00 metros, si así fuera necesario por servidumbre de vistas y se tratará la pared de la nueva edificación como fachada y con apertura de huecos.

Artículo 79.- Retranqueos de la Edificación.

1. El retranqueo mínimo para abrir huecos en las plantas superiores a la baja será de 2,00 metros con respecto a cualquier otra edificación o parcela, salvo que ya existieran los mismos, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en esta Normas, en otras que resulten de aplicación y en la legislación civil.

2. Los retranqueos de la edificación pueden estar señalados en los planos de ordenación pormenorizada, o ser el resultado de la aplicación de esta normativa.

3. Las ampliaciones que se permitan en edificios catalogados habrán de respetar la disposición de los huecos originales, por lo que se prohíbe el adosamiento en caso de existencia de los mismos, habiéndose de respetar un retranqueo mínimo de 3'00 metros, salvo justificación expresa en la que se demuestra la escasa incidencia sobre la edificación original.

4. Si la parcela es colindante con suelo rústico deberá retranquearse 2,00 metros de dicho lindero y ser tratada como fachada.

Artículo 80.- Paredes Medianeras.

1. En las paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación del edificio, o huecos, cuando previamente haya sido acordada con los propietarios vecinos mediante escritura pública que se apuntará con la solicitud de licencia de obras.

2. En edificios protegidos deberá respetarse un retranqueo de 3,00 metros en aquellas paredes medianeras en las que existen huecos originales, aunque tal retranqueo no se desprenda de los planos de ordenación.

3. Si la diferencia de alturas entre edificaciones colindantes obedece a la normativa de aplicación, y no fuera menor de 3,00 metros, la pared que sobresalga se retranqueará del lindero 2,00 metros como mínimo y se tratará como fachada, con apertura de huecos.

Artículo 81.- Jardines Delanteros.

1. En el caso de que la alineación de fachada no coincida con la alineación exterior, la superficie existente entre una y otra será destinada a jardín delantero del edificio.

2. En los jardines delanteros no se permite ninguna edificación o instalación, debiendo estar ajardinados y contar con cerramiento en la alineación exterior. La rasante del mismo no deberá superar la altura de 0,80 metros sobre al citada rasante.

Artículo 82.- Jardines Interiores.

En los jardines interiores no se permite más construcción que las pérgolas, templetos y elementos singulares, siempre que sean diáfanos y su superficie no supere el 10% del jardín interior ni 30 metros cuadrados construidos como máximo.

Artículo 83.- Planta Primera y Siguyentes.

Para usos residenciales la altura mínima será de 2,50 metros y la máxima de 3,20 metros. Para cualquier otro uso la altura mínima será de 3,00 metros y la máxima de 3,50 metros.

Artículo 84.- Planta Baja.

La cara inferior del forjado de la planta baja podrá situarse hasta 1,00 metros por encima y por debajo de la rasante de la alineación exterior. Se prohíben expresamente las entreplantas.

Para usos residenciales la altura máxima libre será de 3,20 metros y la mínima de 2,50 metros. Para cualquier otro uso no residencial la altura máxima libre será de 3,80 metros y la mínima de 3,20 metros.

Artículo 85.- Planta Sótano.

Se admite como norma general la existencia de sótano en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos y fondo edificable fijados. No se puede ocupar por el sótano los jardines delanteros ni traseros. La altura mínima será de 2,20 metros para usos no habitables y de 3,20 metros para otros usos.

Artículo 86.- Altura máxima de la edificación.

1. La altura reguladora máxima de la edificación se determina por el número de plantas y por la distancia en metros existente entre la rasante de la vía o espacio público a que da frente el solar en la alineación exterior y el borde inferior del último forjado, según las referencias siguientes, y salvo las excepciones señaladas expresamente en estas Normas.

Una planta y/o 4,00 metros.

Dos plantas y/o 7,40 metros.

Tres plantas y/o 10,80 metros.

Cuatro plantas y/o 14,20 metros.

Cinco plantas y/o 17,60 metros.

Seis plantas y/o 21,00 metros.

Es decir, lo que resulta de la formulación siguiente:

$$H = 4,00 + 3,40 * (n-1)$$

2. El número máximo en plantas se refleja en los planos de ordenación pormenorizada; en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos, en los instrumentos de ordenación remitida o en los de planeamiento de desarrollo, según el ámbito y el supuesto de que se trate.

3. La altura de la edificación se determina por el número de plantas o por la distancia en metros, existente entre la rasante de la vía a que da frente el solar y el borde inferior del último forjado, de acuerdo con el cuadro siguiente:

Una planta y/o 4,00 metros.

Dos plantas y/o 7,40 metros.

Tres plantas y/o 10,80 metros.

Cuatro plantas y/o 14,20 metros.

Cinco plantas y/o 17,60 metros.

Seis plantas y/o 21,00 metros.

Es decir, lo que resulta de la formulación siguiente:

$$H = 4,00 + 3,40 * (n-1)$$

4. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas (aprovechando el espacio existente bajo cubierta inclinada).

5. La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la misma, no exista una diferencia de rasante superior a tres (3) metros.

6. Si la diferencia de rasante fuera superior a tres (3) metros, la altura se medirá a seis (6) metros del punto más bajo y la edificación se encontrará por debajo de una paralela a la rasante trazada desde la vertical correspondiente a la altura que resulte en el punto más bajo del solar.

En el escalonamiento que se produjera como consecuencia de esta ordenanza será obligatorio abrir huecos y tratarlos como fachada.

7. Para tramos largos de fachada podría el Ayuntamiento o los particulares, proponer Estudios de Detalle que sin producir un aumento global del aprovechamiento puedan resultar alturas puntualmente diferentes de las aquí reguladas, siempre en casos en los que se persiga exclusivamente una mejor ordenación del volumen resultante.

8. La regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana, por lo que los solares que den a dos calles tendrán distinta regulación por cada una de ellas. Del mismo modo un solar, que posea más fondo que la mitad del ancho de la manzana, puede poseer distintas regulaciones de altura.

9. La altura de cada manzana será la que figure expresamente en los planos de ordenación.

10. Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantenga en la otra en una distancia, a contar desde la esquina, igual a dicha altura reguladora máxima. Si debido a ello se produjera una diferencia superior a una planta respecto de la permitida en la finca colindante, dicho paramento se retranqueará a tres (3) metros del lindero y se tratará como una fachada, con apertura de huecos.

Si el salto se produce dentro del propio solar, éste estará como mínimo a tres (3) metros del lindero e igualmente se tratará como fachada. Este retranqueo mínimo de tres (3) metros se mantendrá en una profundidad igual o mayor a la mencionada altura reguladora máxima.

11. Casos de calle a media ladera.

Cuando la vía o calle a que da frente el solar transcurre a media ladera, la altura reguladora se medirá como sigue:

a) Terrenos ladera arriba de la calle:

La fachada que da frente a la vía, se medirá por la norma general de medición de altura. En el sentido de la profundidad el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea determinada por la:

- Vertical equivalente a la altura máxima situada en el plano de fachada.

- Vertical equivalente a la altura reguladora máxima situada sobre el terreno, según los casos en:

- La alineación interior de la manzana si viniera definida en los planos de ordenación.

- La línea central de la manzana cuando no se hubieren señalado alineaciones interiores y aquella tuviera menos de cincuenta (50) metros de ancho.

- La línea situada a veinticinco (25) metros de la alineación exterior si no hay marcada alineación interior o si la hubiera definida en planos; cuando el ancho de la manzana es igual o mayor de cincuenta (50) metros.

- A dos metros del límite de la propiedad en los supuestos de borde con el suelo rústico (salvo que la franja del suelo rústico colindante pertenezca al mismo propietario en cuyo caso podrá alinearse la edificación a los veinticinco (25) metros de la línea de fachada) y salto de la edificación en medianerías.

- Horizontal trazada desde el punto más alto de la vertical anterior y con una longitud de diez (10,00) metros.

- Línea recta que une la vertical inferior con la horizontal descrita en el párrafo anterior.

No podrán realizarse desmontes de una altura superior a tres (3) metros. La distancia entre dos muros no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

b) Terrenos ladera abajo de la calle:

La fachada que tiene frente a la vía se medirá por la norma general de medición de altura. En el sentido de la profundidad el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea recta determinada por la:

- Vertical equivalente a la altura reguladora máxima situada sobre el terreno, según casos en:

- La alineación interior de la manzana si viniera definida en los planos de ordenación.

- La línea central de la manzana cuando no se hubieren señalado alineaciones interiores y aquella tuviera menos de cincuenta (50) metros de ancho.

- La línea situada a veinte (25) metros de la alineación exterior cuando el menor ancho de la manzana es mayor de cincuenta (50) metros.

- A dos metros del límite de la propiedad en los supuestos de borde con el suelo rústico y salto de la edificación en medianerías.

- Línea recta que une la vertical inferior con la horizontal anterior.

12. Cuando una parcela tenga asignada por la normativa una altura superior que su colindante, todas las plantas de exceso habrán de retranquearse del lindero de contigüidad tres (3) metros como mínimo, y constituir fachada lateral.

13. Cuando una parcela tenga asignada una altura inferior en dos o más plantas a la de un edificio colindante existente, y donde no se hubiere producido el retranqueo de las plantas de exceso, vendrá obligada aquélla a elevar el parapeto de cubierta con una pérgola o falsa fachada de forma que se disminuya visualmente la diferencia.

Artículo 87.- Altura Mínima.

Se permite reducir en una planta la altura de edificación establecida, cuando los muros de contigüidad de las fincas colindantes no resulten al descubierto en más de una planta.

Artículo 88.- Paredes Medianeras.

1. Los propietarios de las fincas de nueva construcción que, como consecuencia de las alturas permitidas, hayan de tener testeros que sobrepasen en más de una planta sobre la última existente en la casa o casas colindantes, vendrán obligados a tratarlos con la misma calidad que las fachadas.

2. Si la diferencia de alturas obedece a la aplicación de las ordenanzas, el testero de la planta que sobresale se retranqueará del lindero dos (2) metros como mínimo, y se tratará como una fachada con apertura de huecos.

Artículo 89.- Medición de la altura a través de Estudios de Detalle.

En los casos en que se persiga exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa de las distintas edificaciones correspondientes a un mismo tramo de calle, el Ayuntamiento o los particulares interesados podrán proponer Estudios de Detalle que puedan provocar alturas puntualmente diferentes a las aquí reguladas, sin que ello produzca un aumento del aprovechamiento.

Artículo 90.- Adaptación Topográfica.

1. En terrenos ladera arriba:

En terrenos con pendiente superior al 20%, la edificación habrá de escalonarse de tal modo que el nivel del piso de la planta inferior habitable de cada uno de los escalones medido en su punto medio, no se encuentre a una distancia superior a 3,00 metros por debajo del nivel del terreno.

2. En terrenos ladera abajo:

El nivel del piso de la planta baja habitable se podrá situar por encima del nivel del terreno, siempre

que no se produzca en ningún punto que dicho nivel del piso se sitúe a una altura superior a 3,50 metros respecto de aquél.

Artículo 91.- Ejecución por Fases.

Se podrán autorizar la ejecución por fases de la edificación, siempre que en la primera de ellas se complete totalmente la fachada hasta la altura mínima establecida en el número y se cumplan las condiciones que estas Normas establezcan para tales supuestos.

Artículo 92.- Edificabilidad.

1. Se considera un coeficiente de edificabilidad de 0,9 m²c/m² por planta a partir de la baja y de 1,00 m²c/m²s en planta baja si el uso no es residencial.

2. En parcelas con una fachada o con dos fachadas en esquina y menos de 20 metros de fondo y en parcelas con dos fachadas a calles paralelas con menos de 40 metros de fondo la edificabilidad máxima por planta a partir de la baja será de 0,95 m²c/m²s.

3. En parcelas con una fachada o con dos fachadas en esquina y fondo comprendido entre 20 y 23 metros y en parcelas con dos fachadas a calles paralelas y fondo comprendido entre 20 y 46 metros de fondo la edificabilidad máxima por planta a partir de la baja será 0,90 m²c/m²s.

4. En parcelas con una fachada o con dos fachadas en esquina y más de 23 metros de fondo y en parcelas con dos fachadas a calles paralelas con más de 46 metros de fondo la edificabilidad máxima por planta a partir de la baja será 0,85 m²c/m²s.

Artículo 93.- Modificación de las Condiciones de Aprovechamiento.

Cuando se trate de una manzana completa en edificación cerrada, o al menos un frente completo de la misma, a través de un Estudio de Detalle se podrá incrementar en una planta más la misma superficie construida que se retranquee de todo el edificio, con un mínimo de 3 metros y pasando a ser dicho espacio libre de dominio público.

Capítulo 5.- Condiciones particulares de la edificación abierta en bloque.

Artículo 94.- Tipos.

1. Se distinguen los siguientes tipos en función de las alturas permitidas:

- a. Para una planta de altura, EA1.
- a. Para dos plantas de altura, EA2.
- a. Para tres plantas de altura, EA3.
- a. Para cuatro plantas, EA4.
- a. Para cinco plantas, EA5.
- a. Para seis plantas, EA6.

2. También existe la edificación abierta de ordenación singular para las parcelas de equipamiento, dotaciones e infraestructuras (ES).

Artículo 95.- Parcela Mínima.

1. Para los tipos EA1, EA2 será de 300 m², y de 15 m en ambos casos para los tipos EA1 a EA2. Para los tipos EA3 y EA4 será de 400 m² y para EA5 y EA6 será de 600 m².

2. Además de las restantes condiciones generales establecidas en estas Normas, la parcela mínima en la Edificación abierta en bloque deberá cumplir con una superficie mínima expresada para cada tipo, con un frente mínimo de 20 metros y su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo de 20 metros de diámetro para los tipos EA3 a EA6. En el caso de la edificación singular la parcela mínima es de 2.000 m² y el ángulo inscribible será de 30 m.

Artículo 96.- Retranqueo de la edificación.

1. Será el indicado para cada tipo de edificación abierta y en cualquier caso nunca inferior a 3 metros en cualquiera de los linderos.

2. El espacio existente entre la edificación y la alineación exterior no puede ser destinado a otro uso que el jardín.

3. Si se construye en un mismo solar más de una edificación, sin considerar para este caso a las construcciones auxiliares como tales, la separación entre ellas no será menor de cinco (5) metros.

4. Para los tipos EA1, EA2, EA3 y EA4 será de tres (3) metros a todos los linderos y para EA5 y EA6 será de cuatro (4) metros a todos los linderos.

5. Para la tipología de ordenación singular el retranqueo a todos los linderos será de 5 m.

Artículo 97.- Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima será del 50% del solar, incluyendo la superficie destinada a construcciones auxiliares.

2. Los sótanos no podrán superar la ocupación máxima del 50% del solar.

3. La edificación abierta en bloque que se destine a equipamiento público no tiene limitada la ocupación de la parcela, pero sí deberá cumplir las separaciones a linderos.

4. Para la edificación de ordenación singular la ocupación será del 85%.

Artículo 98.- Edificabilidad máxima.

1. La edificabilidad máxima para esta tipología se establece en los siguientes coeficientes:

Para EA1 será de 0,45m²c/m²s.
 Para EA2 será de 0,90m²c/m²s.
 Para EA3 será de 1,5m²c/m²s.
 Para EA4 será de 2,00m²c/m²s.
 Para EA5 será de 2,50m²c/m²s.
 Para EA6 será de 3,00m²c/m²s.

2. Para la edificación de ordenación singular la edificabilidad de 1 m²c/m²s.

Artículo 99.- Adaptación Topográfica.

1. En terrenos con pendiente, el perfil del suelo urbanizado no podrá exceder más o menos de 3,00 metros del terreno natural, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas.

2. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes. Tampoco podrá superar en más de 3 metros las cotas de las vías urbanizadas a las que de frente.

Artículo 100.- Altura Reguladora Máxima.

