

El artículo 203 del mismo cuerpo legal, establece cuales serán las sanciones a imponer, determinando en su apartado b), para el supuesto de infracciones de carácter grave, la imposición de multa de 6.010,13 a 150.253,02 euros.

En tema de prescripción de las infracciones, el artículo 205, establece que las infracciones graves prescriben a los dos años. Dicho plazo, deberá de computarse desde el momento en que ocurrieron los hechos objeto de infracción, o bien desde que debió incoarse expediente sancionador. En el caso que nos ocupa, ello no ha ocurrido, estando en plazo para que por parte de esta Corporación se pueda sancionar los hechos constitutivos de la infracción administrativa tipificada en este escrito.

Cuarto.- El procedimiento a seguir, según determina el artículo 191 del D.L. 1/2000, ya mencionado, será el procedimiento general, esto es, el que determina el R.D. 1398/1993, por el que se aprueba el Reglamento para la Potestad Sancionadora, en cuanto a iniciación, tramitación y finalización del expediente sancionador, sin bien, el plazo máximo para dictar resolución definitiva será de 6 meses desde su incoación. Con observancia, en todo momento, de lo dispuesto en la Ley 30/92, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Quinto.- En ejercicio de las competencias que me han sido conferidas en virtud de la delegación efectuada por la Alcaldía de este Ayuntamiento mediante Resolución nº 96/03, de fecha de 16 de junio de 2003, y la Resolución nº 118/03 de fecha 18 de julio de 2003, he resuelto:

Primero.- Iniciar expediente sancionador a Manzil, S.L., provisto de C.I.F. nº B38573515, en calidad de presunto responsable de una infracción administrativa del artículo 202.3 b) del Decreto 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, por los hechos anteriormente mencionados y la aplicación, en su caso, de las sanciones que en derecho procedan.

Segundo.- Nombrar a los siguientes funcionarios afectos a esta administración, don José David Sánchez Barrera como instructor, y a don Antonio J. Trujillo González y doña Paola Bencomo Franzí, sustitutos del mismo respectivamente, del expediente, a los que se les dará traslado de las actuaciones, pudiendo ser recusados de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Tercero.- Comunicar al interesado que dispone de un plazo de quince (15) días, a contar desde el día siguiente de recibir la presente notificación para aportar cuantas alegaciones, documentos o informacio-

nes estime conveniente y en su caso proponer prueba concretando los medios de que pretenda valerse según establecen los artículos 3 y 16 del Reglamento de Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora aprobado por R.D. 1398/1993, de 4 de agosto, a cuyos efectos tendrá de manifiesto el expediente administrativo. A estos efectos tendrá de manifiesto el expediente administrativo en las dependencias del Departamento de Sanciones de este Ayuntamiento.

Cuarto.- La sanción podrá ser objeto de reducción, si procediera durante el procedimiento la corrección de la situación ilegal creada por los hechos que se le imputan.

Quinto.- Si reconoce su responsabilidad o no presenta alegaciones, podrá entenderse concluida la instrucción del expediente, considerándose el presente escrito como propuesta de resolución, según artículos 8 y 13.2 del citado cuerpo legal.

Sexto.- Notifíquese la presente resolución a los nombrados instructor y sustituto, así como al expedientado y demás interesados conforme lo establecido en el art. 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

En la Villa de Adeje, a 28 de febrero de 2007.

El Concejal Delegado, José Ricardo Moreno Pérez.

VILLA DE BUENAVISTA DEL NORTE

ANUNCIO

7326

5354

Por medio del presente y en aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44.2 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, así como los artículos 10 y 51.2 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, se hace público el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Buenavista del Norte, al haber sido subsanados los reparos señalados en el acuerdo de la C.O.T.M.A.C. de 20 de julio de 2006, conforme Resolución del Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo, de fecha 15 de mayo de 2007, publicada en el B.O.C. núm. 105, de 25 de mayo de 2007, no entrando en vigor hasta que haya sido publicado

completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley 7/85.

Plan General de Ordenación de Buenavista del Norte.

Normas Urbanísticas.

Título primero: Generalidades.

Capítulo 1. Disposiciones de carácter general.

Artículo 1.1.1. Objeto y ámbito territorial.

1. El objeto del presente Plan General es la ordenación urbanística de la totalidad del territorio municipal de Buenavista del Norte, estableciendo el modelo de organización de su territorio y la gestión para su ejecución.

2. En el marco de la legislación urbanística y de los instrumentos de ordenación de rango superior, el Plan General tiene como objeto:

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

b) La ordenación pormenorizada y las determinaciones e instrucciones para la formulación de ésta 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. Estas Normas Urbanísticas Generales contienen la regulación de las determinaciones de ordenación estructural y de los conceptos básicos de carácter general para la aplicación de la ordenación pormenorizada.

4. El presente Plan General de Ordenación se ha formulado de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente contenidas en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (en adelante (LOTENC), Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), Leyes Territoriales de la Comunidad Autónoma Canaria, así como las demás normas parciales aplicables. En cuanto a las disposiciones reglamentarias en materia de gestión, será de aplicación el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004, de 21 de diciembre). En cuanto al reglamento de planeamiento será de aplicación supletoria el estatal, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en la LOTENC.

Será de aplicación igualmente la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban Las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación de Turismo de Canarias.

Artículo 1.1.2. Vigencia y efectos.

1. El Plan General entrará en vigor al día siguiente de la fecha de publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, en la forma legalmente establecida; 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 publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación y a obtener información sobre la misma en la forma que determine la legislación aplicable.

b) La ejecutividad de sus determinaciones, que implica la vinculación de los terrenos y de las instalaciones, construcciones y edificaciones, al uso y régimen urbanístico que resulte de la clasificación, calificación y ordenación establecida en el Plan General y en los instrumentos que la desarrollen.

c) La declaración de utilidad pública de los proyectos y obras de ejecución pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación, cuando así se determine, o de imposición de servidumbres, en su caso; y, en general, la habilitación a la administración Pública para llevar a cabo la ejecución de las determinaciones contenidas en el Plan General.

Artículo 1.1.3. Revisión del Plan General de Ordenación.

1. Se entenderá por Revisión del Plan General la reconsideración de su contenido que afecte sustancialmente a los elementos de la ordenación urbanística estructural o al modelo territorial establecido, debiendo cumplirse, en todo caso, lo establecido en el art. 46 de la LOTENC.

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 concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) La necesidad de adaptación a un instrumento de ordenación general o territorial de ámbito supramunicipal, o a una legislación urbanística sobrevenida. En tales supuestos, la revisión será obligatoria cuando la misma se determine de forma imperativa.

b) La evolución de las necesidades colectivas de la población o de las circunstancias socioeconómicas del municipio, siempre que de ello se desprenda la conveniencia de reconsiderar, en todo o en parte, la estructura general que contiene el planeamiento.

c) Si circunstancias sobrevenidas lo justifican por afectar significativamente a los objetivos y criterios determinantes del modelo de la estructura general del territorio o de la clasificación del suelo y así lo acuerda motivadamente en el Pleno el Ayuntamiento.

d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelo rústico en urbanizable.

Artículo 1.1.4. Modificación del Plan General de Ordenación.

1. Se entenderá por Modificación del Plan General cuando no se alteren substancialmente sus determinaciones o la coherencia entre previsiones de población y ordenación física, de forma que sea necesaria su revisión global. En cualquier caso, la Modificación se ajustará a lo que se dispone en este artículo y en general, en lo dispuesto en el art. 46.4 de la LOTENC, y deberá fundamentarse en un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación vigente y, específicamente, en el mantenimiento o mejora de los estándares previstos en cuanto a equipamientos y espacios libres.

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) Los reajustes no substanciales del ámbito de unidades de actuación que se justifiquen motivadamente para desarrollar la ejecución de las mismas, siempre que no supongan cambios de categoría de suelo urbano, ni perjuicios a los propietarios incluidos en dicho ámbito.

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

d) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable ordenado y con ordenación remitida a planeamiento parcial, aún cuando dicha ordenación se incorpore con matizaciones en el documento de planeamiento general. En este supuesto, dichas modificaciones de la ordenación remitida se tramitarán como modificaciones del planeamiento parcial.

3. Toda modificación de los espacios libres públicos determinados por la ordenación urbanística de-

berá justificar el mantenimiento de las superficies totales previstas anteriormente, en similares condiciones topográficas. Cuando la modificación incrementa el volumen edificable de un área se deberán a su vez incrementar los espacios libres públicos en cinco (5) m² por cada habitante o plaza alojativa que se aumente.

Artículo 1.1.5. Obligatoriedad.

1. Las determinaciones de este Plan General de Ordenación, obligan por igual tanto al Ayuntamiento y otras Administraciones y entidades públicas como a los particulares.

Artículo 1.1.6. Documentación.

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

- a) Memoria justificativa.
- b) Normativa urbanística.
- c) Anexo de instrumentos de desarrollo.
- d) Planos de Ordenación Urbanística.

Artículo 1.1.7. Interpretación de los documentos.

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

2. Las Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades de este Plan General expresados en la Memoria Justificativa correspondiente. En caso de duda o imprecisión, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres públicos y equipamientos comunitarios.

3. La delimitación gráfica de sectores, polígonos, unidades de actuación, zonas y sistemas de este Plan General, podrán ser precisadas justificadamente por los instrumentos de desarrollo, Planes Parciales o Especiales, etc. que los desarrollen el futuro. En cualquier caso, no se podrán variar las superficies brutas afectadas en más o menos un 5% de lo consignado en la correspondiente ficha tal como establece el art. 23 del Reglamento de Gestión.

4. Para los fines previstos en este Plan General de Ordenación, los códigos de identificación de las distintas clases, ámbitos y sectores previstos en los Planos de Ordenación Estructural serán los siguientes:

CLASES	Categorías		
Suelo Urbano		SUR	
	Consolidado.....	SUR-C	
	No Consolidado.....	SUR-NC	
	Unidad de Actuación.....	UA	
Dentro del suelo urbano consolidado se han delimitado suelo de interés cultural en el ámbito del Plan Especial de Protección del conjunto Histórico de Buenavista del Norte.			
Suelo Urbanizable Sectorizado	SUBLE		
	Residencial Ordenado.....	SUBLE-RES-O	
	Residencial No Ordenado.....	SUBLE-RES-NO	
	Industrial-Terciario Ordenado.....	SUBLE-IND-O	
	Deportivo-Ocio No Ordenado	SUBLE-EQ-NO	
Suelo Urbanizable No Sectorizado	SUBLE-NS		
	Diferido.....	SUBLE-NS-DIF	
Suelo Rústico		RUST	
TENC			
Valores ambientales	Protección Natural.....	AMB { AMB-1 PARQUE R. AMB-2 ZONA COSTERA	
	Protección Paisajística.....	PAI TIPO1 MONTAÑAS TIPO2 BARRANCOS TIPO3 MAJES Y LLANOS TIPO4 LADERAS	
	Protección Costera.....	COS	
Valores económicos	Protección Agraria.....	AGR { AGR-1 AGR-2	
	Protección Infraestructuras.....	INF	
	Protección Hidrológica		
Formas tradicionales de población rural	Asentamiento Rural.....	AR	
Suelo Rústico de Protección Territorial		PT	
Sistemas Generales		SG	
De Red Viaria.....		RV	
De zonas Verdes y Espacios Libres		EL	
De Golf		GOLF	
De Dotaciones Equipamientos e Infraestructuras:			
Deportivo.....	DP	Culturales.....	CL
Otras Infraestructuras.....	OIF	Sanitario.....	SA
Religioso.....	RL	Social.....	SO
Asistencial.....	AS	Educativo.....	ED
Cementerios.....	CM	Seguridad y Defensa.....	SD
Abastecimiento y Depuración de Aguas.....	AG	Administrativo.....	AD
Telecomunicaciones.....	TL		
Comercial.....	CO		