1. La altura de la edificación abierta en bloque se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado, permitiéndose una planta más en los accesos a los garajes al modificarse el plano horizontal de la parcela.

Para la definición de la distancia en metros para la altura total se estará a lo dispuesto en el artículo 86.

2. La altura máxima permitida de las edificaciones es la que figura en los Planos de Ordenación pormenorizada de este Plan General, en la ficha del Área correspondiente o, en su caso, en las Ordenanzas Específicas que le sean aplicables, o bien se encuentra establecida en los documentos de ordenación remitida.

3. En aquellos casos en los que la ordenación pormenorizada se realiza por este Plan General y la altura máxima de una parcela o manzana no se encuentra señalada en los planos o en las fichas correspondientes, ésta no podrá superar las cuatro (4) plantas.

4. En el caso de equipamientos de titularidad pública no existe limitación de la altura, dado que las

características y necesidades funcionales de tales usos requiere la necesaria flexibilidad en la altura de las plantas.

5. En cuanto a los edificios de uso turístico hotelero y de edificios de uso exclusivo comercial, se aplicarán las siguientes relaciones entre número de plantas y altura máxima de la edificación:

Una planta: 4,00 metros.

Dos plantas: 7,40 metros.

Tres plantas: 10,80 metros.

Cuatro plantas: 14,20 metros.

Cinco plantas: 17,60 metros.

Seis plantas: 21,00 metros.

6. Para la edificación de ordenación singular la altura máxima será de 2 plantas y/o 9 metros.

Artículo 101.- Planta Baja.

Es aquella planta que tiene la cara inferior del piso a 1 metro por encima o por debajo con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

Artículo 102.- Planta sótano.

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos.

Artículo 103.- Construcciones auxiliares.

Las construcciones auxiliares permitidas son aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, almacenes, cuarto de máquinas, etc. La altura máxima de las mismas será de una planta y computan a efectos de ocupación y retranqueos.

Capítulo 6.- Condiciones particulares de la edificación en ciudad jardín.

Artículo 104.- Tipos de edificaciones en Ciudad Jardín.

Según la intensidad y las características de las edificaciones admitidas en la tipología de Ciudad Jardín, se distinguen los siguientes tipos:

1. Ciudad Jardín aislada (CJ3 y CJ2): es la formada por edificaciones unifamiliares en el interior de su parcela, con jardín privado perimetral. Se diferencian dos grados de intensidad edificatoria.

Podrán adosarse dos viviendas en una misma parcela mínima siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplan el resto de parámetros, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

2. Ciudad Jardín en hilera (CJ1): es el conjunto de edificaciones generalmente adosadas y que se desarrollan en base a un proyecto conjunto y unitario, conformando espacios de uso comunitario, aunque también pueden ser parcelas independientes.

3. Ciudad Jardín en colonia (CJ4): Es un conjunto de viviendas unifamiliares aisladas en una misma parcela a través de un proyecto único que comparten jardines, retranqueos y accesos. Esta tipología se puede aplicar en las parcelas que tengan asignados los tipos CJ2 y CJ3 en los planos de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 105.- Parcela mínima.

En los diferentes tipos de edificaciones en Ciudad Jardín, se fijan las siguientes dimensiones y condiciones de parcela mínima:

	Superficie Mínima	Círculo Inscribible	Frente Mínimo
CJ1	120 m ²	5 m	5 m
CJ2	250 m ²	10 m	10 m
CJ3	400 m ²	15 m	15 m
CJ4	1000 m ²	20 m	20 m

Artículo 106.- Condiciones específicas de la Ciudad Jardín en Colonia (CJ4).

Podrán utilizarse los tipos de CJ2 y CJ3 respetando la condición de que el número máximo de viviendas unifamiliares será el resultado del cociente entre la superficie total y la parcela mínima del tipo elegido, de acuerdo a lo indicado para cada una de las tipologías.

Artículo 107.- Retranqueo de la edificación.

1. El retranqueo mínimo en los frentes colindantes con las vías o espacios públicos será de 3,00 metros, salvo en la Aislada (CJ3) que será de 5,00 metros.

En el tipo CJ4, en colonia, el retranqueo a la vía será de 6,00 metros.

2. La edificación quedará retranqueada como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posterior, en el tipo de CJ3 y de 5,00 metros en el tipo CJ4, salvo en los casos permitidos de adosamiento en los tipos CJ1, CJ2 y CJ3.

3. El espacio libre privado y no edificado existente entre la fachada de la edificación y la alineación

exterior de la parcela no puede ser destinado a otro uso que el de jardín.

Artículo 108.- Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 50%, incluyendo las construcciones auxiliares, salvo en la edificación aislada grado 1 (CJ1), en donde se establece una ocupación máxima del 70%.

2. Los sótanos tendrán el mismo porcentaje de ocupación que la edificación sobre la cota de suelo en cualquiera de los tipos de edificación respecto de los retranqueos.

Artículo 109.- Edificabilidad máxima.

1. La edificabilidad máxima se fija en 1.4 m²c/m²s para el tipo CJ1, será de 0,90 m²c/m²s para el tipo CJ2 y 0,80 m²c/m²s para el tipo CJ3.

En el caso de la tipología CJ4 la edificabilidad será la que corresponda al tipo inicial establecido en la Ordenación Pormenorizada.

Artículo 110.- Adaptación Topográfica.

La adaptación topográfica se regirá en las determinaciones del artículo 64 de esta Normativa.

Artículo 111.- Altura Reguladora Máxima.

1. La altura de la edificación de ciudad jardín se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado, permitiéndose una planta más en los accesos a garajes al modificarse el plano horizontal de la parcela.

Para la definición de la distancia en metros para la altura total se estará a lo dispuesto en el artículo 86.

2. La altura máxima se fija en 7,40 metros y dos plantas de altura.

En caso de cubierta inclinada la cumbre no podrá superar la altura de 10,80 metros y un ángulo del 30% medido respecto del plano horizontal.

3. Lo dispuesto en el número anterior no será de aplicación a las edificaciones que se destinen a equipamientos de titularidad pública, no existiendo en este caso limitación en la altura de las plantas dada la necesaria flexibilidad que requieren las características y necesidades funcionales de los usos a instalar en ellos.

4. En las edificaciones de uso turístico hotelero, cuando la planta baja se destine a zonas comunes de la instalación, se aplicarán las siguientes relaciones

entre número de plantas y altura máxima de la edificación:

Una planta: 4,00 metros.

Dos plantas: 7,50 metros.

5. Lo establecido en el número anterior no será de aplicación a los edificios incluidos en el Catálogo de Protección o aquéllos que por situarse en su entorno se encuentren afectados por las determinaciones del propio Catálogo.

Artículo 112.- Planta Baja.

La planta baja de un edificio de Ciudad Jardín es aquella que tiene la cara inferior del forjado de la planta baja a 1 metro por encima del plano de referencia formado por el terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

Artículo 113.- Planta Sótano.

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos.

Artículo 114.- Construcciones Sobre la Altura Máxima.

Las plantas abuhardilladas computan como planta a partir de que la altura libre interior sea total o superior a 1,90 metros de altura.

Artículo 115.- Condiciones Particulares de la Ciudad Jardín en Colonia (CJ4).

1. La máxima longitud de fachada que pueden alcanzar las agrupaciones es de 40,00 metros y el ancho máximo será de veinte (20) metros.

2. La distancia entre dos fachadas longitudinales no podrá ser menor de diez (10,00) metros, ni entre dos laterales inferior a 5,00 metros.

Capítulo 7.- Condiciones particulares de la edificación mixta (EM).

Artículo 116.- Normativa de Aplicación.

En la tipología de edificación mixta, para todos los aspectos no regulados en los artículos siguientes de este capítulo, serán de aplicación las condiciones particulares que regulan la Ciudad Jardín Aislada, salvo en el caso de parcelas situadas entre medianeras a las que se aplicarán las condiciones particulares de la edificación cerrada. Igualmente se aplicará la tipología de edificación cerrada para aquellos tramos de vías o calles ya consolidadas con edificación cerrada cuando los espacios no construidos entre ellos sea no mayor de 40 metros.

Artículo 117.- Parcela Mínima.

1. Las parcelas deberán tener una longitud de fachada de 8 m y una superficie no inferiores a 200 m².

2. Se exceptúan de lo anterior las parcelas residuales situadas entre dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa de habitabilidad. Remitiéndose el resto de condiciones a la tipología de edificación cerrada.

3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que los propietarios utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad común.

Artículo 118.- Alineaciones.

Las alineaciones de las parcelas son las que se establecen en los planos de ordenación correspondientes o, en su caso, a través de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas, o bien se determinan en los instrumentos de ordenación remitida o serán señaladas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 119.- Retranqueos de la Edificación.

1. Cuando se señale en los planos de ordenación pormenorizada un jardín delantero privado, la edificación habrá de retranquearse de la alineación exterior, la dimensión determinada en los citados planos, con un mínimo de 2 metros.

2. Para aquellas parcelas que sean colindantes con edificaciones alineadas a vía se podrá situar la edificación en la alineación exterior o bien retranquearse con respecto a la misma resolviendo el encuentro entre ambas de tal manera que no queden medianeras al descubierto.

3. La edificación se retranqueará como mínimo 2,00 metros de sus linderos laterales y 2,00 metros del posterior, salvo en los casos en que se produzca el adosamiento y en los supuestos en que existan edificios colindantes con paredes medianeras de altura superior a 1 planta. En este último supuesto, será obligatorio el adosamiento a las medianeras laterales existentes.

4. En los supuestos en que la parcela sea colindante con el suelo rústico y no se haya establecido alineación interior, la pared lindante con el suelo rústico se tratará como fachada, con apertura de huecos. Si el terreno rústico colindante perteneciera a otra pro-

riedad la edificación se retranqueará 2,00 metros e igualmente se tratará la pared como fachada.

5. Podrán disponerse dos viviendas adosadas en la misma parcela o en dos plantas siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplir el resto de parámetros, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

6. El espacio no edificado existente entre la edificación y la alineación exterior de la parcela sólo podrá destinarse al uso de jardín y deberá contar con cerramiento en dicha alineación exterior.

Artículo 120.- Fondo Edificable.

De no estar reflejada la alineación interior en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, el fondo máximo de la edificación no podrá ser en ningún caso superior a 23,00 metros medidos desde la alineación exterior de la parcela, ni podrá superar la distancia que resulte de la regulación sobre retranqueos que sea aplicable.

Artículo 121.- Ocupación Máxima.

1. La ocupación máxima es del 40% para las parcelas aisladas.

Artículo 122.- Edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad máxima es de 0,80 m²/m² en cualquiera de los supuestos posibles.

2. Quedan excluidas de la anterior limitación las construcciones vinculadas a las dotaciones y equipamientos tanto públicos como privados.

Artículo 123.- Altura Máxima.

La altura máxima de las edificaciones se establece en 7,40 metros y dos plantas de altura.

Artículo 124.- Sótanos.

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos.

Artículo 125.- Construcciones Auxiliares.

No se permite adosar a los linderos laterales las construcciones auxiliares (garajes, cuartos de herramientas, depósitos, instalaciones), salvo que estén comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad máxima permitida según la regulación que re-

sulte de aplicación, no superen la altura de 3,00 metros y su objetivo sea resolver las medianeras vistas en una parcela colindante que no tenga más de una planta de altura.

Capítulo 8.- Condiciones particulares de la edificación destinada a vivienda rural (UR).

Artículo 126.- Normativa de aplicación.

En la tipología de vivienda rural, para todos los aspectos no regulados en los artículos siguientes de este capítulo, serán de aplicación las condiciones particulares que regulan la Edificación Mixta.

Artículo 127.- Parcela mínima.

1. Las parcelas deberán tener una superficie no inferior a 10,000 m² y estar ubicada en suelo rústico de asentamiento agrícola.

Artículo 128.- Ubicación.

Respetar un retranqueo mínimo de cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos, así como un retranqueo mínimo de cinco metros respecto de este eje.

Artículo 129.- Retranqueos de la Edificación.

1. Deberá retranquearse de cada lindero 5,00 metros cumpliendo además lo dispuesto en el artículo anterior.

2. En el caso de existir edificaciones de carácter agrícola en la parcela la vivienda deberá de adosarse obligatoriamente salvo que se trate de granjas o actividades molestas e insalubres.

Artículo 130.- Edificabilidad.

La superficie edificable máxima es de 200 m² construidos que se pueden materializar en una o dos plantas de altura.

Artículo 131.- Altura Máxima.

La altura máxima de las edificaciones se establece en 7,40 metros y dos plantas de altura, medidas sobre cualquier punto del terreno circundante una vez adaptado para la construcción de la edificación.

No se admiten muros como resultado de la explanación del terreno con altura mayor o menor de 3,00 metros respecto del terreno natural.

Artículo 132.- Sótanos.

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos.

Artículo 133.- Cubiertas.

La cubierta deberá ser inclinada, de uso no accesible, y tratada como una fachada más de la edificación.

El punto más alto de la cubierta no sobrepasará la altura de 10,80 metros medida a cota del terreno explanado y circundante a la edificación y estará dentro de un plano por debajo de 30% del techo horizontal.

Capítulo 9.- Condiciones particulares de la edificación industrial.

Artículo 134.- Condiciones de la edificación industrial.

1. Las condiciones particulares de la edificación industrial son de aplicación a las parcelas para las que se determina dicha tipología por este Plan General o, en su caso, por los instrumentos de desarrollo de la ordenación pormenorizada.

2. En cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones contenidas en las normativas sectoriales que sean de aplicación, por referencia genérica o específica de la actividad industrial concreta a que se destine la edificación, y las derivadas de la regulación de las actividades clasificadas.

3. Se admite una vivienda por parcela para el vigilante.

Artículo 135.- Tipos Edificatorios.

1. A los efectos de establecer las condiciones particulares que resulten adecuadas, se determinan distintos tipos edificatorios que puedan identificarse como tales en relación a las actividades industriales cuyas características, funcionamiento e intensidad crean la necesidad de ubicarse en edificios de condiciones y morfología propias.

Tales tipos edificatorios son los siguientes:

a. Edificación Industrial Abierta (EIA):

Son las edificaciones e instalaciones en las que se puede realizar una actividad industrial con procesos de producción o transformación cuyas características e impacto obligan a que estén ubicadas en sectores industriales especializados, que estarán separados de los núcleos de población o en suelo rústico cuando así se autorice.

b. Edificación Industrial Cerrada (EIC):

Son las edificaciones en forma de naves, en las que se realiza la actividad industrial de producción o transformación para la que no se emplea maquinaria pesada y no se generan acciones contaminantes, si-

guiendo las propias de Talleres de reparación de bienes, de almacenaje de bienes y/o productos, o en las que se prestan servicios cuyas características conlleven su ubicación en este tipo de naves.

Artículo 136.- Parcela Mínima.

A efectos de la fijación de la superficie de parcela mínima, se distingue entre los diferentes tipos establecidos en el artículo anterior.

La superficie y el diámetro mínimo del círculo inscribible en la parcela, para cada uno de tales supuestos, son los que se indican a continuación:

	Superficie mínima	Círculo inscribible
Edificación Industrial Abierta (EIA)	1000 m ²	25 m
Edificación Industrial Cerrada (EIC)	400 m ²	8 m

En ambos casos, el frente mínimo de parcela es el mismo que la longitud mínima del diámetro del círculo que debe poder inscribirse en la misma.

Artículo 137.- Edificabilidad.

Para el tipo EIC el coeficiente de edificabilidad es de 1,7 m²c/m²s.

Para el tipo EIA el coeficiente de edificabilidad es de 0,9 m²c/m²s.

Artículo 138.- Ocupación Máxima de Parcela.

1. La ocupación máxima de la parcela será del 45% para el tipo EIA, del 85% para el tipo EIC (incluidos retranqueos).

2. En el cómputo para determinar la ocupación se incluyen las construcciones auxiliares permitidas en los espacios resultantes de los retranqueos.

Artículo 139.- Retranqueos de la Edificación.

1. El retranqueo frontal de la edificación se establece en los planos de ordenación pormenorizada, y en cualquier caso el mínimo será de 5,00 metros.

2. El retranqueo posterior y el de los linderos laterales se establecen en 5,00 metros para el tipo EIA, siendo de 3,00 el trasero si linda con suelo rústico para los otros tipos.

3. No se establecen retranqueos laterales ni posteriores para las naves industriales del tipo EIC. Se permitirá el adosamiento de dos o más naves en sus linderos comunes, respetando la separación a las restantes así como el retranqueo en el frente y la limitación de

ocupación, siempre que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a. Que la edificación colindante se haya situado junto al lindero y, por tanto, exista ya una pared medianera.

b. Que se trate de edificaciones adosadas de un proyecto unitario.

c. Que exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianería.

3. El fondo máximo edificable es de 45 metros salvo que limite con suelo rústico ya que deberá retranquearse 3,00 metros de lindero trasero o lateral.

Artículo 140.- Sótanos.

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos.

Artículo 141.- Espacios Libres Interiores de Parcela.

1. El espacio libre no edificado resultante de los retranqueos sólo podrá dedicarse a vía de acceso y seguridad, a aparcamiento de vehículos, jardín o muelles de carga, salvo las excepciones contempladas en los números siguientes y con las condiciones que en ellos se determinan. Podrán disponerse escaleras de incendio con acceso desde el espacio libre no edificado interior de la parcela.

2. En el espacio libre de parcela, entre la fachada y la alineación exterior, podrá construirse una caseta de portería o control de accesos, con una superficie máxima en planta de 4,00 M² y con una altura máxima de tres metros.

3. El espacio libre de parcela contiguo a la fachada trasera podrá utilizarse para el almacenaje al aire libre de productos, siempre que las características de éstos lo permitan según la legislación sectorial aplicable y la Ordenación Ambiental y de Actividades Clasificadas.

4. Los depósitos de combustibles destinados al uso de la industria o cualquier otra actividad auxiliar que contenga productos peligrosos, de permitirlo la legislación sectorial aplicable, sólo podrán ubicarse en los espacios libres de la parcela que no sean colindantes con la vía pública. En caso de que pudieran ser visibles desde vías o espacios públicos, deberán ocultarse a la vista mediante pantallas de arbolado u otras medidas.

5. La ubicación de los elementos y construcciones permitidos en el espacio libre de parcela resultante de los retranqueos, deberá realizarse atendiendo a las condiciones de estética establecidas para los mismos, y estará siempre supeditada a la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 142.- Altura Máxima.

1. En la Edificación Abierta:

La altura máxima de la edificación no podrá exceder de 9,30 metros medidos al punto interior más bajo en el caso de cubierta plana o inclinada y un máximo de 11,00 metros a la cumbre en el caso de cubierta inclinada, salvo que se autorice una mayor en la normativa de los instrumentos de ordenación incorporada o en el de planeamiento que desarrolle la ordenación pormenorizada de un sector industrial.

Por encima de la altura máxima sólo son admisibles los elementos puntuales de instalaciones indispensables para el proceso industrial de la actividad que se trate.

2. En la Edificación Cerrada:

La altura máxima de la edificación no podrá exceder de 7,20 mts. medidos al punto interior más bajo en el caso de cubierta plana o inclinada y un máximo de 11,00 mts. a la cumbre en el caso de la cubierta inclinada, salvo que se trate de una manzana completa, en el que la altura máxima podrá alcanzar los 11 mts. a cumbre, desarrollándose mediante Estudio de Detalle siendo los retranqueos iguales o superiores a la altura.

Artículo 143.- Cota de Origen y Referencia.

La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de referencia de la planta baja, que no podrá situarse a una altura mayor de 1,50 metros respecto a la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

La medición se efectuará desde la cota de origen definida en el párrafo anterior, hasta la cara inferior del último forjado o derecha.

Capítulo 10.- Condiciones particulares de las instalaciones agrarias.

Artículo 144.- Consideraciones Generales.

Son las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria y además de cumplir las siguientes determinaciones deberán cumplir las especificadas en la legislación sectorial vigente.

Artículo 145.- Tipos y Obras Permitidas.

A) Casetas para almacenamiento de productos y aperos de labranza:

La parcela mínima será de 5.000 m² y la superficie construida máxima será de 20 m² construidos con una altura libre interior máxima de 3,00 metros.

Deberá estar enterrado en el bancal, pero permitiéndose la apertura de huecos en el frente del mismo, que deberá estar forrado de piedra para mimetizarse con el resto del marco de piedra.

En aquellos terrenos de escasa pendiente, en los que resulte imposible enterrar parcialmente la construcción, ésta deberá ser aislada y cubierta en su totalidad con teja cerámica, respondiendo a la tipología de edificación rural.

B) Invernaderos o protección de cultivos:

No están permitidos en ninguna circunstancia.

C) Estanques y depósitos de agua:

La parcela mínima será de 10.000 m² con una superficie de lámina de agua de 200 m² y deberán estar enterrados preferentemente o sobresalir como máximo 3,00 metros en cuyo caso deberán estar formados en piedra y mimetizarse con el resto del paisaje.

D) Industrias de transformación de productos obtenidos en la zona:

La Parcela mínima será de 10.000 m², serán de una sola planta con 3,00 metros de altura máxima en alero y 4,50 metros en cumbrera desde la fachada siguiente. Deberán retranquearse 5 metros de todos los linderos y un máximo de 10 metros a la vía o camino que le da acceso. La cubierta será en teja cerámica.

La superficie edificable máxima será de 0,20 m²/m²s.

Para los referidos a la producción agrícola será condición indispensable estar vinculados a una finca o parcela en explotación.

Capítulo 11.- Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones de estaciones de servicios.

Artículo 146.- Consideraciones Generales.

1. Son las instalaciones y edificaciones de las infraestructuras de Estaciones de Servicios para sumi-

nistro de combustible, que además de cumplir las siguientes determinaciones deberán cumplir las especificadas en la legislación sectorial vigente.

Artículo 147.- Parcela Mínima.

Las parcelas deberán tener una superficie no inferior a 3.000 m², y estar ubicada en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

Artículo 148.- Edificabilidad.

La superficie máxima edificable será de 300 m².

En la superficie construida no se computarán las pérgolas o instalaciones para los surtidores de combustibles ni las instalaciones de servicios de lavado de automóviles o similares.

Artículo 149.- Altura Máxima.

1. La altura máxima de las edificaciones, pérgolas o instalaciones será de 4,00 metros, medidas sobre cualquier punto del terreno circundante una vez adaptado para la construcción de la edificación.

2. No se admiten muros como resultado de la explanación del terreno con altura mayor o menor de 3,00 metros respecto del terreno natural.

Capítulo 12.- Condiciones particulares de la edificación de equipamientos y dotaciones en el suelo rústico.

Artículo 150.- Condiciones Generales.

1. Son las edificaciones e instalaciones complementarias de equipamiento de iniciativa pública, así como las correspondientes a los usos y servicios públicos a cargo de la Administración Pública y no incluidos como Sistema General.

2. Cumplirán las siguientes determinaciones además de las especificadas en la legislación sectorial vigente que corresponda.

Artículo 151.- Parcela Mínima.

No se establece parcela mínima en razón del interés general que conlleva las iniciativas públicas.

Artículo 152.- Retranqueos.

Se deberá respetar un retranqueo mínimo de cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos, así como un retranqueo mínimo de cinco metros respecto de este eje.

Artículo 153.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 0,90 m²c/m²s.

Artículo 154.- Altura.

La altura máxima será de dos plantas y/o 7,00 metros.

Título cuarto.- Condiciones de los usos.

Capítulo 1.- Determinaciones generales.

Artículo 155.- Ordenación y Regulación de los Usos.

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones comprendidos en un determinado ámbito es el destino que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar un actividad.

2. Se determina -dentro del contenido de su estructura general- el uso característico de los ámbitos urbanísticos que delimita en cada clase de suelo (áreas de ordenación de suelo urbano, sectores de suelo urbanizable y ámbitos o categorías de suelo rústico).

3. También se establece el régimen y las determinaciones generales de los usos, las condiciones para la admisibilidad de cada uno de ellos y las referidas a la compatibilidad con otros usos, así como las condiciones sobre los actos intervenciones de transformación de los terrenos, la implantación de las edificaciones e incluso sobre el ejercicio de la actividad, respecto a los diferentes usos contemplados.

Artículo 156.- Aplicación de la Regulación de los Usos.

1. Para los ámbitos con ordenación pormenorizada, en los planos correspondientes a dicha ordenación se determina el uso característico de las parcelas, espacios o edificaciones.

2. En los ámbitos de Ordenación Incorporada serán de aplicación las determinaciones reguladoras de los usos que contenga el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, salvo que en las fichas de ámbitos urbanísticos se introduzcan otras determinaciones, en cuyo caso prevalecerán sobre las que contenga el planeamiento remitido. En cualquier caso, será de aplicación subsidiaria lo contenido en esas Normas.

3. La regulación y las condiciones de los usos son de aplicación a todas aquellas actividades que se rea-

licen en un terreno, en una parcela, o en una edificación, por lo que se deberán cumplir simultáneamente las referidas a cada una de las actividades, en relación con el espacio que ocupen sus instalaciones o que esté afectado por el uso de que se trate, con independencia del carácter secundario que puedan tener respecto al destino principal del terreno o la edificación.

4. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en al que se implante o desarrolle.

Artículo 157.- Clasificación Sistemática de los Usos.

Criterios de clasificación de los usos:

1. Se clasifican los usos en un primer nivel, a partir de las actividades que concretan su ejercicio. Las nueve clases que conforman la distribución básica de los usos son los siguientes:

a. Usos medioambientales.

Usos recreativos.
Usos dotacionales.
Usos de infraestructuras.
Usos primarios.
Usos industriales.
Usos terciarios.
Usos turísticos.
Usos residenciales.

A partir de dicha clasificación se establece una división en categorías; cada clase de usos se subdivide en categorías más especificadas o de segundo grado en función de diversos factores, como la magnitud de las transformaciones que produzca sobre el territorio la relevancia o singularidad de la actividad o sus intervenciones asociadas.

Artículo 158.- Usos complementarios.

a. Además de los usos generales y de sus categorías existen otros usos de carácter complementario que pueden coexistir con los anteriores sin que constituyan una categoría adscribible a ninguno de ellos.

b. Los usos complementarios de jardines, espacios libres privados y garajes, se adscriben al usos de la edificación o de parcela a la que están vinculados, aunque deberán respetar las condiciones establecidas para ellos en estas Normas, según los diferentes supuestos regulados.

Artículo 159.- Clasificación de los Usos.

El esquema de la clasificación sistemática de las clases de usos y de sus categorías es la siguiente:

CLASE DE USO	CATEGORÍA
Residencial	Unifamiliares Colectivo Rural
Turístico	Hotelero Apartamento turístico Turismo Rural Complejo turístico Turismo especializado Campamento turístico
Terciario	Oficinas Comercial
Industrial	Industria primaria Industria pesada Industria ligera Talleres industriales y almacenes Talleres artesanales o domésticos
Primario	Forestal Agrícola Ganadero Extractivo Marino
Dotaciones y Equipamientos	Docente Sanitario Social Asistencial Deportivo Cultural Administración Pública Defensa y seguridad Cementerio Religioso Otros equipamientos Espacios libres públicos
Infraestructuras	Hidráulica Saneamiento Energía Telecomunicaciones Estación de servicios Estación de Transporte Aparcamientos Tratamiento de residuos Varias Portuarias Aeroportuarias

Medioambientales	Conservación ambiental Estudios científicos Educación ambiental
------------------	---

Recreativos	Esparcimiento en espacios no adaptados Esparcimiento en espacios adaptados Esparcimiento y ocio en espacios edificados Complejos recreativos
-------------	---

Artículo 160.- Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos.

1. En el suelo urbano o urbanizable residencial y turístico y en los asentamientos rurales solamente podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten admisibles según lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable, debiendo satisfacer -en todo caso- las condiciones particulares que se establecen en estas Normas Urbanísticas para el uso de que se trate.

2. Se consideran usos prohibidos los así definidos expresamente o los no admitidos como permitidos o autorizables pro este Plan General, según lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en las fichas contenidas en el Fichero de Gestión Urbanística anexo a las mismas. Además se consideran usos prohibidos, en cada caso, los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la tipología edificatoria o a la clase de suelo donde pretendan implantarse.

3. Para admitir la existencia de diferentes usos en un mismo edificio deberán ser compatibles entre sí, según lo dispuesto en los capítulos siguientes de este Título. Tanto la parte de la edificación en la que se desarrolla el uso principal como la que esté destinada a usos secundarios deberán cumplir condiciones que sean de aplicación en cada caso.

a. Los usos dotacionales y de infraestructuras se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas de cesión obligatoria, salvo que se determine expresamente el carácter privado de los mismos y sin perjuicio de que el servicio pueda realizarse o gestionarse por empresas privadas a través de los procedimientos administrativos pertinentes, según su carácter y relevancia, podrán estar incluidos como Sistemas Generales, Territoriales o Municipales.

b. Las condiciones de admisibilidad de cada uso se encuentran también limitadas por la correspondiente legislación sectorial de la actividad en la que se materialice y -en su caso- por la legislación urbanística, con independencia del ámbito concreto donde se implante o ejerza. Al propio tiempo, el planeamiento insular también es competente para definir condiciones que inciden en la admisibilidad y compatibilidad de los usos, con referencia a determinados ámbitos o respecto a actividades con relevancia insular. Por tanto, las condiciones de admisibilidad señaladas en este Título deben entenderse complementarias de las que puedan resultar aplicables según la legislación sectorial urbanística y el planeamiento insular.

Capítulo 2.- Uso residencial.

Artículo 161.- Definición del Uso Residencial.

El uso residencial es el que tiene como fin proporcionar alojamiento permanente a las personas, en régimen de propiedad y/o alquiler, comprendiendo la actividad propia de vivienda y entendiendo ésta como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana de las personas que lo habiten.

Artículo 162.- Categorías y Tipologías Específicas del Uso Residencial.

El uso residencial se desarrolla, en cuanto a los usos específicos del segundo nivel, en las siguientes categorías y tipologías:

Unifamiliar: cuando la residencia se realiza en un edificio individualizado que coincide totalmente con una única vivienda. Según las tipologías en las que se desarrolla este uso, se diferencian las viviendas unifamiliares únicas y la agrupación de viviendas unifamiliares, dependiendo de que en la unidad parcelaria se edifique una sola vivienda o varias que compartan espacios de uso común. Se desarrollan en la tipología de Ciudad Jardín en cualquiera de sus grados (CJ1, CJ2, CJ3, CJ4).

Colectiva: cuando la residencia se realiza en un edificio donde se disponen varias viviendas, siendo posible incluso la existencia de otros locales independientes de las mismas, dividiéndose horizontalmente la propiedad del inmueble en fincas independientes. Se desarrolla en las tipologías de Edificación Cerrada, Abierta y Mixta (EC, EA, EM).

Rural: cuando la residencia se realiza en viviendas ubicadas en asentamientos agrícolas en suelo rústico, que mantienen las características propias de la edificación residencial en el medio rural. Se desarrolla en la tipología de Vivienda Rural (UR) en los Asentamientos Agrícolas y Edificación Mixta (EM), sólo en los Asentamientos Rurales.

Artículo 163.- El Uso Pormenorizado de Viviendas de Protección Oficial.

El uso residencial podrá estar referido como categoría pormenorizada del tercer nivel a viviendas de protección oficial (VPO), pudiendo calificarse expresamente desde el planeamiento de desarrollo que las viviendas de una determinada parcela se tengan que sujetar obligatoriamente a algún régimen de protección oficial. En la ficha de ordenación correspondiente a determinados sectores de suelo urbanizable residencial se expresa la instrucción vinculante de establecer un mínimo obligatorio y/o un máximo indicativo de viviendas sujetas a esta condición.