5. para los fines previstos en este Plan General de Ordenación los códigos de identificación de los distintos ámbitos, sectores, sistemas y zonas previstas en los Planos de Ordenación Pormenorizada serán los siguientes:

Suelo Urbano Consolidado

Edificación Residencial y Compatible

- Edificación Cerrada 2 Plantas C2..... C1+C1
- Edificación Cerrada 3 Plantas C-3
- Edificación Adosada 2 Plantas AD-2
- Jardín Delantero
- Edificación Abierta 2 Plantas AB-2
- Edificación Abierta 3 Plantas AB-3

Edificación Industrial y Compatible

- Edificación Adosada ADI
- Edificación Abierta AI

Suelo Urbano No Consolidado

- Unidades de Actuación Residencial UA

Dotaciones y Equipamientos Locales

- Dotaciones DOT
- Equipamientos EQP
- Administrativo..... AD
- Social..... SO
- Sanitario..... SA
- Asistencial..... AS
- Educativo..... ED

- Culturales..... CL
- Deportivo..... DP
- Comercial..... CO
- Religioso..... RL
- Cementerios..... CM
- Telecomunicaciones..... TL
- Infraestructuras..... OIF
- Abastecimiento y Depuración de Aguas AG
- Seguridad y Defensa

Zonas Verdes y Espacios Libres EL

Edificios Catalogados C

El resto de códigos son iguales que en los Planos de Ordenación Estructural.

Título segundo: Régimen Urbanístico General.

Capítulo 1. Clasificación y categorización del suelo.

Artículo 2.1.1. Clasificación del suelo.

1. El territorio ordenado por el Plan General de Ordenación de Buenavista clasifica a efectos del Régimen Jurídico en Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico, de acuerdo a lo establecido en el capítulo II el título II de la LOTENC. La delimitación de estos tipos de suelo se hace en los planos de Clasificación del Territorio Municipal (Ordenación Estructural).

2. El Suelo Urbano comprende las áreas delimitadas como tales en aplicación de los requisitos establecidos en el art. 50 de la LOTENC para dicha clasificación, según el grado de consolidación de la urbanización y la edificación de los terrenos, y su integración o relación con una trama urbana existente.

3. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable aquellos recintos susceptibles de incorporarse al proceso de urbanización durante la vigencia temporal que se establece para este Plan General. El suelo Urbanizable recogido por el presente Plan General podrá ser sectorizado o no sectorizado, según se halla o no producido la delimitación de sectores. Los derechos y deberes de los propietarios se regularán por los artículos 68, 69, 70, 71 de la LOTENC. El Suelo Urbanizable podrá estar directamente ordenado por el Plan General o puede pasar a considerarse como Ordenado a través de la Redacción y Aprobación del Plan Parcial correspondiente. En último lugar, podrá pasar a formar parte del Suelo Urbano Consolidado una vez cumplidas las obligaciones a que hace referencia el art. 71 de la LOTENC.

4. El Suelo Rústico comprende el resto de superficies del municipio que deben de preservarse por motivos ambientales, de conservación de la estructura productiva agraria tradicional o que en cualquier caso, no son necesarios para cubrir la demanda edifi-

catoria prevista en los próximos años, o por considerarse pertinente preservarlos según el modelo territorial elegido, tal como señala el art. 54 de la LOTENC.

Artículo 2.1.2. Categorización de las distintas clases de suelo.

1. Cada clase de suelo se divide, a su vez, en las categorías que se determinan en estas Normas Urbanísticas que regulan el régimen urbanístico aplicable en cada caso, atendiendo a las denominaciones que establece la LOTENC en el capítulo II de su título II.

2. En Suelo Urbano se establecen las categorías de Consolidado y No Consolidado, integrando en el primero a aquellas superficies que cuentan con todos los servicios y en el segundo al resto del suelo delimitado que se encuentra afectado por ámbitos de gestión y ejecución remitida a Unidades de Actuación.

En este Plan no se ha delimitado Suelo Urbano de Interés Cultural ni de Renovación o Rehabilitación urbana. En todo caso se remite al Plan Especial de Protección el ámbito del Conjunto Histórico del Casco de Buenavista.

3. El Suelo Urbanizable, en este Plan General, se categoriza como Sectorizado y No Sectorizado según se haya o no producido la delimitación de sectores. Se regula según lo establecido en el art. 53 de la LOTENC.

Los sectores en que se divide el Suelo Urbanizable Sectorizado pueden incluirse en alguna de las categorías definidas a continuación:

a) Suelo Urbanizable Ordenado, integrado por aquellos sectores que cuentan con plan parcial aprobado y en curso de ejecución, por lo que su ordenación por menorizada queda remitida a dicho instrumento y los sectores ordenados directamente por el Plan General.

b) Suelo Urbanizable No Ordenado, integrado por los sectores que no cuentan con ordenación por menorizada.

De las categorías que establece el artículo 53.3 de la LOTENC para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, en este Plan General sólo se ha delimitado la categoría de Suelo Urbanizable Diferido.

4. El Suelo Rústico clasificado en este Plan General se subdivide en las siguientes categorías de las señaladas en el art. 55 de la LOTENC.

a) Entre los que tiene valores naturales o culturales que precisan protección ambiental:

- Suelo Rústico de Protección Natural. Comprende los terrenos del Espacio Natural Protegido: T-13 Parque Rural de Teno y de la zona costera de la Isla Baja.

- Suelo Rústico de Protección Paisajística. Incluye aquellas áreas que tienen una destacada presencia en la definición del paisaje del municipio, fundamentalmente volcanes y zonas de barrancos o de costa con vegetación característica.

- Suelo Rústico de Protección Costera. En el que se incluyen los terrenos de dominio público marítimo terrestre y de su servidumbre de tránsito y protección. La adscripción a esta categoría específica será compatible con el Suelo Rústico de tres categorías.

b) Terrenos que precisan protección por sus valores económicos por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras.

- Suelo Rústico de Protección Agraria. Para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola o ganadero. Esta normativa establece regulaciones especiales para distintas situaciones del suelo rústico de protección agraria.

- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. Para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias. Esta categoría podría ser compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo.

- Suelo Rústico de Protección Hidrológica. Para la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.

c) Cuando en los terrenos existen formas tradicionales de poblamiento rural.

- Suelo Rústico de Asentamiento Rural. Referido 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.

d) 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.

Capítulo 2. Ámbitos de ordenación en las distintas clases de suelo.

Artículo 2.2.1. Ámbitos urbanísticos de ordenación.

1. El Plan General delimita ámbitos urbanísticos de ordenación dentro del suelo urbano, del urbanizable, y en supuestos concretos del suelo rústico, a los efectos de definir de forma comprensible y sistemática las determinaciones de planeamiento aplica-

bles a terrenos, con régimen específico o diferenciable, o con regulación homogénea, bien las relativas a la ordenación pormenorizada o las establecidas para su posterior concreción a través de los pertinentes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

2. Los ámbitos urbanísticos se delimitan en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada, en su caso, en los de Clasificación del Suelo y Estructura General, y su regulación específica se contiene en estas Normas Urbanísticas, en el Anexo de Instrumentos de Desarrollo.

Artículo 2.2.2. Ámbitos de ordenación en suelo urbano.

1. Áreas de Ordenación.

Todo 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 ha realizado atendiendo al reconocimiento de los núcleos preexistentes, de los que provienen de actuaciones urbanísticas desarrolladas en ejecución del planeamiento, y los que conforman físicamente ámbitos unitarios o tienen un similar tratamiento en cuanto a su ordenación.

El uso característico de cada una de las Áreas de Ordenación se determina en las respectivas fichas del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, que contienen también los datos generales y relevantes de su ordenación, adjuntándose -en su caso- las fichas complementarias que procedan.

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 este 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 sujetos a planeamiento de desarrollo.

En los supuestos de suelo urbano no ordenado de forma pormenorizada, o que precisa de un estudio específico para su correcta ordenación o para la adaptación de la misma, o bien cuando resulta necesario la mejora de las condiciones ambientales del medio urbano o cuando deben regularse aspectos de carácter sectorial, el Plan General delimita ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, para el desarrollo de su ordenación a través de Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, estableciendo en la fi-

cha correspondiente las determinaciones, instrucciones y recomendaciones, en su caso, para la formulación de tales instrumentos.

3. Supuestos de Tratamiento Específico.

En los Planos de Ordenación Pormenorizada se señalan las parcelas para las que ha sido necesario definir de forma específica las determinaciones aplicables. Tal tratamiento específico se contiene en las fichas correspondientes del Anexo de Instrumentos de Desarrollo. En estos ámbitos, los parámetros y condiciones de la edificación y de los usos establecidos en las Normas Urbanísticas se aplican de forma subsidiaria para lo no contenido en las fichas correspondientes.

Artículo 2.2.3. Ámbitos de ordenación en suelo urbanizable.

1. Cada uno de los sectores de suelo urbanizable delimitados se consideran ámbitos de ordenación, tanto los ya ordenados como los no ordenados sujetos a planeamiento de desarrollo. Su delimitación se expresa gráficamente en los correspondientes Planos de Ordenación. Sus respectivos usos característicos se establecen tanto en dichos planos como en las fichas correspondientes del Anexo de Instrumentos de Desarrollo.

a) Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenados.

Son los sectores de suelo urbanizable ordenados directamente por el Plan General.

b) Sectores de Ordenación Remitida (Suelo Urbanizable Sectorizado 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, de forma global o con alteraciones parciales determinadas a través de la ordenación específica. Tales sectores se adscriben a la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado.

c) Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

En los sectores de suelo urbanizable no ordenado para los que el Plan General no establece su ordenación pormenorizada, se desarrollará ésta 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 Anexo de Instrumentos de Desarrollo; y mediante el procedimiento legal de aplicación.

d) Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido.

Para su desarrollo deberán someterse a los trámites establecidos en el art. 69 de la LOTENC.

Artículo 2.2.4. Ámbitos de ordenación en suelo rústico.

1. Ámbitos de Espacios Naturales Protegidos.

En los Planos de Ordenación Estructural se diferencia 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. Hasta que se produzca la entrada en vigor de dichos instrumentos será de aplicación con carácter transitorio lo establecido en estas Normas.

2. Ámbitos de Asentamientos Rurales.

En el Plano de Ordenación Estructural de Clasificación del suelo y en los correspondientes de Ordenación Pormenorizada se delimitan los ámbitos de suelo rústico calificados como Asentamientos Rurales, estableciéndose la ordenación pormenorizada de los mismos.

3. Ámbitos de 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. Ámbitos de Proyectos de Actuación Territorial y de Calificaciones Territoriales.