Artículo 164.- Condiciones de Admisibilidad del Uso Residencial.

1. Toda vivienda o edificación residencial cumplirá con la normativa vigente en Canarias, en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas.

2. En las fichas correspondientes a determinados ámbitos para los que este Plan General determina el uso residencial como característico (por ser el predominante o porque se derive del modelo de ordenación territorial), se establecen instrucciones específicas para los desarrollos y actuaciones del uso residencial.

3. Las condiciones de admisibilidad del uso residencial están a su vez relacionadas y vinculadas al cumplimiento de a las determinaciones que para las edificaciones establece el Título anterior.

4. Los instrumentos de desarrollo de la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable no ordenado cuyo uso característico sea el residencial deberán incorporar las determinaciones y condiciones necesarias para una implantación adecuada del citado uso en el ámbito de que se trate, de conformidad con las instrucciones -en su caso- que se hayan establecido en la ficha correspondiente.

Artículo 165.- Compatibilidad de los Usos con el Residencial.

1. Los usos compatibles con el residencial son los establecidos en los números siguientes de este artículo, respecto a usos específicos o pormenorizados, y -en caso- en relación con la tipología edificatoria en que se desarrolla la residencia, salvo que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes, en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, o en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

2. Con la categoría de uso Residencia Unifamiliar, sólo se admiten como compatibles los siguientes usos:

- Turismo Rural, en los asentamientos rurales y agrícolas y en las áreas de suelo urbano, siempre con las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación que regula esta actividad turística.

- Despacho profesional anexo a la vivienda del titular.

- Talleres domésticos o artesanales, siempre que se cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, especial-

mente la que regula las actividades clasificadas, así como la Ordenanza Municipal que las desarrolle.

- Dotaciones Públicas cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal de Residencia Unifamiliar.

- El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.

3. Con la categoría de Uso Residencial Rural, se admiten como compatibles los usos reseñados en el número anterior, y, además los siguientes:

- Turismo Rural, en los asentamientos rurales y agrícolas y en las áreas de suelo urbano, siempre con las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación que regula esta actividad turística.

- Comercial, en las categorías de puestos de venta y pequeño comercio.

- Hostelería, en las categorías de kioscos o terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes, con las limitaciones y condiciones que establecen estas Normas, la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal que la desarrolle.

- Usos primarios de agricultura tradicional y Ganadería estabulada familiar o artesanal, en las condiciones y con las limitaciones que determinan estas Normas, la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal que regule tales actividades.

4. En la categoría específica de Residencial Colectiva se determinan como compatibles los siguientes usos:

- Turismo en categoría hotelera de Pensiones.

- Turismo Rural, en los asentamientos rurales y en las áreas de suelo urbano, siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística.

- Oficinas en la categoría de Despachos profesionales, sólo admitidos en la planta baja o superior primera de la edificación, salvo que sean anejos a la vivienda de su titular, en cuyo caso se permiten en todas las plantas.

- Las oficinas, en las categorías de locales de oficina o agrupaciones de oficinas, y los usos comerciales en las categorías de pequeño y medio comercio, son compatibles sólo en las siguientes tipologías edificatorias y situaciones: en las plantas bajas de las edificaciones con tipología Abierta en Bloque y en las plantas bajas y superior primera de las edificaciones con tipología de Edificación Cerrada.

- Los usos comerciales en las categorías de Gran Comercio y Galería Comercial, sólo se admiten en la planta, sótano, baja y primera superior de la tipología de Edificación Cerrada y Abierta.

- Los usos de Hostelería, en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes, y los Talleres domésticos o artesanales, sólo se admiten como compatibles con el residencial cuando se sitúen en las plantas bajas de los edificios con tipologías de Edificación Cerrada y Abierta, y siempre que cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, así como en la Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas.

- El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.

- Los usos de equipamientos y dotaciones podrán ubicarse en las plantas bajas y superior primera de las edificaciones con tipología de Edificación Cerrada y en las plantas bajas de la edificación Abierta en Bloque.

5. La compatibilidad del uso de Hostelería con el Residencial, estará condicionada en cualquier caso por lo que determine la Ordenanza Municipal correspondiente que desarrolle estas Normas. Esta Ordenanza podrá incluso establecer limitaciones y prohibiciones para tales actividades en las zonas o calles en las que exista una acumulación inadecuada de establecimientos de este uso o se produzca o prevean efectos negativos que ocasionen molestias imposibles de solventar mediante medidas correctoras, aunque tales molestias provengan de la reunión de personas en el exterior o en las proximidades de dichos locales. Las determinaciones y los procedimientos que contenga dicha Ordenanza respetarán el marco establecido en la legislación sectorial reguladora de las actividades clasificadas y de los espectáculos públicos y en su desarrollo reglamentario.

6. La compatibilidad del uso de Talleres Industriales con el Residencial sólo se admitirá en los supuestos y con las condiciones que se determinen en la Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas.

Artículo 166.- Condiciones Específicas de Compatibilidad del Uso Turístico con el Residencial.

En las situaciones ya existentes de coexistencia de los usos Residenciales y Turísticos, las condiciones de compatibilidad del uso turístico con el residencial en áreas existentes en las que la actividad turística se ha desarrollado de forma importante aunque no predominante, se establecen de forma individualizada

para cada ámbito en su ficha correspondiente, sin perjuicio de la aplicación -en su caso- de las condiciones de compatibilidad de carácter general y las de admisibilidad de la actividad turística reguladas en el capítulo siguiente. Si en dichas fichas no se establecieran condiciones específicas, se aplicarán exclusivamente las compatibilidades admitidas en el artículo anterior.

Artículo 167.- Sustitución del Uso Residencial.

El uso Residencial de una parcela o de un edificio podrá ser sustituido por el de cualquier uso Dotacional o de Equipamiento privado que resulte viable en tal ubicación cuando se realice sobre la totalidad de un edificio o una parcela, y siempre que se declare a través de un informe justificativo de la necesidad o idoneidad de dicha sustitución adecuando la compatibilidad con los usos existentes en el entorno. Este cambio de uso no requiere modificación puntual del planeamiento general ni de los instrumentos que lo desarrollan.

Capítulo 3.- Uso turístico.

Artículo 168.- Definición del Uso Turístico.

1. Son usos turísticos aquéllos que tienen como fin la prestación a visitantes que se alojan temporalmente, sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios. Los servicios de alojamiento turístico ofrecen de forma habitual a dichos visitantes, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, espacios adecuados para alojarse. La actividad turística complementaria ofrece servicios de ocio, esparcimiento y servicios de variada índole en espacios o instalaciones adaptadas.

- Establecimientos turísticos convencionales.
- Complejos turísticos.
- Hoteles con oferta complementaria.
- Establecimientos turísticos de naturaleza.
- Establecimientos de Turismo Rural.
- Campamentos de Turismo.
- Establecimientos turísticos recreativos.

Artículo 169.- Categorías Específicas del Uso Turístico.

1. Se entenderán incluidos en la categoría de Establecimientos turísticos convencionales los inmuebles donde se presten servicios de alojamiento turístico

en áreas urbanas que no lleven asociada más oferta complementaria que la exigida por la legislación vigente. Se distinguirán, a efectos de regulación diferenciada, al menos siguientes categorías según sus características y calificación oficial:

- Hotel: establecimiento que ocupa la totalidad o una parte independizada de un inmueble construyendo sus dependencias un todo homogéneo y en el que se prestan servicios de alojamiento turístico junto a los complementarios que se deriven de la calificación correspondiente.

- Hotel Apartamento: establecimiento hotelero en el que cada unidad alojativa está dotada del equipo e instalaciones necesarias para la o conservación, preparación y consumo de alimentos.

- Apartamentos Turísticos establecimiento integrado por unidades alojativas con acceso común y destinadas al alojamiento turístico, contando cada unidad con los servicios y piezas propios de la calificación turística de apartamento (cocina, salón comedor, dormitorio y cuarto de baño) según las condiciones determinadas para las diferentes modalidades o tipos que establece la normativa sectorial turística.

- Hotel Ciudad: establecimiento hotelero, situado en áreas urbanizadas no turísticas y cuyos servicios de alojamiento se dirigen mayoritariamente a fines no vacacionales.

- Pensión: establecimiento situado en un inmueble compartido con otros usos, siendo de utilización común los ascensores, escaleras, y demás dotaciones que tengan el edificio. Se considera también parte de esta categoría cualquier otro tipo de establecimiento turístico alojativo situado en un núcleo urbano que no alcance las condiciones de la normativa sectorial para poder ser incluido en alguna de las categorías anteriores.

2. Se considerarán incluidos en la categoría de Complejos turísticos los establecimientos cuya capacidad alojativa sea superior a las 500 plazas que combinen la oferta alojativa con uno o más elementos de oferta complementaria al servicio de aquella; las dimensiones y características de la oferta complementaria deben tener entidad suficiente para ser consideradas como un establecimiento dependiente capaz de definir al propio conjunto. Habrán de cumplir además las siguientes condiciones:

- Las características y dimensiones de los espacios destinados a la oferta complementaria identificarán por sí solos al conjunto del complejo, debiendo representar, al menos, el 50% del mismo, bien respecto a su superficie de suelo, bien a su valor económico. La dimensión alojativa del complejo se establecerá en relación a la capacidad máxima de uso de los espacios dedicados a oferta complementaria, en base a indicadores contrastados. Los establecimientos de un

complejo turístico, en caso de ser varios han de ser gestionados de forma conjunta, vinculando los establecimientos alojativos con los elementos de oferta complementaria.

3. Corresponderá a los planes de desarrollo o a las normas sectoriales establecer, en su caso, una clasificación en categorías de los complejos turísticos, diferenciadas por cada tipo de demanda (turismo deportivo, terapéutico, de congresos, de negocios, de turismo familiar, de naturaleza, de agroturismo, y otros) en función de:

Su localización respecto a determinados recursos que constituyen la base de la explotación.

La prestación de servicios complementarios especializados.

Las características del equipamiento de sus unidades alojativas o de los espacios comunes.

4. Se considerarán incluidos en la categoría de Hoteles con oferta complementaria los establecimientos que respondan a la definición de complejos turísticos y que cumplan las condiciones para ser consideradas como tales, pero cuya capacidad sea inferior a las 500 plazas.

Se calificará como establecimiento turístico de naturaleza a todo inmueble en el que se presten servicios de alojamiento complementados con el disfrute de entornos de alto valor natural, en emplazamientos relativamente aislados de actividades humanas y núcleos poblados. En función de las características: físicas y de forma de uso, los establecimientos turísticos de naturaleza se dividen en las siguientes categorías:

5. Se considerarán incluidos en la categoría de Turismo Rural los establecimientos de alojamiento complementados con el disfrute de entornos de alto valor natural, en emplazamientos relativamente aislados de actividades humanas y núcleos poblados. En función de las características físicas y de forma de uso, los establecimientos turísticos de naturaleza se dividen en las siguientes categorías:

- Casas Rurales: edificaciones de arquitectura tradicional canaria, o de excepcional valor arquitectónico, localizadas en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico-artísticos en las que presta servicio de alojamiento temporal en régimen extrahotelero, de acuerdo a las condiciones expresadas en la normativa sectorial turística.

- Hotel Rural: establecimiento consistente en un edificio, que reúna las características tipológicas o de interés histórico-artístico definidas en el apartado anterior en el que se prestan servicios turísticos de alojamiento en régimen hotelero y bajo una única

unidad de explotación, de acuerdo a las condiciones expresadas en la normativa sectorial turística.

6. Se considerarán incluidos en la categoría de Campamentos de turismo los espacios acondicionados para la prestación del servicio de alojamiento turístico mediante ocupación temporal con albergues móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, y, en su caso, en albergues desmontables, en las condiciones que se determinen en la normativa sectorial aplicable y caracterizándose dicho espacio por su destino para el disfrute de la convivencia vacacional al aire libre.

7. Se considerarán incluidos en la categoría de Establecimientos turísticos recreativos los inmuebles espacios e instalaciones cuyo uso principal sea la realización de actividades recreativas, de ocio y de esparcimiento en espacios adaptados, y destinadas fundamental y mayoritariamente a los visitantes turísticos de la Isla.

Artículo 170.- Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Turístico.

1. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, y con lo establecido por este Plan General.

2. La definición de un área o sector como de uso turístico, supone la aplicación de los criterios, condiciones, parámetros y estándares del uso turístico que se contienen para dicho ámbito en este Plan General, en el planeamiento insular y en la legislación turística y su desarrollo reglamentario. En consecuencia, las condiciones de admisibilidad del uso turístico que establece el planeamiento municipal, de aplicación genéricas o referidas a ámbitos concretos, deberán entenderse siempre sin perjuicio de la aplicación de las normas e instrumentos de rango superior.

3. Los usos turísticos de las categorías de turismo rural o de turismo especializado vinculado a actividades propias del suelo rústico, sólo se admitirán en lugares o entornos relacionados por su propia definición, sin perjuicio de las condiciones que para los mismos se establecen en estas Normas, en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial turística. Los establecimientos de turismo especializado no se admite en categorías de suelo rústico de protección ambiental.

4. El tratamiento diferenciado que necesariamente deben tener las áreas o sectores ordenados con uso

característico turístico o residencial-turístico o residencial-turístico, ya existente en el término municipal, supone la conveniencia de señalar las instrucciones precisas para la ordenación que se formule. Tales condiciones o instrucciones particulares se contienen en las fichas respectivas de cada área o sector, o bien en los criterios y directrices recogidos en la Memoria de Ordenación.

Artículo 171.- Condiciones Particulares de Admisibilidad del Turismo Rural.

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

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

3. Los establecimientos de turismo rural se admiten en las áreas urbanas, en los asentamientos rurales y en el suelo rústico de asentamiento agrícola, cuando se autoricen de conformidad con la legislación aplicable, el planeamiento territorial y según lo dispuesto en estas Normas.

Artículo 172.- Condiciones Particulares de Admisibilidad del Turismo Especializado de Naturaleza.

1. Los establecimientos turísticos de naturaleza han de emplazarse necesariamente en entornos de suelo calificados como de protección ambiental, siempre que tales valores permitan la ubicación en dichos espacios de instalaciones y actividades de estas características sin menoscabo del objeto que se protege. Por ello, la implantación de estas actividades sólo es admisible como recurso o acción coadyuvante a las medidas de protección y conservación del lugar de que se trate.

2. Sólo se admitirá la implantación de hoteles de naturaleza si se justifica expresamente que su ejecución, con los compromisos que se fijen y en base a las obligaciones de restauración y conservación del espacio natural, resulta de interés y no supone un riesgo potencial contrario a la protección de sus valores naturales.

3. De forma previa a la licencia o autorización se establecerá un compromiso entre el promotor y la Administración donde se fijará la contribución de aquél a los programas de conservación y protección

ambiental. Se emplazarán en fincas accesibles desde un camino o pista públicos existente. El acceso desde la red de carreteras y el resto de infraestructuras de servicios necesarios correrán a cargo de la promoción.

4. Los refugios sólo se podrán emplazar en zonas accesibles desde la red pública de senderos, de modo que sean instalaciones complementarias de la actividad excursionista.

Artículo 173.- Ordenación Pormenorizada del Uso Turístico.

1. En los Planos Ordenación pormenorizada y respecto a los ámbitos que ordenan, se determina para cada parcela o manzana el uso principal, que en el caso del turístico se distingue entre los específicos de hotelero o de extrahotelero (apartamento turístico), admitiéndose como usos secundarios los compatibles que resultan de los contenidos en este título y -en su caso- en las fichas correspondientes.

2. Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico hotelero, no se permite como compatible del mismo el uso turístico extrahotelero. Se establece para su admisibilidad la categoría mínima de Hotel de cuatro estrellas, salvo lo establecido para las instalaciones existentes en las Disposiciones Adicionales de estas Normas. En el supuesto de que la actividad se realice en la modalidad de Hotel Apartamento, las dotaciones complementarias mínimas del establecimiento serán las contempladas en la normativa turística para la modalidad de Hoteles. No se admite la categoría pormenorizada de Pensiones, salvo las ya existentes.

3. Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico extrahotelero, se considera compatible el uso turístico hotelero, salvo en la categoría pormenorizada de Pensiones. La categoría mínima que se establece es la de tres llaves o similar que defina la normativa turística, salvo lo establecido para las instalaciones existentes en las Disposiciones Adicionales de estas normas.

Artículo 174.- Compatibilidad de Usos con el Turístico.

1. Los usos compatibles con el uso turístico son los que se establecen en los siguientes números de este artículo, salvo que se determine expresamente otras referencias en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos y sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior o en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, y en la legislación urbanística y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

2. Los usos comerciales y de hostelería se admiten exclusivamente en el interior de los establecimien-

tos turísticos, sin acceso directo desde el exterior, y como servicio complementario de la actividad turística.

3. El uso de oficina sólo es compatible en aquellos locales donde se lleve la administración de las empresas que exploten los productos del área turística.

4. Se admitirán los usos recreativos en cualquiera de sus categorías, bien como uso principal de parcelas o de manzanas -admitiéndose en este caso incluso la sustitución del uso turístico- o bien formando parte de otro producto turístico o implantado en su mismo ámbito.

5. Se admitirán todos los usos dotacionales y de infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio del área turística, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad de los mismos y las que se establecen en estas Normas o en las fichas correspondientes. En cualquier caso, en las áreas turísticas debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad de los mismos y las que se establecen en estas Normas o en las fichas correspondientes.

6. Quedan prohibidos expresamente los usos industriales, y primarios, salvo cuando éstos se vinculen al turismo rural o especializado; así como el uso residencial, con la excepción y las condiciones establecidas en estas Normas.

7. El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.

Artículo 175.- Condiciones Generales de los Establecimientos Turísticos.

Salvo que se establezcan condiciones más restrictivas en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario, en el planeamiento insular, o en su caso, en las respectivas fichas de los ámbitos turísticos, los establecimientos turísticos deberán cumplir con las condiciones generales que se establecen en los correspondientes a la tipología en la que se desarrollen, sin perjuicio de lo establecido en estas Normas respecto a los sectores urbanizables no ordenados en los que se determine el turismo como uso característico o lo que se exprese en el instrumento de ordenación remitida, en su caso.

Artículo 176.- Condiciones Particulares de los Establecimientos de Turismo Rural.

1. Los proyectos de turismo rural deberán contener y desarrollar acciones concretas de rehabilitación o reutilización de inmuebles de especiales características arquitectónicas de localización, de construcción anterior a 1950, así como medidas de recuperación socioeconómicas del ámbito en el que inciden,

y de inserción funcional en el modelo de ordenación del asentamiento o ámbito rural, cumpliendo las condiciones que se establecen en estas Normas.

2. En los proyectos de turismo rural deberá cumplirse con las condiciones de admisibilidad señaladas en estas Normas, y con la normativa sectorial aplicable, admitiéndose la ampliación de las edificaciones existentes o las nuevas construcciones en los casos que así se determine y autorice.

3. La capacidad máxima alojativa de los establecimientos de turismo rural es la que se establece para cada categoría pormenorizada en la normativa sectorial aplicable.

4. La superficie de la parcela o finca rústica a disposición de los clientes alojados en el establecimiento rural que en ella se sitúe no será inferior a la que resulte de las obras de reutilización o rehabilitación y/o de eventual ampliación de inmuebles existentes, siempre que la parcela vinculada permita resolver los requisitos propios de la instalación.

Artículo 177.- Condiciones Particulares de los Establecimientos de Turismo Especializado.

1. Los proyectos de turismo especializado, además de las condiciones generales de los establecimientos turísticos y de las especificadas cuando se desarrollen como actuaciones singulares en suelo rústico, deberán cumplir las siguientes determinaciones, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial turística y las condiciones de admisibilidad señaladas en estas Normas.

2. Los establecimientos turísticos especializados que se ubiquen fuera de las áreas urbanas dispondrán las edificaciones aisladas en el interior de las fincas vinculadas a la unidad de explotación y resolverán de forma autónoma y a su coste todos los requerimientos infraestructurales.

3. Los establecimientos turísticos de naturaleza se instalarán preferentemente en edificaciones existentes, adaptándolas mediante obras de rehabilitación y eventual ampliación, primándose aquellas de mayor calidad e interés arquitectónico. Sólo se admitirán establecimientos de nueva planta de forma excepcional si en el entorno no hay edificaciones aptas para destinarse a tales usos y se prevé en un instrumento de ordenación o Proyecto de Actuación Territorial.

4. Los refugios -salvo que se dispongan en edificaciones previamente existentes- no podrán tener superficie edificada mayor de 100 m² en una sola planta de altura.

5. Las condiciones y parámetros para la ordenación de los productos turísticos de naturaleza serán establecidos por el correspondiente instrumento en vir-

tud del cual se autoricen. Asimismo, los requisitos de servicios, infraestructuras y otras condiciones que haya que cumplir un establecimiento turístico de naturaleza serán los que, para cada nivel de calidad, fije la normativa sectorial correspondiente, siendo de aplicación en cualquier caso las determinaciones contenidas en estas Normas.

Capítulo 4.- Usos terciarios.

Artículo 178.- Definición de Uso Terciario.

1. Tienen uso terciario los espacios donde se prestan servicios al público adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), servicios financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales y otros como agencias de viajes, mensajería, etc. Desde la óptica urbanística y territorial, los usos terciarios se caracterizan por la vinculación de la actividad a un espacio, la posibilidad asistencia frecuente del público en general al local, su compatibilidad con los usos cotidianos de la población residente y, finalmente, el carácter de negocio privado que, por lo general, tienen tales actividades. En base a estas características y a sus consiguientes requisitos urbanísticos y territoriales, los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías:

- Comercial.
- Hostelería.
- Oficinas.

Artículo 179.- Categorías Específicas del Uso Terciario.

A la categoría de comercio minorista se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de venta al pormenor al público en general de bienes materiales para ser usados o consumidos fuera de los mismos; también forman parte de los usos de comercio minorista los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloban dentro del grupo de oficinas (por ejemplo, peluquerías, revelado de fotografía, reprografía, locales para alquiler de enseres domésticos, bienes muebles, vehículos, etc.). Un espacio con esta calificación podrá incluir usos complementarios no comerciales, siempre que la superficie total de éstos no supere el 50% de la destinada a la circulación del público en general; nunca podrán ser usos complementarios del comercial los residenciales o turísticos, ni cualesquiera que incluyan actividades incompatibles con el uso público general. Se establece la pormenorización de 3º grado siguiente.

Puesto de venta: espacio de pequeña dimensión (menor de 40 m²) que se conforma mediante estructuras ligeras y fácilmente desmontables y suele ubicarse en espacios exteriores con carácter temporal,

tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.

Local comercial pequeño: local permanente cerrado situado normalmente en las plantas bajas de una edificación con otros usos y con acceso directo desde la vía pública, cuya superficie total de venta no supera los 200 m².

Local comercial mediano: establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 200 y 750 m².

Local comercial grande: establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 750 y 2.500 m².

Mercado: edificación unitaria de titularidad pública en cuyo interior se disponen espacios, tanto fijos y cerrados como desmontables y/o de ocupación temporal, para la venta minorista. En esta no se establece límite dimensional de superficie total de venta, pero al menos al 70% de ésta debe estar dedicada a bienes alimenticios y ningún local o puesto individual puede tener superficie de venta mayor de 500 m².

Galería comercial: agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie de venta total (la suma de la de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es inferior a 2.500 m².

Almacén comercial no especializado: establecimiento de venta detallista que se conforma como una única edificación, en el que se ofrece un surtido amplio de productos sin predominio de los alimentarios presentados en secciones múltiples, y cuya superficie de venta total es superior a 2.500 m².

Gran comercio especializado: establecimiento independiente, conformado como un edificio único, especializado en un determinado tipo de oferta comercial con superficie de venta es superior a 2.500 m². En esta categoría se incluyen tanto las grandes firmas comerciales de venta de muebles, máquinas, ferretería, automóviles, etc. como los hipermercados, entendidos como aquellos comercios unitarios en los que, bajo un régimen de autoservicio, se vende un amplio surtido de productos con marcado predominio de los alimentarios.

Gran centro comercial: agrupación de varios establecimientos comerciales independientes en un inmueble común, con servicios y circulación general compartida, cuya superficie de venta total (suma de la de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es superior a 2.500 m².

A la categoría de hostelería se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de pre-

paración y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en su interior por el público. No se calificarán en esta categoría sino como recreativos, los espacios en los que, si bien dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial. En esta categoría se establece la siguiente pormenorización de 3º grado.

Kioskos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.

Bares: establecimientos destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación; para adscribirse a esta categoría, la capacidad del local no podrá superar 25 personas sentadas.

Cafeterías y pequeños restaurantes: aquellos locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas.

Grandes restaurantes: a esta categoría se adscribirán los locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.

A la categoría de oficinas se adscriben los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso principal del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos); tampoco se incluirán los locales administrativos de titularidad pública que pertenezcan a la categoría dotacional correspondiente. Se establece la siguiente pormenorización de este uso en categorías de 3º nivel:

Despacho profesional: local independiente, normalmente en un edificio con otros usos, en el que se realizan trabajos profesionales que no generan una afluencia continuada de público. Este uso puede formar parte como complementario del residencial, cuando se integra en la vivienda del titular y no supera los límites dimensionales que se establecieron.

De otra parte, para adscribirse a esta categoría, las superficies de trabajo no superarán los 250 m².

Local de oficinas: en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas que superan las dimensiones del apartado anterior o suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc.

En esta categoría, la superficie de trabajo (incluyendo la de estancia del público) no superará 750 m².

Agrupación de oficinas: cuando un edificio completo o una parte del mismo separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios, se destina a este uso mediante su participación en despachos y/o locales de oficinas.

Grandes oficinas: espacios de una sola empresa que superan las dimensiones de los locales de oficinas, así como agrupaciones de oficinas en las que menos un local de esta características.

Artículo 180.- Categorías Pormenorizadas del Uso Comercial.

1. A los efectos de su pormenorización se distinguen las siguientes categorías, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades comerciales y a sus formas de presentación empresarial o de venta:

- **Puesto de venta:** espacio de dimensión menor de 30 m² de superficie de venta que se conforma mediante estructura ligeras fácilmente desmontables y que suele ubicarse en espacios exteriores y con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.

- **Mercadillos:** superficie acotada con el fin de acoger una agrupación de puestos de venta, de carácter no permanente o con periodicidad previamente establecida.

- **Pequeño comercio:** local permanente, cerrado, situado normalmente en las plantas bajas de una edificación con otros usos y con acceso directo desde la vía pública, cuya superficie total de venta no supera los 250 m².

- **Comercio medio:** establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 750 y 2.500 m².

- **Galería comercial:** agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie de venta total (la suma de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es inferior a 2.500 m²

- **Centro comercial:** agrupación de varios establecimientos comerciales independientes en un inmueble común, con servicios y circulación general compartida, y cuya superficie de venta total (la suma de la de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es superior a 2.500 m².

2. Salvo que dicha legislación establezca otras consideraciones, a los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la su-

perficie de venta, ésta se define como la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras, incluyendo escaparates internos, zona de caja y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas y almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y otras dependencias de acceso restringido.

Artículo 181.- Categorías Específicas del Uso de Oficinas.

A la categoría de oficinas se adscriben los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso principal del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos); tampoco se incluirán los locales administrativos de titularidad pública que pertenezcan a la categoría dotacional correspondiente. Se establece la siguiente pormenorización de este uso en categorías de 3º nivel:

- Despacho profesional: local independiente, normalmente en un edificio con otros usos, en el que se realizan trabajos profesionales que no generan una afluencia continuada de público. Este uso puede formar parte como complementario del residencial, cuando se integra en la vivienda del titular y no supera los límites dimensionales que se establecieran.

De otra parte, para adscribirse a esta categoría, las superficies de trabajo no superarán los 250 m².

- Local de oficinas: en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas que superan las dimensiones del apartado anterior o suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc.

En esta categoría, la superficie de trabajo (incluyendo la de estancia del público) no superará 750 m².

- Agrupación de oficinas: cuando un edificio completo o una parte del mismo separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios, se destina a este uso mediante su compartición en despachos y/o locales de oficinas.

- Grandes oficinas: espacios de una sola empresa que superan las dimensiones de los locales de oficinas, así como agrupaciones de oficinas en las que menos un local de esta características.

Artículo 182.- Categorías Específicas del Uso de Hostelería.

A la categoría de hostelería se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en su interior por el público. No se calificarán en esta categoría sino como recreativos, los espacios en los que, si bien dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial. En esta categoría se establece la siguiente pormenorización de 3º grado.

- Kioskos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.

- Bares: establecimientos destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación; para adscribirse a esta categoría, la capacidad del local no podrá superar 25 personas sentadas.

- Cafeterías y pequeños restaurantes: aquellos locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas.

- Grandes restaurantes: a esta categoría se adscribirán los locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.

Artículo 183.- Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos Terciarios.

1. Las edificaciones de uso comercial, de oficinas y de hostelería deberán cumplir con las condiciones y determinaciones establecidas en estas Normas según la tipología en la que se desarrollen y la actividad concreta que ejerzan, así como las determinaciones contenidas en la legislación sectorial que les sean de aplicación y, en especial, las derivadas de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y las actividades clasificadas, en su caso.

2. Los usos terciarios se admiten en las áreas o sectores en los que se determine expresamente en la ordenación pormenorizada de este Plan General, de los instrumentos de ordenación remitida o del planeamiento de desarrollo.

Artículo 184.- Condiciones Particulares de Admisibilidad del Uso Comercial y de Hostelería.

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

vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

2. Sin perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en estas Normas o en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los usos comerciales se consideran admisibles con otros usos en las siguientes condiciones:

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

4. Las categorías de pequeño, medio comercio, se admiten como secundario de cualquier otro uso, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en estas Normas para cada caso.

5. Las categorías de Gran Comercio o de Galería Comercial, se admiten sólo en parcelas para las que se determine el uso comercial como característico.

6. Las categorías de Centro Comercial y Gran Comercio especializado sólo se admiten en las zonas determinadas al efecto en el planeamiento. Dichas instalaciones deberán estar conectadas con los Sistemas Generales Viarios o resolver dicha conexión en la forma que se determine expresamente. Su instalación requerirá la licencia comercial o autorización previa pertinente de la Administración competente y deberá cumplir con los estudios e informes previos de impacto social y económico que requiera la normativa sectorial de aplicación.

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

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

Artículo 185.- Usos Compatibles con el Comercio y la Hostelería.

Con carácter general y sin perjuicio de la normativa sobre actividades clasificadas, se consideran usos compatibles en parcelas que tiene como principal el comercial o de hostelería, los señalados a continuación, salvo que se determinen otras referencias en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o diferido, o en la Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas:

- El uso de oficina sólo es compatible en aquellos locales donde se lleva la administración de las empresas que exploten las instalaciones comerciales o de hostelería.

- Se admitirán los usos recreativos en cualquiera de sus categorías, cuando la regulación de los mismos contenida en estas Normas no lo imposibilite.

- Se admitirán todos los usos dotacionales y de infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio de la instalación comercial o de hostelería, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad que se establecen en estas Normas.

- Quedan prohibidos expresamente los usos industriales, y primarios.

- El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.

- Los usos de comercial y de hostelería son compatibles entre sí de forma genérica.

Capítulo 5.- Uso industrial.