Se considerarán Ámbitos de Ordenación en suelo rústico los que delimiten los Proyectos de Actuación Territorial y las Calificaciones Territoriales que se autoricen por el órgano competente de acuerdo a la legislación urbanística y a lo contenido en estas Normas.

Capítulo 3. Función del suelo en la ordenación.

Artículo 2.3.1. Ámbitos de sistemas generales de carácter estructural.

1. El Plan General de Ordenación define el conjunto de Sistemas en relación a su función respecto a la ordenación general del Territorio y de acuerdo a lo especificado en el art. 32 de la LOTENC.

2. Se califican como Sistemas Generales aquellos suelos de interés general con los que se permitirá conseguir los objetivos del planeamiento en materia de vialidad, espacios libres, equipamientos y servicios,

y que, en su conjunto, configuran la estructura general y orgánica del territorio u ordenación estructural.

3. Para el Municipio de Buenavista se determinan las áreas afectas a los Sistemas Viarios, de Espacios Libres, de Equipamientos y de Infraestructuras que podrán ser Generales o Locales, atendiendo al alcance supramunicipal o municipal de los servicios ofertados.

4. El presente Plan General distingue, a su vez para el Suelo Urbano, los Sistemas y Zonas aplicables. Se entiende por zona la extensión de suelo, continua o discontinua sujeta a un régimen normativo uniforme que se relaciona con una tipología edificatoria concreta y diferenciada.

Artículo 2.3.2. El régimen de los sistemas generales.

1. Los bienes correspondientes a los distintos Sistemas Generales son de naturaleza pública.

2. El suelo comprometido en la ejecución e implantación de los distintos Sistemas Generales se obtendrán a través de Expropiación como Sistema Público de Ejecución en el caso de no estar adscritos a sectores de suelo Urbanizable.

3. En el caso de que el presente Plan General de Ordenación incluya o adscriba alguna pieza perteneciente a los distintos Sistemas Generales dentro de ámbitos de Suelo Urbano o Urbanizable, los propietarios tendrán que ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para la ejecución de los sistemas generales, tales como vías, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo, dotaciones culturales y los precisos para la instalación y funcionamiento de las restantes infraestructuras y servicios públicos.

Artículo 2.3.3. Estructura general y orgánica del territorio.

1. Por su incidencia en la definición de la estructura del territorio, el Plan General de Ordenación distingue entre sistemas generales y sistemas locales.

Son sistemas generales aquellos cuya área de influencia se entiende a todo el suelo municipal y pueden tener repercusión en otros municipios limítrofes o en conjunto de la isla.

Son sistemas locales aquellos que estructuran orgánicamente un sector determinado.

La determinación de sistemas generales y locales se hace en los planos de ordenación y de acuerdo con los preceptos de estas Normas Urbanísticas.

2. El Plan General de Ordenación determina en su totalidad los sistemas generales y así mismo, los sistemas locales para Suelo Urbano. Los sistemas se grafican en los planos de Clasificación del Suelo, y en los planos de Zonificación Pormenorizada del Suelo Urbano.

La determinación de los suelos adscritos a sistemas locales se realizará, llegando el caso, en los Planes Parciales y en Los Planes Especiales que desarrollen este Plan General, atendiendo a las dotaciones mínimas que se fijan en las Normas Urbanísticas y en su Fichero anexo para cada ámbito o sector.

3. En general, el Suelo destinado a Sistemas Generales, en el caso de que no sea ya de titularidad pública, se obtendrá por el sistema de expropiación, excepto en el caso de que se contemple de otra manera en el desarrollo de otras figuras de planeamiento de rango inferior como Planes Parciales, Unidades de Actuación, etc.

Cuando se indique expresamente la posición, tamaño o uso de los sistemas locales en los sectores sujetos a un posterior Plan Parcial o Especial, éste deberá mantener la previsión, sin perjuicio de contemplar las dotaciones correspondientes según establezca la legislación urbanística vigente.

Artículo 2.3.4. Sistema Viario.

1. El sistema viario incluye:

a) Las Carreteras Regionales, Insulares y Municipales, así como los caminos rurales que comunican los distintos núcleos definidos en los planos de Clasificación del Territorio Municipal.

Vías Urbanas de Estructura, que conforman la red primaria de comunicación y que permiten por su forma, dimensión y alcance la absorción de los tráficos de enlace entre los núcleos urbanos y dentro de ellos.

b) Las calles y pasajes peatonales definidos en los planos de zonificación pormenorizada de los núcleos urbanos.

2. En general, tendrán consideración de sistemas generales las vías incluidas e el primero y segundo apartado del número anterior. Las Carreteras quedarán sujetas a las determinaciones que establece la Ley 9/91, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (en adelante LC) y su Reglamento de desarrollo posterior, Decreto 131/95, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias (en adelante RCC), en lo referente a su construcción, financiación, uso y explotación.

Se ha previsto en este Plan General las franjas de protección reguladas en sus artículos 24 y 25 referentes a dominio público, servidumbre y afección.

Los futuros enlaces y cruces en las nuevas vías previstas se adaptarán a lo definido en su Proyecto correspondiente, teniendo el carácter de indicativo el diseño dibujado en los Planos de Zonificación Pormenorizada.

3. Tendrán la consideración de sistemas generales las Carreteras Regionales, Insulares y Municipales, así como las Vías Urbanas de Estructura (Avenidas) que se señalen en el Plano de ordenación. El resto de calles, aparcamientos y peatonales en Suelo Urbano serán sistemas locales, y todas aquéllas que se incorporen como consecuencia del desarrollo de sectores de suelo urbanizable.

4. El diseño y las características de la sección de cada vía se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, su función territorial o urbana, la topografía, la relación con los espacios urbanos y territoriales y otros datos relevantes.

5. Las Vías de Acceso Principal integradas dentro del Sistema General Viario que deban realizarse en desarrollo de este planeamiento no podrán tener una sección inferior a 12 metros con dos carriles de tránsito de tres metros como mínimo. Las Vías de Tránsito Inferior deberán tener un ancho superior a 9 metros con un carril de tránsito y franja de aparcamiento, debiendo permitirse la plantación de arbolado en una de las aceras al menos. Los Senderos de circulación peatonal exclusiva tendrán una sección transversal mínima de 3 metros.

Artículo 2.3.5. Sistema de equipamientos.

1. Constituyen el Sistema de Equipamientos aquellas superficies que se destinan a usos públicos o colectivos al servicio directo de toda la población.

Tienen consideración de sistemas locales todos aquellos suelos destinados a dotaciones de uso público o colectivo al servicio de un determinado sector urbano. Las distintas dotaciones pertenecientes al Sistema de Equipamientos podrán ser de titularidad pública o privada. Para diferenciarlos se ha denominado dotaciones cuando son de titularidad pública y equipamientos cuando es de titularidad privada.

2. la construcción de edificios sobre las parcelas calificadas para albergar equipamientos y dotaciones se regirá por las siguientes condiciones:

a) El tipo de ordenación de la edificación será el característico del sector donde se ubica el equipamiento.

b) Los Equipamientos, salvo expresión en contrario, se albergarán en edificaciones que respeten los parámetros de los tipos edificatorios de la zona, los cuales no podrán superarse.

Artículo 2.3.6. Sistema de espacios libres.

1. Incluye todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de Parques, Plazas y Jardines urbanos públicos. Los parques urbanos tienen la consideración de Sistema General. Se diferencian de los jardines urbanos por el carácter local de éstos, más relacionados con determinados barrios o sectores así como por su tamaño y especificaciones.

2. El Plan General de Ordenación de Buenavista delimita las áreas reservadas a Parques en Suelo Urbano.

Las Plazas y Jardines urbanos de carácter público se delimitan también para Suelo Urbano, y parcialmente en el Urbanizable. Los Planes Parciales habrán de prever las reservas de suelo necesarias para completar el Sistema de Espacios Libres, de acuerdo con los requerimientos de la LOTENC y lo fijado en este Plan para cada sector.

3. Los Parques, Plazas y Jardines públicos habrán de ordenarse con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o mantenimiento de parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo.

4. También se admitirán las edificaciones destinadas al uso cultural y las instalaciones descubiertas para actividades deportivas o servicios, siempre que la superficie ocupada no sobrepase el 10% de la superficie del parque en servicio en el momento de proyectarlas. La altura máxima de las edificaciones será de 5 metros.

5. El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal para instalaciones móviles con finalidad recreativa (circo, ferias, fiestas) de los espacios ajardinados de las áreas de parques y jardines, pero en ningún caso, se admitirán aprovechamientos edificables del suelo o el subsuelo.

Artículo 2.3.7. Sistema de infraestructuras y servicios urbanos.

1. El sistema de Infraestructuras y Servicios Urbanos se refiere al conjunto de las diferentes redes de infraestructura de suministro para las cuales deben existir las reservas de suelo necesarias y los elementos destinados a estos fines o que los complementen.

2. En el caso de que se hiciera necesaria la instalación de alguno de estos servicios para los que no existiera una reserva de suelo específica, este se podrá situar en Suelo Rústico siguiendo la tramitación a que hace referencia la LOTENC. en particular mediante un Plan Territorial Especial, de acuerdo al art. 23.3 cuando se trate de infraestructuras de alcance supramunicipal y mediante un Proyecto de califica-

ción Territorial de acuerdo al art. 27 cuando se trate de actuaciones puntuales, o instalaciones de energías renovables, como parques eólicos o desaladoras de agua de mar.

3. La red municipal de saneamiento será separativa, de forma que las aguas pluviales tengan una red independiente.

Las redes de riego de calles y jardines públicos, tendrán su trazado independiente de la red de suministro, de forma que pueda utilizarse para el riego el agua depurada.

El alumbrado público deberá cumplir la Ley del cielo de Canarias.

Capítulo 4. Determinaciones generales de régimen urbanístico.

Artículo 2.4.1. Deberes, derechos y facultades urbanísticas de los propietarios.

1. Los propietarios deberán cumplir los deberes urbanísticos que establezca la legislación 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 lo desarrolle.

2. Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización y edificación del suelo, a título enunciativo y sin perjuicio de lo establecido en la legislación aplicable, los siguientes:

a) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que contengan la ordenación pormenorizada y los proyectos o instrumentos de gestión urbanística que requiera la ejecución del planeamiento.

b) El cumplimiento efectivo de las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos afectados por viales, dotaciones y equipamientos y de los necesarios para materializar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento o, en su caso, la compensación económica de su valor urbanístico.

c) La ejecución de las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento, o en su caso, el pago de las cuotas de urbanización que correspondan.

d) La sujeción del uso de los terrenos y las edificaciones a las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística pormenorizada o específica, con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

e) El cumplimiento de los plazos previstos y la obtención de las pertinentes licencias y autorizaciones.

3. Además de cumplir con lo anterior, los propietarios tienen el deber de conservar las construcciones, edificaciones, instalaciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado por el planeamiento.

4. Son derechos urbanísticos de los propietarios del suelo y de las construcciones y edificaciones los establecidos en la legislación urbanística, según la clase y categoría de suelo de que se trate.

Artículo 2.4.2. 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 de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de ponderación establecido para homogeneizar los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada o de las determinaciones para su concreción, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.

3. El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogidos en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y a los sectores, contenidos en el Anexo de Instrumentos de Desarrollo, no incluye la edificabilidad correspondiente a las Dotaciones Públicas, pero sí la asignada a los equipamientos privados.