Artículo 186.- Definición de Uso Industrial.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos o bienes, así como la prestación de servicios relacionados con lo anterior.

Artículo 187.- Criterios para la Categorización Específica del Uso Industrial.

En base a las distintas características de las actividades industriales que pueden desarrollarse, el uso industrial se divide en las siguientes categorías específicas del segundo nivel, de acuerdo con el PIOT, y de acuerdo con los tipos y situaciones siguientes, establecidos por este Plan General:

1. Tipos Industriales.

Se entiende por tipos aquella clasificación en base a las superficies máximas de la instalación y a los niveles de emisión de ruidos máximos.

- Tipo 1º. Las industrias de esta categoría estarán limitadas por los siguientes parámetros:

- Superficie máxima: 50 m2.
- Nivel máximo ruido: 35 DB.
- Tipo 2º.
- Superficie máxima: 400 m2.
- Nivel máximo ruido: 45 DB.
- Tipo 3º.
- Superficie máxima: 600 m2.
- Nivel máximo ruido: 55 DB.
- Tipo 4º.
- Superficie máxima: sin limitación.
- Nivel máximo ruido: 70 DB.

2. Situaciones.

Se denomina situación a la ubicación de los locales o edificios de uso industrial, bien en zonas residenciales, bien en zonas industriales y, finalmente en las categorías de suelo rústico que lo toleren.

Las situaciones serán las siguientes:

Situación 1ª.- Los locales anejos a vivienda unifamiliar.

Situación 2ª.- Planta baja en edificios residenciales.

Situación 3ª.- En edificios exclusivos para una industria.

Situación 4ª.- En todas las áreas industriales.

Situación 5ª.- Aislada en suelo rústico.

Situación 6ª.- Anejas a vivienda rural familiar.

a) A los efectos de clasificación por categorías se entiende por superficie la suma total de las superficies útiles de las áreas de la industria destinadas a la actividad industrial propiamente dicha, excluidos los aseos, vestuarios, oficinas y almacenes situados en locales diferenciados espacialmente. Tampoco se computarán las viviendas anejas autorizadas en esta Normativa.

b) En determinados casos (como son las lavanderías, tintorerías, boutiques de pan, autoservicios), si los niveles de ruido de las maquinarias instaladas superan los límites establecidos, la Administración Municipal podrá establecer un coeficiente de simultaneidad de uso (entre 0.6 y 0.9), determinando el más adecuado a las circunstancias, y siempre y cuando se cumpla con el resto de parámetros establecidos.

c) Los niveles de ruido establecidos para las distintas categorías se medirán en los colindantes en caso de medianerías o plantas superiores y en el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes

del tráfico. En caso de vías de tráfico intenso, los límites citados aumentarán en 5 db.

Se considerará como exterior, cualquier punto ubicado a 1 mts de la fachada del respectivo edificio o local. Cuando el ruido sea producido por fuentes múltiples, de distintos propietarios, cada uno deberá aportar el aislamiento adecuado para satisfacer los límites especificados con anterioridad. En el caso de múltiples fuentes de un solo propietario, la Administración Municipal podrá establecer un coeficiente de simultaneidad que considere adecuado a las circunstancias.

Artículo 188.- Categorías Específicas del Uso Industrial.

1. Industria primaria: cuando se transforman y preparan para el consumo productos o bienes provenientes de las actividades de usos primarios y cuya producción se origina en la propia zona (establecimientos de preparación de leche y sus derivados a partir de la producción ganadera local, bodegas elaboración de vino, etc.).

Según su especificidad y dedicación, se estará a las determinaciones de cada nivel y sin mas limitaciones en las superficies mínimas, que las derivadas de las condiciones específicas de la categoría de suelo en que se encuentren ubicadas.

2. Industria pesada: cuando en los procesos de producción o transformación se utiliza maquinaria pesadas y/o agentes u acciones contaminantes.

Tipo 4º y solamente en la situación 4ª.

3. Industria ligera: cuando los procesos de producción e realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por acciones contaminantes o procesos similares.

Tipo 3º y se admiten en las situaciones 3ª y 4ª, con la salvedad de que, en la situación 3ª, no pueden localizarse en manzanas donde se ubiquen edificios de usos docente y sanitario-asistencial, ni tener sus accesos, en dicha situación, enfrente de la fachada principal de edificios con los usos anteriores.

4. Talleres industriales y almacenes: cuando la actividad se refiere a la reparación o almacenamiento de bienes y productos.

Tipo 2º y se admiten en las situaciones 2ª, 3ª y 4ª con la salvedad de que en las situaciones 2ª y 3ª no pueden localizarse en parcelas colindantes o tener sus accesos enfrente de la fachada principal de edificios de usos docente y sanitario-asistencial.

5. Talleres artesanales o domésticos: cuando la actividad se refiere a la obtención o transformación de productos por procedimientos manuales con maquinaria de pequeña potencia.

Tipo 1º se admiten en todas las situaciones.

Artículo 189.- Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Industrial.

1. Los usos industriales, en cualquiera de sus categorías, deberán cumplir con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en la legislación sectorial que le sea de aplicación, así como con las condiciones establecidas en estas Normas respecto a la tipología industrial y la regulación que contenga la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas.

2. Los usos industriales sólo están admitidos en los ámbitos en los que se señale expresamente, o cuando se admitan como compatibles. Cuando el uso característico de una parcela sea el Industrial, según los planos de ordenación pormenorizada, la ficha correspondiente del ámbito de que se trate expresa las categorías específicas puedan desarrollarse.

3. Las industrias primarias se admiten en áreas de suelo urbano, cuando se permitan expresamente, en el suelo rústico agrícola de acuerdo a estas Normas, y en sectores de suelo industrial cuyo planeamiento de desarrollo lo prevea.

4. Las industrias ligeras sólo se admiten en el interior de las áreas urbanas y sectores industriales, en las condiciones contempladas en estas Normas.

5. Los Talleres industriales, almacenes y los Talleres domésticos o artesanales sólo se admiten en los supuestos contemplados expresamente, debiendo cumplir con el establecido en estas Normas, así como en las disposiciones de este título en relación a los usos con los que se consideran compatibles.

6. Se prohibirá el trabajo nocturno, salvo casos excepcionales (panaderías, y actividades análogas que lo requieran), a partir de las 22 horas hasta las 8 horas en establecimientos ubicados en edificios de viviendas, y cuando se transmitan al exterior más de 30 db medidos en huecos practicables cerrados y en la posición mas desfavorable.

Artículo 190.- Compatibilidad del Uso Industrial.

Se consideran compatibles con el uso industrial, el de oficinas y el comercial, siempre que lo permita la legislación sectorial aplicable a ambos usos y al principal de carácter industrial, dependiendo de su categoría.

Artículo 191.- Condiciones de los Talleres Artesanos o Domésticos.

Serán de aplicación a los talleres artesanales o domésticos, las condiciones de la vivienda a que estén anexos y las resultantes de aplicar la normativa sec-

torial correspondiente a la actividad concreta y a la condiciones y características de las mismas.

Artículo 192.- Condiciones Específicas para las Industrias Pesadas o Contaminantes.

1. El inicio o modificación de cualesquiera actividades potencialmente contaminantes requerirá la autorización de las Administraciones competentes, tras la verificación de que cumplen los límites de emisión establecidos legalmente para cada tipo contaminante.

2. En los proyectos de instalación, ampliación o modificación de instalaciones o industrias pesadas se adoptarán los procedimientos y las medidas correctoras más adecuadas para que los contaminantes emitidos a la atmósfera, respetándose siempre los niveles de emisión exigidos, se dispersen de forma que no se rebase en el ambiente exterior de la factoría los niveles de calidad del aire establecidos en la normativa vigente.

3. No se autorizará la ampliación de ninguna industria que no satisfaga los niveles de emisión que le sean aplicables, salvo que, junto con el proyecto de ampliación, presente otro de depuración de las emisiones ya existentes, adoptando aquellos equipos contra la contaminación que sean aplicables, adoptando aquellos equipos contra la contaminación que sean técnicamente viables para la instalación existente, o bien cuando las nuevas instalaciones correspondientes a la ampliación de una planta ya existente, se ajusten a unos niveles de emisión más estrictos que los exigidos con carácter general para las nuevas industrias, de forma que el promedio de las emisiones de la instalación ampliada no rebase las correspondientes a una totalmente nueva.

4. Todo lo anterior, se entiende sin perjuicio de la elaboración de los pertinentes estudios de impacto ambiental que sean exigibles y la concreción en el proyecto de cuantas medidas correctoras se propongan en dicho estudio, además de la aplicación obligatoria de cuantas limitaciones o condiciones se deriven de la legislación aplicable.

Artículo 193.- Condiciones Específicas para los Talleres y Depósitos de Automóviles.

1. Los talleres de automóviles, además de ajustarse a las condiciones exigidas a la categoría industrial en la que esté incluida, cumplirán los siguientes requisitos:

a) No causarán molestias a vecinos y clientes, especialmente en lo que se refiere a ruidos y vibraciones.

b) Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 15 m² de taller.

c) Queda expresamente prohibido la utilización de la vía pública a efectos de reparación o manipulación, debiéndose ejercerse esta actividad en el interior de los talleres.

d) No podrán situarse en el recinto del Casco Histórico ni en zonas de Ciudad Jardín y Edificación Abierta.

2. El emplazamiento de los depósitos de automóviles como almacenaje o desguace, habrá de emplazarse en áreas industriales o en lugares adecuados fuera de las zonas residenciales aprobados previamente por el Ayuntamiento, quien impondrá además las condiciones a que se sujetarán los cerramientos si el emplazamiento fuera apto a tal fin.

Capítulo 6.- Usos primarios.

Artículo 194.- Definición de Usos Primarios.

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

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

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

Artículo 195.- Categorías Específicas de los Usos Primarios.

Según la naturaleza de las actividades que comprenden, los usos primarios pueden incluirse en alguna de las siguientes categorías específicas de segundo nivel:

1. Forestales: son las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento de los recursos de los bosques, tales como la obtención de madera y las de aprovechamiento y recolección de pinocha, leñas horquetas, varas, zujes y horquetillas, plantas medicinales, setas o similares. Se incluyen también en esta categoría los usos apícolas, consistentes en la colocación de colmenas para producción de miel.

2. Agrícolas: comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del

suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales.

3. Ganaderos: comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo.

4. Extractivos: comprenden el conjunto de actividades minero-extractivas consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico. No se incluyen en este uso las extracciones de agua ni el aprovechamiento de recursos minerales cuando han sido extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.

5. Marinos: se incluyen en la categoría específica de usos marinos las actividades directamente relacionadas con el medio marino y con el litoral, tales como las pesqueras, las de marisqueo, y las acuícolas o de cultivo de animales o plantas marinos. La importancia de contemplar estos usos en un instrumento de ordenación urbanística viene dada por la incidencia que tienen sobre el litoral determinadas labores comprendidas en los mismos y porque algunas de tales actividades se realizan íntegramente en tierra. El uso marino contemplado en categoría pormenorizada es el de las actividades acuícolas, distinguiendo entre las realizadas mediante instalaciones flotantes en el mar y las plantas de cultivos marinos situadas en el interior del espacio litoral.

Artículo 196.- Categorías Pormenorizadas y Condiciones del Uso Agrícola.

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

- Agricultura tradicional:

Es el ejercicio de la actividad agrícola en terrenos preparados de forma tradicional para el desarrollo de este uso y cuya intensidad productiva es moderada. El ejercicio de este uso es el característico del suelo rústico Agrícola Tradicional.

Las transformaciones existentes en el terreno pueden ser las que tradicionalmente se han realizado en la Isla, por lo que las intervenciones permitidas en esta categoría incluyen el abancalamiento y roturación del terreno y su vallado, siempre que las obras se adapten a las características del entorno (materia-

les, altura de muros, superficie de huertas etc.), y las de remoción de ejemplares, plantación y recolección de cultivos, así como las obras de demolición, conservación y mejora de caminos, instalaciones o edificaciones existentes.

Podrán autorizarse en terrenos con este uso, las intervenciones de nueva ejecución de instalaciones y edificios, si se justifica la necesidad de emplazarse junto a los cultivos (cuartos de aperos, pequeñas bodegas o queserías, estanques, etc.), en las condiciones expresadas en el Título Cuarto.

Artículo 197.- Categorías Pormenorizadas y Condiciones de Uso Ganadero.

El uso ganadero se divide, conforme al PIOT, en categorías pormenorizadas de tercer nivel, lo que se realiza en base a la relación con el territorio de las distintas actividades que comprende, dependiendo de las características e intensidades de cada una y de su incidencia en la transformación del territorio. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías pormenorizadas del uso ganadero:

- Pastoreo extensivo:

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

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

- Ganadería estabulada familiar:

Este nivel de uso se considera compatible, con carácter general, con el uso agrícola en las fincas de cultivo del suelo rústico de protección agraria, e incluso con la Residencia Rural en las viviendas emplazadas en ámbitos de asentamientos agrícolas y nunca en asentamientos rurales, según lo establecido en este Plan General y la legislación sectorial aplicable.

Este uso tiene asociadas como intervenciones propias las de los usos agrícolas tradicionales, así como obras de instalación y edificación, siempre que su objeto, características y dimensiones se limite estrictamente a las necesidades de las actividades ganaderas.

Se entienden adscribibles a ésta categoría las instalaciones que no superen las 10 madres, ya sea bovino, caprino, bovino, porcino o conejos. Asimismo

se incluyen las que no superen 300 unidades en gallinas o 500 unidades en pollos.

- Ganadería estabulada artesanal:

Corresponde al ejercicio de las actividades pecuarias con un mayor grado de intensidad que el anterior nivel, pero sin alcanzar todavía las dimensiones suficientes para considerarse una instalación de tipo industrial.

Este nivel de uso se considera compatible, con carácter general, con el uso agrícola en las fincas de cultivo del suelo rústico de protección agraria, e incluso con la Residencia Rural en las viviendas emplazadas en ámbitos de asentamientos agrícolas y nunca en asentamientos rurales, según lo establecido en este Plan General y la legislación sectorial aplicable.

Se entienden adscribibles a ésta categoría las instalaciones que no superen las 75 madres, ya sea bovino, caprino, bovino; 40 madres en porcino; 150 madres en conejos. Asimismo se incluyen las que no superen 800 unidades en gallinas o 2.000 unidades en pollos.

- Ganadería estabulada industrial:

En este nivel de uso, el ejercicio de la ganadería tiene carácter exclusivo o predominante en la instalación, estando sometidas a mayores exigencias de funcionamiento.

Este nivel de uso se admiten solamente en la categoría del suelo rústico agrario, y no es admisible ni en los asentamientos agrícolas ni en los asentamientos rurales, y en las condiciones reguladas en este Plan General y en la legislación sectorial aplicable normativa reguladora de las actividades clasificadas.

Se entienden adscribibles a ésta categoría las instalaciones que superen las 75 madres, ya sea bovino, caprino, bovino; 40 madres en porcino; 150 madres en conejos. Asimismo se incluyen las que superen 800 unidades en gallinas o 2.000 unidades en pollos.

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

Artículo 198.- Condiciones del Uso Extractivo.

1. Los usos mineros extractivos se prohíben expresamente, salvo cuando se asigna a ámbitos acotados con carácter temporal de forma que el ejercicio de las intervenciones asociadas a los mismos se limita al plazo que se establezca en la autorización y, finalizadas éstas, se debe proceder a la restauración de los terrenos para permitir el ejercicio de otros usos.

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

3. Las actividades extractivas existentes solamente podrán proseguir, o iniciarse, previa aprobación de un proyecto de adecuación paisajística de las áreas afectadas, que contemple medidas de protección contra la erosión, eliminación de los cortes verticales y replantación con especies vegetales autóctona, debiéndose fijar los plazos de explotación y adecuación, y depositarse las garantías económicas que asegure la restitución paisajística. En cualquier caso, estarán acondicionadas al estudio de impacto paisajístico y ambiental, y a las medidas que se determinen en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

Artículo 199.- Condiciones de los Usos Marinos.

Las instalaciones acuíferas sólo se permitirán en los lugares y en las condiciones que expresamente establezca los planes especiales sectoriales a los planes especiales del litoral.

Artículo 200.- Condiciones de Admisibilidad de los Usos Primarios.

Las condiciones de admisibilidad de los usos primarios son las que se derivan de la legislación sectorial aplicable, de lo determinado en estas Normas según las clases de suelo, la tipología edificatoria, y el uso en la que se desarrollen, y de las directrices que establece el planeamiento insular.

Artículo 201.- Compatibilidad de Usos con los Primarios.

La compatibilidad de usos en cada uno de las categorías de usos primarios con los derivados de las disposiciones contenidas en estas Normas, según la clase y categoría de suelo rústico de que se trate, y los artículos anteriores de este mismo Título.

Capítulo 7.- Usos dotacionales y de equipamiento.

Artículo 202.- Definición del Uso Dotacional.

1. Son usos dotacionales los que se prestan a la población servicio de carácter básico o considerados como necesidades básicas por los ciudadanos, de tal forma que dicha prestación se produce normalmente de forma más o menos directa.

Artículo 203.- Definición del uso de Equipamientos.

Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera cons-

trucciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privadas, con aprovechamiento lucrativo.

Artículo 204.- Categorías Específicas de los Usos Dotacionales y de Equipamiento.

Atendiendo a la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan, se distinguen las siguientes categorías específicas de segundo nivel de los usos dotacionales:

1. Educativos: equipamientos destinados permanentemente a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza en cualquiera de los niveles reglados o en centros homologados o autorizados que imparten determinadas materias con independencia de la titularidad pública o privada. Se entenderán comprendidos en este uso las instalaciones deportivas, patios de juegos, jardines y edificaciones anexas, vinculados a los centros donde se ubiquen.

2. Sanitarios: equipamientos destinados a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización, excluyéndose los que se presten en consultas profesionales privadas.

3. Social asistencial: equipamientos destinados a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios (centros de la tercera edad, guardería, casa de acogida, etc.), así como a la realización de actividades de carácter asociativo y de relación social (asociaciones vecinales, juveniles, etc.).

4. Deportivo: equipamientos o instalaciones destinadas a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en edificios concebidos para ellos. No se consideran de uso dotacional sino de uso recreativo las instalaciones deportivas de titularidad privada.

5. Cultural: equipamientos destinados de forma permanente a la transmisión de la cultura y/o a la conservación y exposición de sus expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.).

6. Administraciones Públicas: equipamientos destinados a desarrollar las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstos y los servicios públicos dependientes de cualquiera de los organismos y niveles de las Administraciones Públicas.

7. Defensa y Seguridad: equipamientos e instalaciones destinadas a los servicios de protección civil y de salvaguarda de las personas y los bienes (policía, bomberos, cuarteles e instalaciones de Defensa, etc.).

8. Cementerio: equipamientos destinados a servicios funerarios y al enterramientos de restos humanos.

9. Religioso: centros destinados permanentemente a la celebración de los diferentes cultos y servicios religiosos, siempre que el acceso a los mismos sea libre y gratuito. Estos equipamientos son siempre de carácter privado.

10. Otros equipamientos: equipamientos de uso dotacional público no incluidos en los anteriores y que se engloban en una categoría común, dada la diferencia que puede producirse (centros de visitantes, almacenes municipales, perreras, etc.).

11. Espacios libres públicos: terrenos destinados a esparcimientos, la salubridad, el reposo y la relación de la población; a mejorar las condiciones ambientales del entorno; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

Artículo 205.- Categorías Pormenorizadas de los Espacios Libres Públicos.

El uso dotacional de los espacios libres públicos se divide, a su vez, en categorías pormenorizadas, a los efectos de establecer condiciones particulares para cada uno de los espacios de distintas características funcionales y dimensionales. Tales categorías pormenorizadas son las siguientes:

- Parques urbanos:

Espacios libres públicos destinados a la estancia de las personas y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan o localizados en el entorno de los núcleos, y en los que predomina la vegetación.

- Plazas:

Espacios libres públicos ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados a la estancia y el esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano.

- Áreas ajardinadas:

Espacios libres públicos ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente a la mejora ambiental del medio urbano o, en su caso, servir de protección del viario colindante o como suelo de reserva para el tratamiento funcional del mismo.

- Espacios libres de protección:

Espacios libres públicos que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental y el gra-

do de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano.

Artículo 206.- Condiciones Generales de Admisibilidad de las Dotaciones y los Equipamientos.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones públicas y equipamientos serán de aplicación a las parcelas y/o edificaciones que el planeamiento destina para dichos usos y que, tales efectos, se representan en la documentación planimétrica del Plan General o del instrumento de ordenación remitida o de desarrollo; estableciéndose, en su caso, la categoría concreta y en su caso, el posible carácter privado del equipamiento.

2. Los equipamientos habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso respectivo, y -en especial- las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las que pudieran resultar -en su caso- de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.

3. Cuando la titularidad del equipamiento sea de carácter privado serán igualmente de aplicación las determinaciones contenidas en estas Normas y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

4. Cuando el uso de equipamiento se desarrolle en parcelas que conforman una manzana completa, será de aplicación la tipología mayoritaria del entorno que más convenga, con el fin de adecuar y flexibilizar las condiciones morfológicas de manera que no se limite funcionalmente la actividad a desarrollar en los mismos. De considerarse necesario, por las características de la edificación a implantar, se podrá tramitar un Estudio de Detalle que defina las alineaciones interiores y concrete la ubicación del volumen edificable. En estos casos se deberá reservar, al menos, un 20% de la superficie de la parcela para zona ajardinada, salvo que se justifique suficientemente la inoportunidad de tal medida en relación a las necesidades de la actividad dotacional.

5. En el caso de que el equipamiento se ubique en edificios ya existentes o en parcelas con tipología determinada por razón de la manzana en que se encuentran, será de aplicación las condiciones particulares de la tipología que haya determinado el planeamiento para dicha parcela o edificio, con las especificidades que se contemplan que se contemplan para los equipamientos en cada supuesto tipológico, según lo contenido en estas Normas.

6. Si el equipamiento se ubicara en suelo rústico deberán cumplirse también las exigencias, condiciones y limitaciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística aplicable, debiendo proyectarse de forma que produzcan el menor impacto visual y la menor afección al territorio.

7. Los edificios destinados al uso de equipamiento docente y sanitario se atenderán a las normas e instrucciones aplicables a tales instalaciones por la legislación sectorial vigente y los respectivos planes directores sectoriales, en su caso.

Artículo 207.- Sustitución de Dotaciones Públicas y de Equipamientos.

1. La sustitución de un equipamiento existente -sea de titularidad pública o privada- sólo podrá llevarse a cabo implantando otro uso dotacional de equipamiento o de espacio libre en la parcela de que se trate, siempre que exista informe técnico en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos docente, cultural, sanitario, social asistencial y deportivo, son compatibles entre sí y podrán sustituirse mutuamente, siempre que se justifique que está cubierta la demanda del que va a eliminarse y existe déficit del que va a sustituirlo. Tal cambio de uso específico no se considerará modificación del planeamiento.

Artículo 208.- Usos Compatibles con los Equipamientos y las Dotaciones.

1. En las parcelas o edificaciones destinadas a los equipamientos dotacionales, además del uso principal según la categoría específica a la que se adscriba, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional público que pueda resultar complementario del principal.

2. Además, en las parcelas o edificaciones destinadas a equipamientos culturales, social-asistenciales y deportivos podrán autorizarse como compatibles los usos terciarios que coadyuven a los fines dotacionales previstos, según la funcionalidad propia del equipamiento.

3. El uso residencial solamente podrá disponerse como vivienda unifamiliar de quien custodie o mantenga el equipamiento comunitario.

4. En los equipamientos docentes destinados a la formación profesional podrán ubicarse pequeños talleres industriales y de carácter doméstico o artesanal, siempre que formen parte del propio centro docente. Los talleres domésticos o artesanales también son compatibles con los equipamientos culturales y asistenciales, cuando así lo exija el carácter de las actividades a desarrollar en ellos.

Artículo 209.- Compatibilidad de Usos en los Espacios Libres Públicos.

1. En los parques y plazas se admiten las edificaciones destinadas a usos dotacionales en cualquiera de sus categorías, incluso plantas de equipamientos

y los servicios propios del mantenimiento de los parques o jardines ubicados bajo rasante de la superficie de las plazas hasta un máximo del 100% de ocupación del suelo, y las instalaciones descubiertas para uso dotacional complementario de actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 10% de la superficie del parque o plaza correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de 4 metros, equivalente a una sola planta. Además, se admite expresamente el uso comercial o de hostelería en la categoría de Puestos de venta o kioscos, en las condiciones establecidas en estas Normas.

2. En los Parques Urbanos podrá además disponerse el uso de cualquier equipamiento de titularidad pública, siempre que se justifique la vinculación a dicho espacio libre de la actividad que se desarrolle, que no se desvirtúe el uso principal y la ocupación no exceda del 5% del total de la superficie. El dominio de la edificación que acoja tal uso mantendrá su titularidad pública.

Capítulo 8.- Usos de infraestructuras.

Artículo 210.- Definición de los Usos de Infraestructuras.

Los usos dotacionales de infraestructuras son los que se realizan en los espacios, edificaciones, elementos o instalaciones destinados a proveer servicios básicos para el ejercicio de cualquier otro uso.

Artículo 211.- Categorías Específicas y Pormenorizadas de las Infraestructuras.

Los usos de infraestructuras se dividen en categorías específicas del segundo nivel según el tipo de servicio que prestan, distinguiéndose las siguientes:

1. Hidráulicas:

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

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

2. Saneamiento:

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

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

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

3. Energía:

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

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

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

4. Telecomunicaciones:

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

5. Estación de Servicio:

Instalaciones y espacios acotados, con acceso directo desde un viario, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos; aunque pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combus-

tible y las áreas de maniobra vinculadas a éstos. En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en esas Normas.

6. Estación de Transporte:

Espacios -acceso desde la vía pública- y construcciones adaptados para servir de parada a vehículos terrestres de transporte público de viajeros (guaguas, taxis, etc.), con el fin de que permanezcan estacionados mientras están fuera de servicio, en reparación, o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías.

En tales espacios confluyen las líneas del transporte público, por lo que tienen carácter de intercambiadores modales, pudiendo complementarse con usos de aparcamiento y aquellos otros de servicio al viajero (pequeño comercio, bares, etc.).

7. Aparcamientos:

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

8. Tratamiento de Residuos:

Instalaciones destinadas a la gestión tratamiento, recuperación o eliminación de los residuos (salvo las de saneamiento), mediante métodos adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente.

9. Red viaria:

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

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

Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, y los niveles y titularidades derivados de la legislación de carreteras, se pueden distinguir -a título enunciativo- las siguientes categorías pormenorizadas de infraestructuras viarias.

- Autopistas y autovías: vías destinadas a la circulación exclusiva y rápida de vehículos en altas in-

tensidades de tráfico que cumplan las condiciones establecidas en la legislación vigente de carreteras.

- Carreteras: viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación vigente de carreteras.

- Vías urbanas estructurales: las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructuradores de las tramas que se caracterizan por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados.

- Calles urbanas: viarios cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de detalle de un núcleo de población.

- Peatonales: viarios de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su usos preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, a períodos limitados de tiempo o a situaciones excepcionales.

- Vías de tráfico especializado: infraestructuras viarias reservadas para el tránsito exclusivo de vehículos a motor de características especiales, sobre todo los de transporte público de personas y mercancías.

- Caminos rurales: vías que discurren por suelos rústicos, permitiendo un nivel de circulación vehicular controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos.

- Pistas: vías relativamente ajustadas a la topografía y con ancho medio no mayor de 5 metros, cuya función es configurar la red secundaria de acceso a los usos rústicos del territorio (forestales, agrarios, ganaderos, etc.), admitiendo circulación restringida de vehículos a motor.

- Senderos: vías por las que no debe ni generalmente puede circular un vehículo a motor, dado que discurren muy ajustadas a la topografía del terreno.

10. Mantenimiento de Viales y Carretera:

Infraestructuras propias de los servicios de construcción, reparación y mantenimiento de carreteras.

11. Portuarias:

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

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

3. Dentro de las infraestructuras portuarias pueden considerarse las siguientes categorías pormenorizadas admitidas por este Plan General:

- Puerto comercial.
- Puertos pesqueros.
- Puertos deportivos.
- Varaderos y similares.

Artículo 212.- Condiciones Generales de Admisibilidad de las Infraestructuras.

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas y en el planeamiento sectorial y territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.

2. Dada la existencia en el término municipal de espacios de alto valor medio ambiental y la fragilidad de los recursos naturales y paisajísticos, se determina que toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquéllas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.

3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.

4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre

el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

Artículo 213.- Condiciones Específicas de las Infraestructuras de Energía Eléctrica.

1. Los trazados serán prioritariamente enterrados en los que necesariamente deba optarse por tendidos aéreos se proyectarán manteniendo en lo posible una cota de trazado y evitando cambios de cota innecesarios. El proyecto deberá optimizar las luces de los vanos para obtener una máxima adaptación al relieve por el que discurre. Será de aplicación lo contenido en las disposiciones que regulan los tendidos y las infraestructuras de energía eléctrica y lo que establezca la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas.

2. Cualquier nuevo tendido eléctrico aéreo de alta tensión deberá guardar una distancia a toda edificación residencial o dotacional de 50 metros cada 100 kv.

3. Los proyectos de ejecución de nuevas subestaciones y centros de transformación se proyectarán y tramitarán junto con las líneas de Alta Tensión que confluyan en ellos, siendo inseparable la tramitación de ambos proyectos.

Artículo 214.- Condiciones específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

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

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

Capítulo 9.- Usos recreativos.

Artículo 215.- Definición de los Usos Recreativos.

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

Artículo 216.- Categorías Específicas de los Usos Recreativos.

Los usos recreativos se dividen en las categorías específicas del segundo nivel según el grado de incidencia en el medio o de transformación del territorio que implica el ejercicio de las actividades que comprenden y las condiciones en que se llevan a cabo. Tales categorías específicas son las siguientes:

1. Esparcimiento en espacios no adaptados:

Comprende actividades que se desarrollan de forma temporal sobre ámbitos territoriales cuyo destino principal es otro (normalmente, alguno de los propios del suelo rústico), con el cual se consideran compatibles siempre que se garantice que al finalizar las actividades no quedan vestigios significativos de las mismas.

2. Esparcimiento en espacios adaptados:

Comprende actividades que se desarrollan en áreas que, aunque hayan sido preparadas para acoger permanente o habitualmente su ejercicio, las afecciones a los terrenos no son significativas y se mantienen relativamente poco transformados respecto a su entorno natural.

3. Esparcimiento y ocio en espacios edificados:

Comprenden actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que se llevan a cabo en edificios destinados exclusivamente a tales usos, sin que necesariamente requieran estar vinculados a grandes superficies de suelo. Tales edificios pueden integrarse en las tramas urbanas o implantarse a través de actuaciones en suelo rústico, cuando así lo permita este Plan General y no lo prohíba expresamente la legislación urbanística o, en su caso, el planeamiento sectorial o territorial.

4. Esparcimiento en complejos recreativos:

Comprende las actividades desarrolladas en áreas de gran dimensión y cuyas instalaciones poseen características singulares en cuanto a su destino y a su capacidad de acogida de asistentes.

Artículo 217.- Categorías Pormenorizadas de los Usos Recreativos.