4. El aprovechamiento urbanístico de las actuaciones que se autoricen en suelo rústico a través de los procedimientos legalmente establecidos para ello, será el derivado del pertinente Proyecto de Actuación o Calificación Territorial, debiendo realizar las cesiones o compensaciones a favor del Ayuntamiento que se definen expresamente en estas Normas, y -de ser mayores- las que se determinen por la legislación urbanística o las que se especifiquen en la propia resolución autorizante, así como las otras obligaciones que puedan establecerse en cada caso.

Artículo 2.4.3. Aprovechamiento Medio (AM).

1. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito será el resultante de dividir el aprovechamiento urbanístico total permitido incluido el correspondiente a equipamientos privados y exclui-

do el de las dotaciones públicas, expresado en unidades de aprovechamiento por la superficie total de la unidad o del sector, excluidos -en su caso- los de dominio público e incluidos los terrenos afectados por Sistemas Generales adscritos al mismo. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

2. Las fichas o cuadros contenidas en el anexo de Instrumentos de Desarrollo de las diferentes Unidades de Actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable ordenado directamente por el Plan General y los no ordenados, aplican los coeficientes de ponderación por tipologías y usos contenidos, para establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios de las distintas unidades y sectores delimitadas en cada área.

3. En las unidades de actuación delimitadas a los solos efectos de formalizar las cesiones de suelo obligatorias y de garantizar la ejecución de la urbanización, sin que sea necesario la reparcelación de los terrenos y en las que el instrumento de gestión se limita a la reparcelación económica, el aprovechamiento medio resultante es el derivado del grado de consolidación edificatoria y, por lo tanto, no resulta comparable al aprovechamiento medio de las unidades del área en las que no se den tales circunstancias.

Artículo 2.4.4. Aprovechamiento Susceptible de Apropiación (ASA).

1. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el 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 al aprovechamiento urbanístico y al solicitar licencia de edificación para materializarlo, se deberá -en su caso- ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos afectados por viales y ejecutar o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran 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 susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en una unidad de actuación en 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 anexo de instrumentos de desarrollo.

3. En el supuesto del número anterior, el derecho al aprovechamiento susceptible en apropiación se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa y de costear o -en su caso- ejecutar la urbanización, en los plazos fijados por el pla-

neamiento 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 2.4.5. Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en los sectores de suelo urbanizable y en las unidades de actuación en suelo urbano, es el 10% del aprovechamiento medio de la unidad 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 el 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 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 se ajustarán a lo establecido en el artículo 71 de la LOTENC.

Artículo 2.4.6. 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 en sus servidumbres se ajustarán a lo dispuesto en el título II, capítulo II; y en el título III, capítulo I de la Ley de Costas, y en los preceptos correspondientes de su Reglamento.

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 en contra de 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.

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

4. Los ámbitos de los Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico declarados como tales en aplicación de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, producirá los efectos regulados en dicho texto legal según el bien protegido de que se trate.

Artículo 2.4.7. Límites a la utilización urbanística del suelo.

1. Para la aplicación y el desarrollo de las determinaciones de este Plan General de Ordenación, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones genéricas del suelo, salvo que la ordenación pormenorizada disponga expresamente otras condiciones.

a) Los terrenos con pendientes media igual o inferior al 20% se consideran con aptitud urbanística normal. Los terrenos con pendientes medias comprendidas entre el 20% y el 50% se consideran con aptitud urbanística reducida.

b) Los barrancos, acantilados, cerros y otros accidentes topográficos, cuya pendiente media exceda del 50%, son intrínsecamente no aptos para la urbanización y determinarán la calificación, en su caso, como espacios libres de protección, no computables respecto a los estándares mínimos a cumplir respecto a ellos, salvo que para determinados usos y edificaciones se consideren criterios más restrictivos.

Título tercero: Desarrollo de la ordenación.

Capítulo 1. Desarrollo del P.G.O. Disposiciones generales.

Artículo 3.1.1. 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 Urbanísticas 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 3.1.2. Planes Parciales de Ordenación.

1. El Plan Parcial de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo que define y concreta la ordenación urbanística pormenorizada de un Sector de suelo urbanizable o de los ámbitos de suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada o en los que se ha de proceder a su reforma interior o renovación urbana, salvo que a su vez se haya determinado la redacción de Estudios de Detalle que la complementen.

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 3.1.3. Planes Especiales de Ordenación.

1. Los Planes Especiales de Ordenación son Instrumentos de Ordenación Urbanística que desarrollan o completan las determinaciones de los Planes Generales, ordenando elementos o aspectos específicos de un ámbito territorial determinado, tal como establece el art. 37 de la LOTENC.

2. Los Planes Especiales podrán, excepcionalmente y mediante resolución motivada, modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada del planeamiento general siempre que no afecte a la ordenación estructural.

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, sobre los que tengan competencia tales instrumentos.

4. Planes especiales de este Plan General.

a) Plan Especial con el Censo de Edificaciones No Amparadas por el Planeamiento.

Según se contempla en la disposición adicional primera del TRLOTG-LENAC, se elaborarán un Plan Especial que contendrá un catálogo de edificaciones censadas que cumplan los requisitos dispuestos en su apartado 2, cuya inclusión habilita para solicitar autorización del uso a que se destinen.

b) Plan Especial de Protección del Litoral de Buenavista.

Este Plan tiene como objetivo la conservación de esta franja costera, muy significativa por la importancia de los procesos ecológicos que en ella se desarrollan.

En el anexo de Instrumento de Desarrollo se recoge la ficha correspondiente para la elaboración de este Plan Especial.

c) Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Buenavista.

Este Plan Especial tiene por objeto proteger y conservar el Patrimonio Histórico del Conjunto de Buenavista, coincidente con el suelo urbano delimitado como suelo de interés cultural.

d) Plan Especial de las Necesidades Vinculadas al Ciclo del Agua en el Marco Municipal.

Este Plan Especial tiene por objeto, profundizar en el análisis de los recursos, demandas, dotaciones e instalaciones necesarias para garantizar la sostenibilidad de los sistemas municipales de abastecimiento y saneamiento, y su interconexión con los sistemas comarcales de producción industrial de agua (agua desalada y agua reciclada) y de depuración.

De este modo, se determinarán las reservas de suelo para las infraestructuras necesarias y la programación económico-financiera de las actuaciones precisas. Para los sectores de suelo urbanizable, ámbitos de suelo urbano no consolidado y para la estimación general del municipio, se hará una reserva de agua potable de 1 m³/habitante.

Este Plan estudiará de forma detallada el suelo rústico de protección Hidrológica de forma que pueda proponer mejoras, deslindes y usos en los cauces y zona de servidumbres de acuerdo a los objetivos y la legislación que regula este tipo de suelo.

El citado Plan Especial deberá contar con informe preceptivo de coherencia con la planificación hidráulica insular.

Artículo 3.1.4. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán completar o reajustar las determinaciones del Plan General o del planeamiento de desarrollo, referidas a los aspectos expresados en el número siguiente de este artículo,

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 unidad o manzana concreta.

2. Los Estudios de Detalle podrán redactarse con la finalidad de completar o reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes, las alineaciones, las rasantes o los volúmenes, siempre que se respeten las limitaciones establecidas legalmente.

Artículo 3.1.5. Instrumentos normativos 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:

- a) Catálogo de Protección.
- b) Ordenanzas de Edificación.
- c) Ordenanzas de Urbanización.
- d) Ordenanzas Ambientales y de Actividades Clasificadas.

2. Estos instrumentos tendrán el alcance y contenido que se define para cada uno de ellos en los Títulos correspondientes de estas Normas Urbanísticas, así como en la legislación aplicable.

Artículo 3.1.6. Proyectos de actuación territorial y calificaciones territoriales.

1. Los Proyectos de Actuación Territorial son instrumentos de Ordenación Territorial de carácter excepcional que por razones de interés general justificado, legitiman las obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación en suelo rústico no clasificado de protección ambiental, de dotaciones, de equipamiento, o de actividades industriales o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o que por su naturaleza sean incompatibles con el suelo urbano y urbanizable y siempre que dicha implantación no estuviese específicamente prohibidas por el planeamiento, según establece el art. 25 y 26 de la LOTENC.

2. La Calificación Territorial es un instrumento de Ordenación Territorial, que ultimara el régimen urbanístico de suelo rústico definido, en este caso, por el Plan General, complementando la calificación del suelo por éste establecida, referido a un terreno concreto donde se va a implantar un proyecto de edificación determinado o un uso objetivo del suelo, que no se encuentre entre los prohibidos por el Plan General.

3. Los Proyectos de Actuación Territorial y las Calificaciones Territoriales en 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 -en su caso- se establezcan en estas Normas. En concreto, el Proyecto de Actuación Territorial o el documento de Calificación 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.

4. 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.

Título cuarto: Régimen del Suelo Urbano.

Capítulo 1. Normas generales y zonas o tipos de edificación.

Artículo 4.1.1. Definición y normas generales.

1. Suelo Urbano.

Este Plan General de Ordenación clasifica como Suelo Urbano los terrenos que por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, estén ya transformados por la urbanización por contar con los servicios urbanísticos básicos a los que hace referencia el art. 50 de la LOTENC, o estar ya consolidados por la edificación por ocupar ésta, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo a la ordenación de este Plan General.

Igualmente serán Suelo Urbano los terrenos que en ejecución de este Plan General hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

2. Suelo Urbano Consolidado.

Está integrado por el suelo ya transformado por la urbanización según lo establecido en el punto anterior, que además cuenta con la pavimentación de la calzada, el encintado de acera y alumbrado público.

Dentro de este suelo se ha delimitado suelo de interés cultural coincidiendo con el ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Buenavista del Norte.

3. Solar.

Tendrá la consideración de solar las parcelas en Suelo Urbano Consolidado. Antes de edificar, tendrá que estar definida la alineación y rasante.

4. Suelo Urbano No Consolidado.

Está constituido por el restante suelo urbano que no cumple con los requisitos establecidos para el Suelo Urbano Consolidado.

El Suelo Urbano No Consolidado se ha integrado para su desarrollo en unidades de actuación cuyas fichas se incluyen en el Anexo de Instrumentos de Desarrollo.

5. Unidades de Actuación.

Las cesiones obligatorias y gratuitas en las Actuaciones en Suelo Urbano se determinarán en las fichas de las correspondientes unidades y comprenden, de acuerdo con la ordenación urbanística y el art. 72.2 de la LOTENC las siguientes:

El suelo destinado a viales locales.

- a) El suelo destinado a viales locales.
- b) El suelo destinado a parques y jardines públicos.
- c) El suelo destinado a dotaciones públicas (deportivas, de recreo, culturales, docentes, etc.) y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- d) El suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales.

6. En aquellos suelos urbanos que sea atravesados por cauces hidráulicos:

a) La Ordenación Pormenorizada garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando con carácter indicativo como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los Planes de desarrollo del Plan General, o bien cuando proceda el establecimiento de Deslindes.

Asimismo dicha Ordenación Pormenorizada garantiza la servidumbre de acceso al cauce mediante dos franjas de cinco (5) metros a ambos lados del mismo.

b) Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pue-

da provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Asimismo, las obras en las márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

c) Los terrenos de la trama urbana coincidentes con dichos cauces hidráulicos se destinarán a Espacios Libres de Protección de Barrancos que deberán cumplir las condiciones explicitadas en los apartados precedentes a) y b).

d) En el caso de que los cauces hidráulicos sean de titularidad no pública, las figuras de desarrollo de la ordenación urbanística en el ámbito municipal, dentro del suelo urbano, podrán proponer el reajuste geométrico de las trazas y/o la canalización del cauce, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien deberá aprobar -si fuere procedente- los extremos anteriores.

e) En el Suelo Urbano se podrá proponer la canalización de los cauces, para un periodo de retorno de 500 años ($T=500$), estando tales actuaciones sujetas a Autorización Administrativa del Consejo Insular de Aguas. La superficie de los cauces deberá considerarse como Espacios Libres de Protección de Barrancos.

Artículo 4.1.2. Tipos de ordenación y clasificación zonal.

1. Este Plan General establece varios tipos edificatorios que sirven para la zonificación del Suelo Urbano. Estos tipos mantienen determinadas constantes y una relación específica con la estructura urbana.

2. Los aspectos terminológicos relativos a la forma del espacio público, uso privado del suelo y edificación, se consideran parte de las futuras Ordenanzas Municipales, pudiendo incorporarse con las modificaciones que se estimen según el procedimiento que define el art. 40.4 de la LOTENC.

3. Los tipos de ordenación previstos son los siguientes:

a) Edificación Cerrada (zona 1) C2, C3.

Corresponde a las zonas en las que el tipo edificatorio predominante es la edificación entre medianeras con ocupación completa de la parcela cuya línea de fachada coincide o es paralela a la alineación a vial y se rige, básicamente, por la altura reguladora máxima y la profundidad edificable.

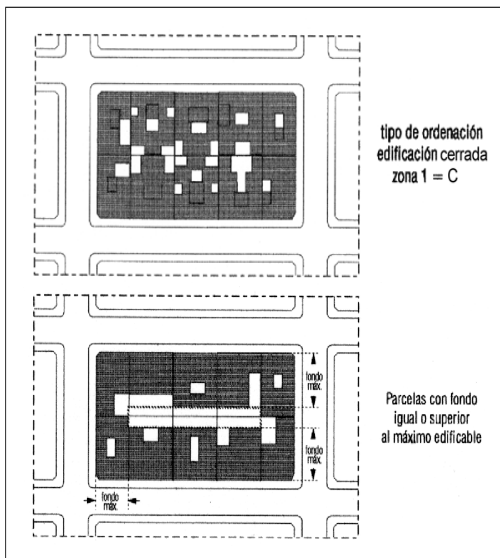
Este tipo de edificación puede tener un jardín delantero en todo su frente de fachada donde venga señalado en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

El fondo del jardín varía de unas manzanas a otras. En todo caso habrá que respetar el fondo del jardín delantero existente.

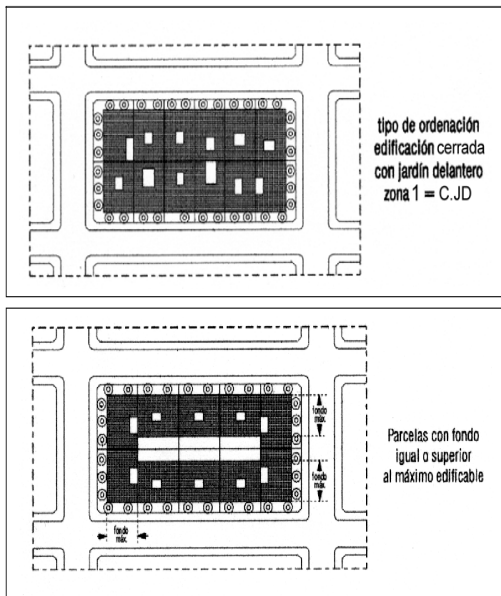
La altura de la edificación puede ser dos o tres plantas. De esta forma la edificación cerrada será:

ZONA 1 C2, C3 Edificación Cerrada	Sin jardín delantero	De 2 plantas
		De 3 plantas
	Con jardín delantero	De 2 plantas
		De 3 plantas

Cerrada sin jardín delantero



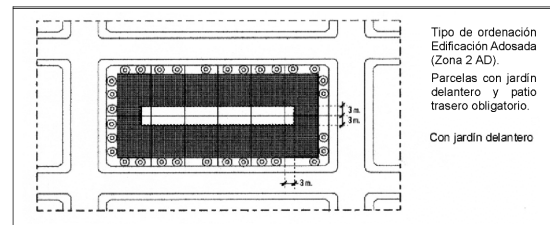
Cerrada con jardín delantero



Para parcelas de fondos superiores a 20 m se permitirán agrupaciones de viviendas con fachadas a espacios exteriores privados tal como se definan en las Ordenanzas de Edificación.

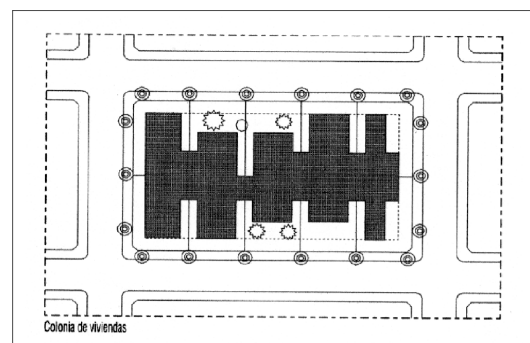
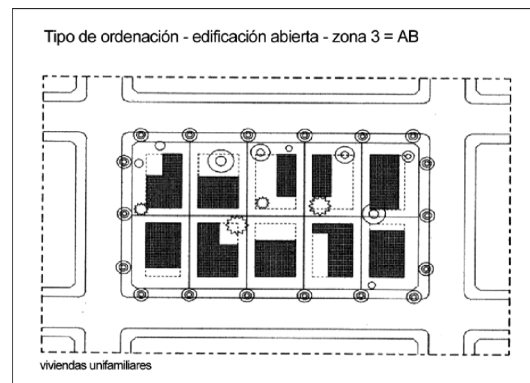
b) Edificación Adosada. (ZONA 2) AD2.

Corresponde a zonas de nueva urbanización que se han desarrollado mediante planes parciales con edificaciones en hilera donde es obligatorio dejar un jardín delantero de tres metros y un patio de tres metros de fondo en toda la fachada trasera. En las edificaciones de esquina el patio trasero será como mínimo de 3x3 metros. El fondo edificable máximo es menor que en la edificación cerrada.



c) Edificación Abierta. (Zona 3) AB2, AB3.

Corresponde a las zonas en las que la edificación se dispone totalmente aislada dentro de su parcela y se rige principalmente por los parámetros de altura reguladora, la ocupación, los retranqueos máximos y la edificabilidad máxima. Suelen ser sectores destinados a vivienda unifamiliar, colonias de viviendas o bloques aislados de edificación.



d) Edificación Industrial. (Zona 4) ADI, AI.

Corresponde a las zonas destinadas al uso industrial, por lo que su edificación tiene una regulación específica por sus características especiales. Pueden ser en Edificación Adosada o Edificación Abierta.

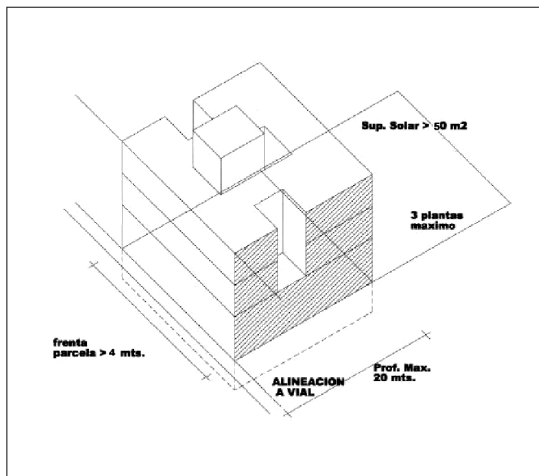
4. La regulación de las directrices para la ordenación urbanística y la aplicación de los parámetros para la edificación, se hace a través de la calificación zonal que desarrolla cada uno de los sistemas definidos y cuya delimitación gráfica se contiene en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

Capítulo 2. Disposiciones relativas a la edificación cerrada.

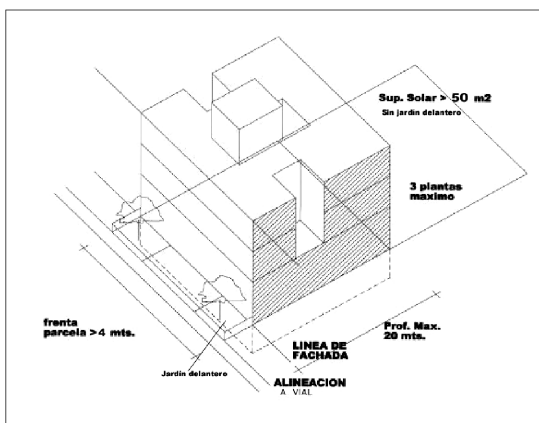
Artículo 4.2.1. Definición y parámetros generales.

1. La Zona I de Edificación Cerrada se refiere a aquellas zonas en las que la edificación se ordena de acuerdo con las alineaciones viarias de manzana señaladas en los planos.

Edificación cerrada.



Edificación Cerrada con jardín delantero



Artículo 4.2.2. Condiciones generales de edificación.

1. Los Planos de Zonificación Pormenorizada de cada núcleo urbano definen, en esta zona, las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas con frente a ellas a poder ser construidas como Edificación Cerrada.

La alineación de la edificación será obligatoria y coincidirá con la de vial en este tipo edificatorio con las excepciones que se establecen en los planos de ordenación debido a determinadas singularidades existentes, o a la existencia de jardín delantero.

Cuando la edificación no esté en manzana cerrada sino que está en fila o en esquina, deberá tener fachada a la zona trasera con el mismo tratamiento que en la fachada a la calle. En este sentido deberá presentar una fachada con huecos, por lo que tendrá que retranquearse la edificación, 3 metros si fuera necesario para que los huecos se abran sobre su propiedad.

2. La profundidad edificable toma diferentes valores de acuerdo con la relación entre los espacios no ocupados de la parcela y no podrá exceder nunca de 20 mts medidos desde la línea de fachada, incluyendo sótanos. Por lo tanto los jardines delanteros, cuando existan, no computan en el fondo edificable. En los casos que se señalen el fondo edificable será menor.

3. Las alturas de la edificación se establecen en función del suelo, de las calles, a las que da frente y del tipo arquitectónico característico de cada sector. En todo caso, quedan señaladas en los Planos de Ordenación Pormenorizada y pueden ser de dos y tres plantas.

4. Las parcelas de profundidad superior a 20 m y con superficie suficiente podrán ocuparse con agrupaciones de viviendas con edificación cerrada creando espacios exteriores privados, en las condiciones que se definan en las ordenanzas de edificación.

5. En este tipo de edificación el aprovechamiento mínimo de la parcela no podrá ser inferior al 70% del aprovechamiento máximo de la misma.

6. Las edificaciones de nueva planta en los suelos urbanos, no podrán tener longitudes de fachadas superiores a 20 metros sin dividir su composición, de forma que recuerde las dimensiones de las parcelas tradicionales de los cascos.

Artículo 4.2.3. Solar edificable.