1. Categorías pormenorizadas del esparcimiento en espacios no adaptados.

Los usos de esparcimiento en espacios no adaptados, por su propia naturaleza, no conllevan el ejercicio de ninguna intervención de transformación. Sin embargo, a efectos de regulación diferenciada de sus condiciones de implantación y de admisibilidad sobre terrenos concretos, cabe distinguir al menos tres categorías pormenorizadas del tercer nivel, según las características del ejercicio de estas actividades:

- Esparcimiento elemental:

Comprende las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos.

Pueden citarse a título enunciativo: la contemplación de la naturaleza, senderismo, montañismo, pasar la noche al raso sin tienda de campaña, baño, etc.

- Esparcimiento con equipo ligero:

Comprende las actividades deportivas y de ocio vinculadas al medio natural terrestre o marino, y para cuyo ejercicio se emplean animales, medios, instrumentos, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizado. No formarán parte de esta categoría las actividades recreativas organizadas en grandes grupos y/o con asistencia de público.

Se señalan, a título enunciativo: paseos ecuestres, bicicleta de montaña, acampada, escalada, caza deportiva, submarinismo, pesca deportiva desde tierra, surf, windsurf, navegación a vela, vuelo en parapente o en ala delta, vuelo de cometas, aeromodelismo, etc.

- Esparcimiento con vehículos de motor:

Comprende las actividades deportivas y de ocio realizadas individualmente o en pequeños grupos, sin asistencia de público, y para cuyo ejercicio se utilizan vehículos a motor.

- Esparcimiento con asistencia de público:

Comprende cualesquiera de las actividades incluidas en algunas de las actividades anteriores cuando se ejercen de forma organizadas y con asistencia de público.

A título enunciativo, se pueden señalar las siguientes actividades: carreras de campo a través, competiciones de vehículos a motor (rallys), carreras ciclistas, romerías, concentraciones y actos públicos al aire libre, etc.

2. Categorías pormenorizadas del esparcimiento en espacios adaptados:

Los usos de esparcimientos en espacios adaptados se dividen en categorías pormenorizadas del tercer nivel dependiendo de las características de las actividades para cuyo ejercicio se adapta el espacio, y las dimensiones e intensidad de transformación del medio que implican.

Entre estas categorías pormenorizadas, a título meramente enunciativo, se distinguen las siguientes: parques relacionados con usos rústicos, zoológicos, jardín botánico, centros ecuestres, instalaciones para prácticas deportivas al aire libre, campo para aprendizaje de entrenamiento de golf, tiro al plato, tiro con arco, áreas de acampada, etc.

3. Categorías pormenorizadas del esparcimiento en espacios edificados:

Los usos de esparcimiento en espacios edificados pueden dividirse en categorías pormenorizadas en tercer nivel según la naturaleza de las actividades que comprenden.

A título meramente enunciativo, se distinguen las siguientes: estadio y grandes pabellones deportivos, salas de espectáculos, casinos y salas de juegos, etc.

4. Categorías pormenorizadas del esparcimiento en complejos recreativos:

El uso de esparcimiento en complejos recreativos se divide en categorías pormenorizadas del tercer nivel atendiendo a las características y funcionalidad de las distintas actividades que comprende.

A título enunciativo, pueden señalarse las siguientes: parques de atracciones, parques acuáticos, parques temáticos no relacionados con usos rústicos, hipódromos, canódromos, velódromos o similares no techados, complejos deportivos, clubes náuticos, de tenis u otros de gran dimensión, campos de golf, circuitos de karting, circuitos deportivos para vehículos a motor, etc.

Artículo 218.- Condiciones de Admisibilidad de los Usos Recreativos.

Los usos recreativos comprenden un amplio número de actividades de diferente naturaleza y de características muy diversas, por lo que resulta complejo determinar condiciones sobre su admisibilidad, tanto de forma genérica como específica. Por tanto, su admisibilidad dependerá de la propia naturaleza del uso de que se trate, del contenido de la legislación sectorial que le sea de aplicación, de la regulación normativa de la clase de suelo, del ámbito urbanístico y/o del espacio o la edificación donde se pretenda realizar, y de las condiciones particulares -en su caso- de la tipología edificatoria. Por tanto, deberá atenderse ineludiblemente a lo dispuesto en la legislación urbanística, medioambiental y sectorial aplicable y a las determinaciones que contienen las presentes Normas sobre régimen del suelo, sobre aspectos medioambientales y sobre las condiciones de la edificación.

1. De cualquier manera, este Plan General admite expresamente los usos recreativos que se delimitan y definen para ámbito o parcelas concretas en la planimetría de ordenación pormenorizada o en la estructura general. Las condiciones específicas de la implantación de los mismos se determinan en cada caso en la ficha correspondiente al área, sector o ámbito de suelo rústico de que se trate.

2. Las edificaciones destinadas a uso recreativos y los espacios adaptados para ello en los que resulte posible, deberán cumplir las determinaciones legales y reglamentaria de accesibilidad y supresión de barreras físicas.

3. En todo caso, dichas especificaciones y espacios, así como las actividades a realizar en ellos, deberán cumplir las condiciones, limitaciones y medidas correctoras derivadas de la legislación de actividades clasificadas y espectáculos públicos, -y en su caso- de los

estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.

Artículo 219.- Excepciones a la Calificación de Usos Recreativos.

1. Los espacios adaptados o edificados que se destinen a usos recreativos de forma permanente y sean de titularidad pública, tendrán la consideración de Dotaciones Públicas a los efectos de su régimen urbanístico.

2. Los espacios destinados de forma permanente a usos recreativos que estén ubicadas y vinculados a un complejo turístico dentro de la unidad de explotación, serán calificados como uso turístico.

Artículo 220.- Compatibilidad de los Usos Recreativos.

1. La compatibilidad de otros con los usos recreativos está en función de la regulación de los usos en los espacios concretos donde se lleven a cabo, de la concreta actividad de que se trate, de las determinaciones contenidas en la legislación urbanística sectorial, y -en su caso- de la normativa del planeamiento territorial o sectorial, y de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos ambientales.

2. La amplitud de la casuística que comprenden los usos recreativos impide establecer determinaciones precisas y concretas sobre la compatibilidad con otros usos. Sin embargo, en los epígrafes siguientes de este artículo, se establecen determinaciones genéricas al respecto.

3. El uso de esparcimiento en espacios no adaptados será compatible exclusivamente con los usos propios del espacio de que se trate y con los usos medioambientales definidos en el capítulo siguiente, siempre que no prohíba expresamente este Plan General para el ámbito de que se trate, o no lo permita la legislación urbanística o sectorial, y -en su caso- el planeamiento territorial correspondiente.

4. El uso de esparcimiento en espacios adaptados será compatible con los usos previstos por el planeamiento para el área adaptada y para las edificaciones permitidas como complementarias o anejas a las instalaciones recreativas.

5. En los espacios, edificios o complejos destinados de forma permanente al uso recreativo, quedan prohibidos los usos industriales, y los residenciales, salvo cuando sea necesaria la existencia de una vivienda para las personas encargadas de la vigilancia o mantenimiento del espacio o complejo recreativo.

6. En tales espacios de uso recreativo permanente son compatibles las oficinas -únicamente en la dimensión necesaria para atender a la gestión de las actividades

que se desarrollen- y en el uso comercial en las categorías de puestos de venta o pequeño comercio, así como el uso de hostelería en las categorías de kioscos, bares y restaurantes, condicionándose sus dimensiones en función de las características propias del espacio o complejo recreativo y su capacidad de acogida de asistentes.

7. Los usos de equipamientos dotacionales son compatibles con los de carácter recreativo cuando sea conveniente su existencia por la naturaleza y características de la actividad que se desarrolla o cuando con ellos se complemente u optimice la funcionalidad del uso recreativo.

Capítulo 10.- Usos medioambientales.

Artículo 221.- Definición de los Usos Medioambientales.

Son usos medioambientales aquéllos que se concretan en el ejercicio de actividades vinculadas al territorio y a su medio, y cuyo fin es la conservación, protección, estudio y divulgación de los recursos naturales. Para que una actividad se adscriba a esta categoría genérica de usos debe ser ejercida o controlada por personal propio o al servicio de la Administración Pública, salvo que los órganos competentes en la gestión de los espacios naturales otorguen autorización expresa a personas distintas, de acuerdo a la regulación concreta de tales espacios.

Artículo 222.- Categorías Específicas de los Usos Medioambientales.

Los usos medioambientales se dividen -según su naturaleza y características- en las siguientes categorías específicas del segundo nivel:

1. Usos de conservación medioambiental:

Comprenden las actividades que tienen por objeto el mantenimiento y protección de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento.

2. Usos científicos sobre los recursos naturales:

Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquéllas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento.

3. Uso de educación ambiental:

Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos.

Artículo 223.- Categorías Pormenorizadas de los Usos Medioambientales.

1. Entre los usos de conservación medioambiental pueden distinguirse, sin propósitos exhaustivos, las siguientes categorías pormenorizadas de tercer nivel:

- Vigilancia ambiental.
- Limpieza y adopción de medidas directas de corrección de impactos.
- Extinción de incendios, así como cualesquiera que, con carácter de emergencia, se realicen ante catástrofes naturales.
- Silvicultura de protección o de conservación, entendida como el ejercicio de diversas técnicas de tratamiento sobre las masas forestales con la finalidad de disminuir riesgos de incendios y de aparición de plagas y enfermedades, o para la mejora de masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad.
- Repoblación forestal a fin de recuperar espacios deteriorados con la plantación de especies autóctonas.
- Control de poblaciones animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.

2. Entre los usos científicos sobre los recursos naturales pueden distinguirse, también a título enunciativo, las siguientes categorías pormenorizadas:

- Observación y, en su caso, a la recolección de especímenes o muestras.
- Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios.
- Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas.
- Observación y control astronómicos.
- Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.

3. Entre los usos de educación ambiental pueden distinguirse al menos las siguientes categorías pormenorizadas del tercer nivel:

- Las de interpretación de la naturaleza que consisten en el simple disfrute del espacio natural, normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano medio.
- Las de educación en la naturaleza, que implica la dirección por personal cualificado la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica.

Artículo 224.- Condiciones Generales de los Usos Medioambientales.

1. El ejercicio de actividades adscritas a usos medioambientales no puede suponer la ejecución de intervenciones que impliquen alteraciones significativas de las condiciones naturales del territorio, salvo las imprescindibles para evitar procesos destructivos sobre los recursos.

2. En cualquier caso, los usos medioambientales deberán estar autorizados o permitidos por un plan especial o instrumento de ordenación del ámbito en el que pretendan desarrollarse, y deberán someterse a las condiciones establecidas en las mismas y en la legislación sectorial y ambiental de aplicación.

En consecuencia, la admisibilidad de este uso en un ámbito territorial no implica por sí sola que se permita la ejecución de obras de movimiento de tierras, de instalaciones, de viario o de edificación. Por tanto, como criterio general, el uso de los espacios adaptados artificialmente (especialmente edificios) en cuyo interior se desarrollen actividades de carácter medioambiental se considerará dotacional, en la categoría que corresponda.

Título quinto.- Las situaciones preexistentes al planeamiento.

Artículo 225.- Situaciones de Fuera de Ordenación.

1. Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General que resulten disconformes con el mismo, se encontrarán en la situación de fuera de ordenación.

2. Se entenderá por fuera de ordenación de primer orden, cuando se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

- a) Cuando ocupen suelo calificado como viario o espacio libre público.
- b) Cuando la parcela esté incluida entre las calificadas como dotaciones y servicios, y alguno de los usos que albergue no respondan al establecido por el Plan y a su régimen de compatibilidad conforme a lo dispuesto en el título VII de las presentes Normas.
- c) Cuando su uso principal sea el industrial y se localice en áreas con uso característico residencial.
- d) Cuando se encuentren situados en el suelo urbanizable o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, hasta que se proceda a la aprobación de la correspondiente figura de planeamiento.

e) Cuando situadas en suelo rústico incumplan el régimen de usos permitidos o autorizables para la categoría en la que se ubiquen.

3. Se entenderá por fuera de ordenación de segundo orden, cuando, resultando disconformes con el Plan General, no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior. Se entenderá como disconforme cuando se incumplan los parámetros tipológicos y/o volumétricos en las diferentes ordenanzas zonales o sus correspondientes en las normas de planeamiento de desarrollo.

Artículo 226.- Efectos de la Calificación como Fuera de Ordenación.

1. En los edificios e instalaciones calificados en la situación de fuera de ordenación de primer orden, cuya expropiación esté prevista en el Plan General, no se permitirán otras obras que las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. No podrán alterar el régimen de usos existente al tiempo de la aprobación del presente Plan, ni cambiar, modificar o alterar de ningún modo la actividad a que estén destinadas y, si no estuvieran destinadas a ninguna, no podrán implantarse.

En ningún caso, podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2. En los edificios e instalaciones en fuera de ordenación de primer orden cuya expropiación no esté programada, sólo se permitirán las encuadrables en los tipos de conservación, consolidación y rehabilitación, que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

Respecto de los usos, se mantendrán los existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan, y se podrán implantar, cambiar o modificar dentro de la misma clase, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas en el párrafo anterior.

Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

3. En los edificios en situación de fuera de ordenación de segundo orden se permitirán todas las obras excepto las de nueva edificación y reestructuración, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan.

Respecto de los usos, se mantendrán los existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan, y se podrán implantar, cambiar o modificar dentro de la misma clase, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas en el párrafo anterior.

Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según

proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

Artículo 227.- Efectos de la Calificación como Fuera de Ordenación en Edificaciones Catalogadas.

Se permitirán las obras necesarias de rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, pudiendo excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Artículo 228.- Efectos de la Calificación como Fuera de Ordenación en Edificaciones Afectadas por una Obra Pública.

Se permitirán las obras necesarias de reconstrucción, mediante Proyecto de Actuación Territorial, de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública.

Artículo 229.- Efectos de la Calificación como Fuera de Ordenación en Edificaciones incluidas en el Catálogo Relativo a Edificaciones no Amparadas por Licencia. (Decreto 11/97).

1. El Plan Especial de Ordenación de las Edificaciones no amparadas en licencia, que establece éste Plan General como de desarrollo, deberá contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento rural o agrícola, y que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento.

A los efectos de su acceso al referido Catálogo, tales edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.

Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a este Texto Refundido.

b) Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.

2. La inclusión en el Catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.

3. El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obra.

4. El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurran los requisitos señalados en el número 1 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.

5. El acto por el que se resuelva la solicitud de autorización deberá ser remitido por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.

Disposiciones transitorias.

Primera.- Régimen Transitorio de la Gestión Urbanística.

Todo los procesos de gestión urbanística que se encuentren en curso de ejecución o hayan obtenido la Apro-

bación Inicial con anterioridad a la del presente Plan General, y para los que el Plan General determina la continuidad de los mismos conforme al régimen con el que se iniciaron, se consideran de régimen transitorio a todos los efectos y continuarán sus trámites y procedimientos de conformidad con lo establecido en los respectivos instrumentos, salvo que se introduzcan otras determinaciones en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

Segunda.- Régimen Transitorio de la Ordenación Pormenorizada.

2. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo o de Modificación puntual del Plan General que esta Revisión considera vigentes y a los que remite la ordenación pormenorizada deben entenderse como propios del presente documento, siendo por tanto asumidos como instrumentos de desarrollo del mismo, a los efectos de la remisión que se efectúa a su ordenación pormenorizada y sin perjuicio de las determinaciones o instrucciones que se introduzcan en la ficha correspondiente.

3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo o de Modificación puntual del Plan General, que a la entrada en vigor de esta Revisión se encuentren aprobados inicialmente se consideran de régimen transitorio y podrán continuar su tramitación conforme a las prescripciones que le sean de aplicación.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos oportunos.

En la Villa de La Orotava, a 21 de junio de 2004.

El Alcalde-Presidente, Isaac Valencia Domínguez.-
P.s.m., el Secretario General, Juan Carlos de Tomás Martí.



GOBIERNO DE CANARIAS

BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Franqueo
concertado
38/5