1. Se considera solar edificable en edificación cerrada el que cumpla las siguientes condiciones:

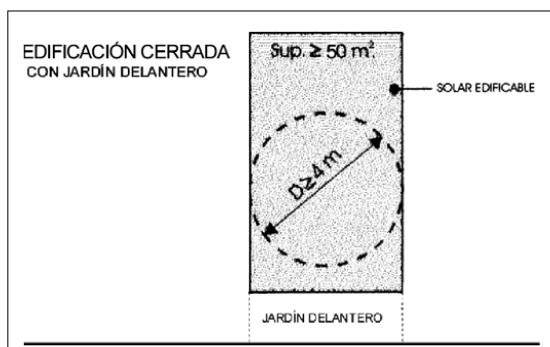
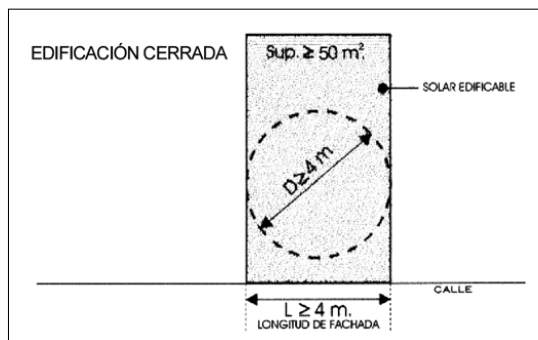
a) Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas.

b) Que las vías a que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan como mínimo acceso rodado, pavimentación de calzada, encintado de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público junto con acceso a la red de telefonía. En los casos que no exista red municipal de saneamiento se utilizarán provisionalmente fosas sépticas y pozos absorbentes.

c) Que la totalidad de los tramos de las vías colindantes coincidentes con la alineación exterior de la parcela adquieran a lo largo de la ejecución de la edificación los servicios a que hace referencia el punto anterior.

2. Ningún solar edificable tendrá una longitud de fachada inferior a 4 m y se podrá inscribir un círculo de igual diámetro.

La superficie del solar será igual o mayor a 50 m². En el caso de que la parcela tenga jardín delantero, la parcela resultante sin el jardín delantero será igual o mayor a 50 m².



3. En caso de parcelas en suelos urbanos consolidados que no cumplen estas condiciones mínimas y no puedan reparcelarse con las contiguas, al estar edificadas, se permitirá su construcción siempre y cuando cumplan las condiciones de habitabilidad, incen-

dios, accesibilidad y demás normativas que le sean de aplicación para el uso al que se destinen.

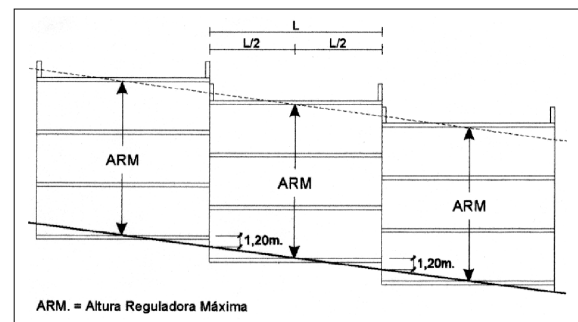
En ningún caso se podrán obtener parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas en este artículo, como consecuencia de una parcelación o segregación de terrenos.

Artículo 4.2.4. Regulación de la altura máxima.

1. La altura máxima vendrá definida de acuerdo al número de plantas que se le haya asignado a cada manzana o zona de esta en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

Nº máximo de plantas nº de plantas incluyendo la baja	Altura reguladora Mts.
2	7,05
3	10,30

2. La altura reguladora máxima se medirá en el punto medio de todas las fachadas. Si la rasante tuviese pendiente, se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La cota de la cara inferior del forjado de planta baja tendrá como máximo 1,20 mts de altura en el punto más desfavorable.



3. En cualquier caso, en parcelas en las que sea posible realizar tres plantas sobre rasante no podrán existir más de cinco forjados de techo, y en aquellas en las que sólo se admiten dos plantas sobre rasante el número de forjados de techo se reduce a cuatro en cualquier punto de la superficie ocupada por la edificación dentro del ámbito de la parcela incluyendo las plantas sótanos y semisótanos. En estos casos será de aplicación el artículo “Adaptación a terrenos en ladera”.

4. Los áticos en las edificaciones siempre contarán como planta de altura.

Artículo 4.2.5. Altura de pisos.

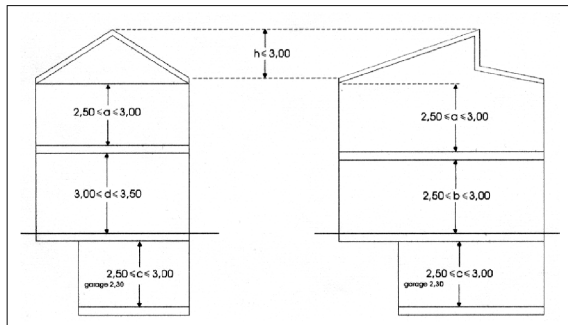
1. La altura máxima de la Planta Baja para usos no residenciales, no podrá ser mayor de 3,50 mts medida desde la cota del piso colocado hasta la cara inferior del forjado, y un mínimo de 3,00 mts.

2. Para las plantas destinadas a uso residencial la altura mínima será de 2,50 mts medida igual que en el caso anterior. La máxima altura será 3,00 mts.

Cuando la cubierta interiormente sea inclinada, la altura se medirá en el punto más bajo de esta. La inclinación máxima será de 30° y su altura no podrá superar los tres metros de altura. En el interior de las viviendas y en edificaciones de otros usos se permiten espacios con doble altura.

3. En sótanos y semisótanos, la altura mínima será de 2,50 mts y la máxima de 3,00 mts.

En el caso de sótanos o semisótanos dedicados en exclusiva al uso de garaje la altura mínima puede reducirse a 2,30 mts.



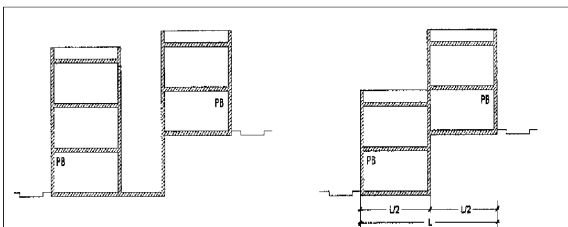
4. En los equipamientos y otros edificios de usos especiales que requieran falso techo para instalaciones, el resto de las plantas, además de la baja, podrán tener también 3,50 mts de altura.

Artículo 4.2.6. Altura de la edificación que de frente a dos vías que no formen esquina.

1. La altura reguladora máxima para edificios que den frente a dos vías que no formen esquina se medirá de acuerdo a uno de los criterios siguientes:

a) Cuando exista patio de manzana, como si se tratara de dos edificios independientes separados por dicho patio.

b) Cuando no exista patio de manzana, cada vía definirá la altura máxima correspondiente. El cambio de altura, en caso de producirse, se efectuará según una línea situada en la mitad de la distancia entre ambas fachadas.

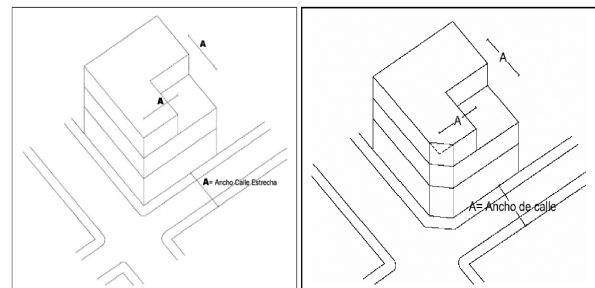


c) Cuando la distancia entre las dos vías sea inferior a 6 mts, la altura será la que tenga la calle inferior, sin que se produzca cambio de altura en la edificación.

Artículo 4.2.7. Altura de la edificación con frente a dos vías contiguas.

1. Si las alturas reguladoras fuesen distintas para cada vía, la mayor de ella podrá prolongarse por la calle adyacente hasta una longitud máxima igual a una vez el ancho de la calle más estrecha contando a partir del vértice definido por el encuentro de las dos alineaciones exteriores de vial correspondientes.

2. A partir del extremo de la fachada superior definido de acuerdo al apartado anterior, el plano de fachada de la última planta deberá retraerse horizontalmente hacia el interior de la parcela en una distancia igual al ancho de la calle como mínimo.



3. En los casos que en que la edificación tenga chaflán, la medida del ancho de la calle, a que hacen referencia los puntos anteriores, se tomará desde el vértice que se al prolongar las alineaciones de las dos calles.

Artículo 4.2.8. Esquinas achaflanadas.

1. En los edificios que formen esquina a dos vías, en general, se deberá disponer la realización de un chaflán que tendrá una dimensión mínima de 2 mts medidos entre las dos alineaciones de vía que lo definen, perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen.

2. Dentro de los cascos consolidados del municipio, podrá no ser de aplicación la solución de esquinas achaflanadas, o tener menor dimensión, con el fin de preservar las características urbanas de los mismos.

Artículo 4.2.9. Características de los cuerpos y elementos salientes.

1. Los elementos salientes tendrán una dimensión adecuada a las características del edificio y del entorno. En ningún caso podrán superar en planta baja los 0,25 mts. En planta de piso y cubierta no podrán

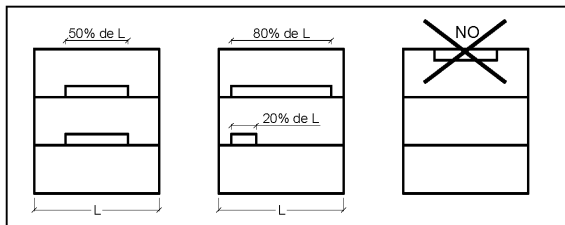
superar las dimensiones de vuelo previstas para los cuerpos salientes.

2. Los cuerpos salientes que vuelen sobre el espacio público sólo se admitirán abiertos. La distancia mínima del cuerpo saliente a la medianera será de 0,80 mts. El plano límite frontal será paralelo a la línea de fachada en todo su desarrollo o tangentes en caso de ser curvos. En la planta de cubierta no se admiten cuerpos salientes. La ocupación de la fachada para los elementos salientes es libre.

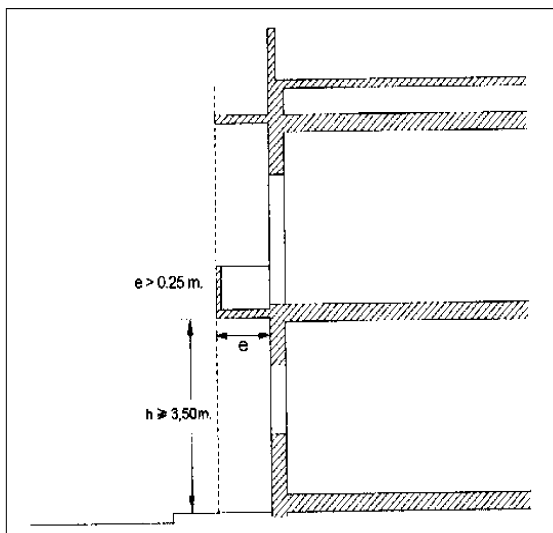
3. Las dimensiones y ocupaciones máximas previstas para los cuerpos salientes abiertos se ajustan a lo definido en el siguiente cuadro.

Ancho de calle (mts)	Dimensión máxima de vuelo	Ocupación máx. de fachada
Hasta 6	0	0
Más de 6 hasta 9	40 cm	50%
Más de 9 hasta 12	60 cm	50%
Más de 12	90 cm	50%

4. La ocupación máxima de la línea de fachada se entiende referida a cada planta, no obstante, esta se podrá redistribuir agrupando las ocupaciones permitidas, en una o varias plantas, y con la condición de respetar los límites laterales y frontales de vuelo.



5. La Altura mínima, sobre la rasante, de los cuerpos salientes o elementos salientes superiores a los 25cm, no será inferior a 3,50 mts.



6. En los espacios libres interiores de parcela o en los patios de manzana los cuerpos y elementos salientes se regularán, a partir del fondo máximo edificable, como a la calle a la que den frente. Si no superan el fondo máximo serán libres, pudiendo ser abiertos o cerrados.

7. Cuando en la edificación exista jardín delantero o patio trasero se permiten cuerpos salientes volados, abiertos o cerrados y elementos salientes a partir del techo de la planta baja con una dimensión máxima de un metro. Se deberán cumplir el resto de condiciones señaladas en este artículo. La distancia mínima a la pared medianera será igual al vuelo y como mínimo 0,80 m. La altura sobre la rasante del jardín o patio trasero podrá ser menor de 3,50 m pero siempre igual o mayor de 2,50 m.

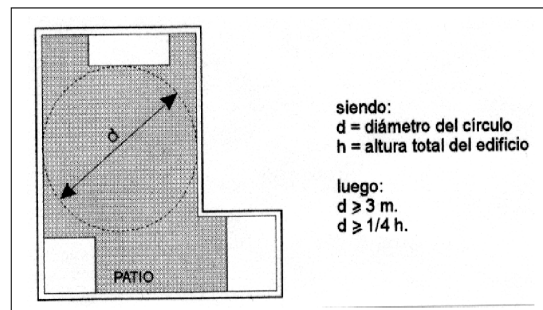
Artículo 4.2.10. Patios de manzana.

1. Será obligatorio la existencia de espacios libres interiores en toda manzana que así se señale en los Planos de Ordenación Pormenorizada del Plan General. Las alineaciones se ajustarán a lo dispuesto para las fachadas en estas Normas Urbanísticas y en las Ordenanzas de la edificación.

Artículo 4.2.11. Patios de luces.

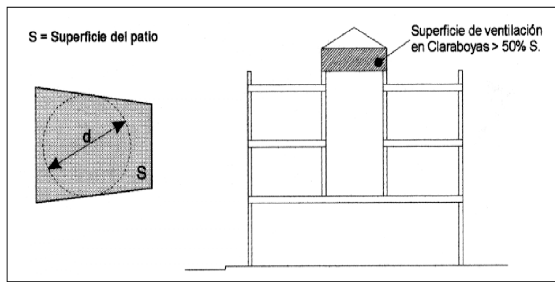
1. La dimensión mínima de los patios de luces y ventilación se establece en función de la altura del edificio, de tal manera, que se pueda inscribir en ellos un círculo cuyo diámetro sea la cuarta parte de la altura total, y como mínimo de 3 metros.

2. En todo caso, para la regulación de los patios de luces prevalecerán las condiciones que establezca la normativa de habitabilidad del Gobierno de Canarias.



Artículo 4.2.12. Claraboyas en patios de luces y de ventilación.

1. Los patios podrán cubrirse mediante claraboyas traslúcidas que ocupen la totalidad del mismo y tengan una superficie de ventilación perimetral superior a la mitad de la superficie que cubre.



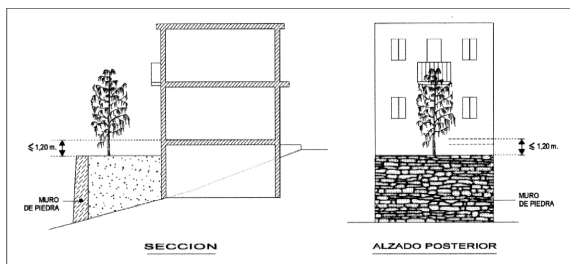
2. En todo caso, prevalecerán las condiciones que establezca la normativa del Gobierno de Canarias que regula la habitabilidad.

Artículo 4.2.13. Sótanos.

1. La realización de sótanos, se autoriza en todas aquellas edificaciones que lo planteen, si bien, se limita el número de estos a dos plantas. En todo caso no pueden superar el fondo edificable, ni ocupar los jardines delanteros.

Artículo 4.2.14. Adaptación a terrenos en ladera.

1. Las edificaciones situadas en terrenos descendentes respecto al vial que les da acceso y que su fachada trasera no quede en el interior de una manzana cerrada, el sótano o pilares quedarán ocultos tras un muro de piedra, pudiendo quedar como máximo 1,20 m de altura entre la coronación del muro citado y la parte superior del forjado de la planta baja, como se indica en el gráfico adjunto.



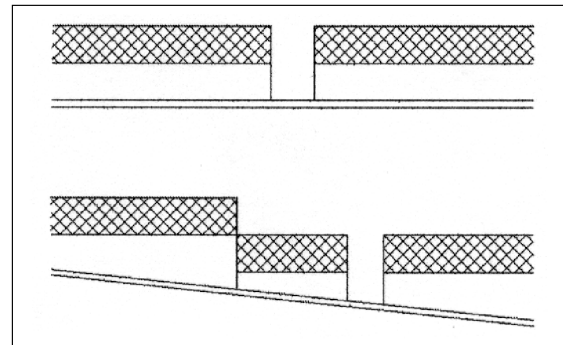
Artículo 4.2.15. Jardín delantero o en fachada.

1. En las zonas que se indique en los Planos de Ordenación Pormenorizada la edificación se ordena de acuerdo a las alineaciones viarias, si bien, toda línea de fachada se sitúa paralela a éstas, produciéndose un retranqueo de la edificación para conseguir un jardín delantero.

2. El jardín delantero será de tres metros de ancho, o la dimensión que tenga, en el caso de que ya exista.

3. Los cerramientos a vial y las divisiones entre dos parcelas del jardín delantero deberán cumplir las siguientes condiciones: los cerramientos a vial serán opacos hasta una altura de 1 m y con verja o seto has-

ta un máximo de 3 m medidos desde la rasante de la calle. Cuando sean divisorios de dos parcelas, podrán ser opacos hasta una altura de 2 m. El resto, hasta 4 m máximo, será de verja o seto. En calles con pendiente el cerramiento opaco podrá llegar a 2 m en su punto más desfavorable y con verja o seto hasta un máximo de 4 m medidos desde la rasante de la calle en el punto citado.



4. El nivel del piso terminado del jardín no estará en ningún punto por encima o por debajo de la rasante de la acera a una altura superior a 1,20 m.

5. Con el fin de conservar el carácter y uso del jardín delantero, éste no podrá ser ocupado por sótanos, por construcciones permanentes, ni por escaleras de acceso al edificio o por instalaciones de servicio a la edificación.

6. En el jardín delantero las rampas de acceso de vehículos al garaje no podrán tener pendientes superiores al 5%.

7. El jardín delantero deberá contar con un 50% de su superficie cubierta con elementos de vegetación y deberá dotarse de al menos un árbol de porte.

Artículo 4.2.16. Construcciones por encima de la altura permitida.

1. La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 30% y cuyo arranque no supere la altura máxima permitida.

2. Las cámaras de aire y elementos de cubrición en el caso de cubiertas planas con una altura no superior a los 60 cms.

3. Las barandillas y petos en fachadas y patios interiores, con una altura máxima de 1,20 m.

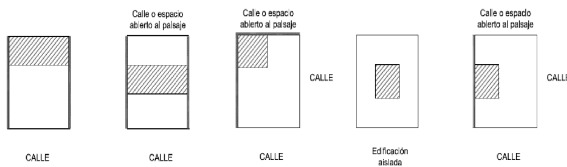
4. Las construcciones técnicas o auxiliares tales como depósitos, cajas de escalera, maquinaria del ascensor, instalación de paneles solares, etc., que habrán de quedar debajo de diedros a 45°, formado a partir del plano horizontal definidos por el límite de la altura de coronación, en cada una de las fachadas.

5. Los cuartos lavaderos cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Podrán edificarse en viviendas unifamiliares y viviendas colectivas hasta un número máximo de 4 lavaderos.

b) La cubierta deberá tener una profundidad edificable igual o superior a 9 m.

c) La superficie de cada lavadero no podrá ser superior a 4 m² útiles. El conjunto de lavaderos quedará en el interior de la zona señalada, para cada caso, en los gráficos y no podrá superar el 10% de la superficie total de la cubierta.



6. El conjunto de las construcciones en cubierta no podrán superar una ocupación del 20% de su superficie. Estas edificaciones deben formar parte de la composición del edificio y figurar en los planos. No se admiten piezas habitables.

Artículo 4.2.17. Usos permitidos.

1. En la Edificación Cerrada los usos permitidos característicos son el Residencial, Terciario Equipamiento y Dotacional. El uso Residencial puede admitir como características las subcategorías de Unifamiliar y Colectiva, mientras que el Terciario admitirá las tres subcategorías previstas, Comercial, Hostelería y Oficinas. El turismo rural se admite en las condiciones que establece la legislación sectorial específica.

2. Además de los señalados en el punto anterior, se considera compatible el Uso Industrial en las subcategorías 1ª y 2ª, almacenes y garajes.

Capítulo 3. Disposiciones relativas a la edificación adosada. (Zona 2 AD).

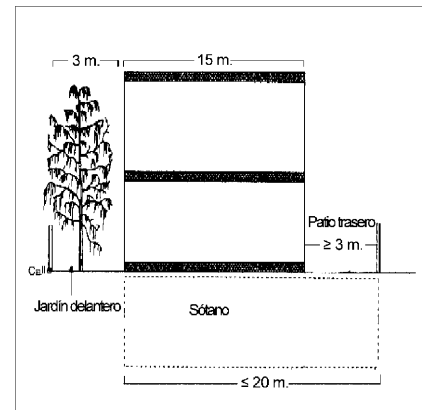
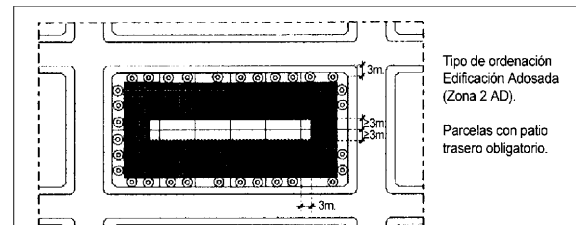
Artículo 4.3.1. Definición y parámetros generales.

1. Se refiere a aquellas zonas que proceden en general de desarrollos de sectores de suelo urbanizable residencial donde la edificación se ha situado adosada en hilera de acuerdo a las alineaciones viarias, si bien, toda la línea de fachada se sitúa paralela a ésta para conseguir un jardín delantero.

2. Lo que caracteriza a este tipo de edificación, además del jardín delantero, es la obligatoriedad de dejar como mínimo un patio de 3 m de fondo en toda la fachada trasera de la edificación. En las edifica-

ciones de esquina el patio trasero será como mínimo de 3 x 3 metros.

3. El fondo máximo de la edificación será de 15 m contados desde la línea de fachada a partir de los 3 m del jardín delantero.



Artículo 4.3.2. Resto de parámetros.

1. El resto de parámetros de la edificación como: el solar edificable y parcela mínima, la regulación de altura máxima, altura de pisos, altura de la edificación que de frente a dos vías que no formen esquina, altura de la edificación con frente a dos vías contiguas, esquinas achaflanadas, características de los cuerpos y elementos salientes, patios de luces, claraboyas en patios de luces y ventilación y jardín delantero o en fachada se regularán igual que en la edificación cerrada.

Artículo 4.3.3. Sótanos.

1. La realización de sótanos se autoriza en todas aquellas edificaciones que lo plantee, si bien, se limita el número de éstos a dos plantas. En todo caso no pueden ocupar el jardín delantero, pero sí podrán ocupar el patio trasero con un fondo máximo de 20 m.

Artículo 4.3.4. Usos permitidos.

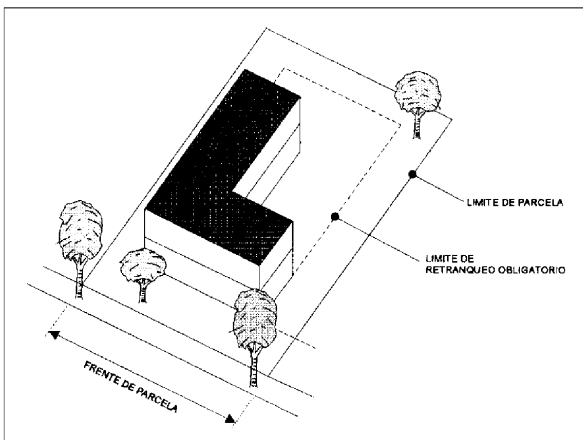
1. En la edificación Adosada los usos permitidos característicos son el Residencial, Terciario, Equipamiento y Dotaciones. El uso residencial puede admitir como características la subcategoría de Unifamiliar y Colectiva, mientras que el Terciario admitirá

las tres categorías previstas Comercial, Hostelería y Oficinas.

Capítulo 4. Disposiciones relativas a la edificación abierta (Zona 3 AB).

Artículo 4.4.1. Definición y parámetros generales.

1. La Zona 3 de edificación abierta se refiere a las extensiones urbanas en las que la edificación se sitúa de forma aislada dentro de su parcela y en la que todos los frentes del edificio deberán ser tratados como fachadas. Dentro de esta zona se permiten las colonias de viviendas en hilera.



2. Los parámetros generales específicos de este tipo de ordenación son los siguientes:

a) Edificabilidad de parcela: es un coeficiente definido en m^2/m^2 que nos da la máxima cantidad de techo que se puede edificar en cada parcela. Se entiende que estos m^2 se refieren a la totalidad del edificio e incluye por tanto los cuerpos salientes.

b) Ocupación máxima: se refiere al tanto por ciento máximo que puede ocupar la edificación sobre la superficie total de la parcela.

Artículo 4.4.2. Condiciones generales de edificación.

1. Los Planos de Ordenación Pormenorizada definen en estas zonas los sectores en que será aplicable este tipo edificatorio, estableciéndose las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas a poder ser edificables.

2. La alineación de la edificación es libre siempre y cuando se respeten las condiciones y normas que a continuación se detallan.

3. Para los elementos que no se regulen en estas disposiciones relativas a la edificación abierta, serán de aplicación las disposiciones de la Edificación Cerrada.

Artículo 4.4.3. Definición y parámetros generales.

1. Se considera como solar edificable la parcela que cumple las siguientes condiciones:

a) Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas.

b) Que las vías a las que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan como mínimo acceso rodado, pavimentación de calzada, encintado de aceras, estén pavimentadas, abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público y evacuación de aguas residuales, junto con acceso a la red de telefonía. En los casos que no exista red municipal de saneamiento se utilizarán provisionalmente fosas sépticas y pozos absorbentes.

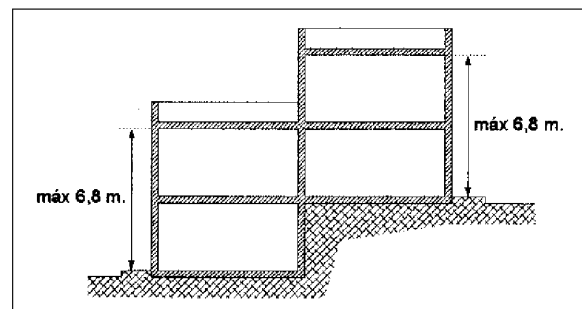
c) Que la totalidad de los tramos de las vías colindantes coincidentes con la alineación exterior de la parcela adquieran a lo largo de la ejecución de la edificación los servicios a que hace referencia el punto anterior.

2. Ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a 300 m^2 . El frente mínimo será de 12 metros lineales y deberá poder inscribirse un círculo cuyo diámetro será de 12 m.

Artículo 4.4.4. Altura de la edificación.

1. La altura máxima en la edificación abierta será de dos plantas, baja y primera.

2. La altura reguladora máxima será de 6,8 mts medidos desde cualquier punto del terreno circundante a la edificación hasta la cara inferior del último forjado.



Artículo 4.4.5. Altura de pisos.

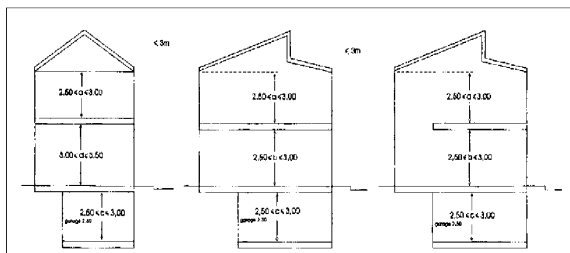
1. La altura máxima de la Planta Baja y Primera será de 3 mts, medida desde la cota del piso terminado hasta el techo, y la mínima será de 2,50 mts.

Cuando la cubierta interiormente sea inclinada, la altura mínima y máxima se medirá den el punto más bajo de ésta. La inclinación máxima será del 30% y su altura no podrá superar los 3 metros.

En el interior de las edificaciones se permiten espacios con doble altura.

2. En sótanos y semisótanos la altura mínima será de 2,50 mts, y la máxima de 3 mts.

En el caso de sótanos o semisótanos dedicados en exclusiva al uso de garaje la altura mínima puede reducirse a 2,30 mts.



Artículo 4.4.6. Ocupación máxima de la parcela.

1. La ocupación máxima de la edificación no será superior al 40% de la superficie total de la parcela.

Esta ocupación máxima se entenderá que es aplicable también a los cuerpos salientes cerrados.

2. En terrenos con pendientes iguales o superiores al 30% la ocupación máxima será del 30%.

Artículo 4.4.7. Edificabilidad de la parcela.

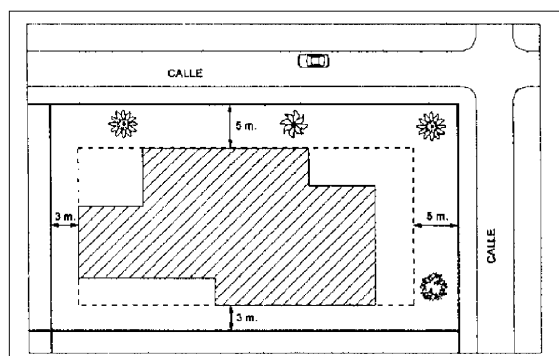
1. Se establece como edificabilidad máxima de parcela 0,60 m² de techo por cada m² de superficie de parcela (0,60 m²/m²s).

2. La superficie de techo máxima deberá integrarse en un volumen único edificable.

3. En terrenos con pendiente superior al 30% se considerará la edificabilidad máxima como de 0,40 m²/m²s.

Artículo 4.4.8. Retranqueos.

1. La edificación deberá separarse de todos los linderos, correspondiendo esta separación a 5 mts en los frentes a vial y 3 mts en los restantes.



2. En los casos en los que la línea de fachada venga definida en los planos de ordenación, registrará esta sobre aquéllos.

3. Los retranqueos obligatorios se entenderán de aplicación incluso a los cuerpos y elementos salientes.

Artículo 4.4.9. Sótanos.

1. La realización de sótanos se autoriza en todas aquellas edificaciones que lo planteen, si bien, se limita el número de estos a una planta.

2. La ocupación del sótano no podrá superar el 40% de la superficie de la parcela, y deberá atenerse a los retranqueos mínimos.

Artículo 4.4.10. Jardines.

1. Se considerarán como tales los terrenos de parcela libres de edificación. No podrán utilizarse para aprovechamiento distintos de los correspondientes a espacios libres privados.

2. Los aparcamientos en superficie podrán situarse en los jardines pero la zona pavimentada no ocupará más de un 20% de la superficie de la parcela y en ningún caso ocuparán la franja de retranqueo que da frente a la vía excepto en el acceso de 3 mts de ancho como mínimo.

3. En los retranqueos de la edificación con respecto a la vía rodada no se podrán situar rampas de acceso de vehículos con pendientes superiores al 5%.

4. Los espacios libres deberán contar con árboles o arbustos de porte en una proporción de al menos uno cada 50 m² de parcela.

Artículo 4.4.11. Adaptación topográfica.

1. En caso de parcelas situadas en pendientes que precisen su nivelación, se deberá cumplir que:

a) No podrán existir muros de contención interiores o en linderos de alturas superiores a 4 mts.

Artículo 4.4.12. Adose de edificaciones.

1. Podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente, siempre y cuando no se produzcan medianeras al descubierto. Deberán cumplir el resto de condiciones establecidas en esta zona (parcela mínima, edificabilidad, retranqueos, etc.).

Artículo 4.4.13. Edificaciones auxiliares.

1. Podrán construirse este tipo de edificaciones, superando la edificabilidad establecida, siempre que su

superficie no supere el 5% de la superficie construida máxima de la parcela.

2. Estas edificaciones no superarán una planta ni los 2,50 mts de altura reguladora máxima.

3. Podrán adosarse a los linderos, sin superar el 20% de la longitud del lindero al que se adose, ni ocupar el área definida por el retranqueo obligatorio del frente a vial.

4. La cubierta de estas edificaciones, en el caso de que se adose a los linderos, no podrá ser transitable.

Artículo 4.4.14. Cerramientos.

1. Los cerramientos con frente a espacios libres o vías, deberán situarse en toda su longitud coincidiendo con la alineación del vial correspondiente.

2. En cuanto a su dimensión y forma será de aplicación lo establecido en el art. 4.2.15 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 4.4.15. Colonias de viviendas en hilera.

1. En esta zona podrá llevarse a cabo la edificación de un conjunto de viviendas unifamiliares en hilera, formando una colonia, cuando el proyecto sea único e incluya la urbanización de la totalidad del solar y con las siguientes condiciones:

a) Ocupación máxima del solar: 40%.

b) Edificabilidad máxima: 0,60 m²t/m²s.

c) Frente mínimo a vial de cada vivienda: 6 mts.

d) Superficie mínima de parcela por vivienda: 200 m².

e) Superficie mínima de solar dedicado a este tipo de edificación: 2.000 m².

f) La longitud máxima de las fachadas serán de 30 m.

g) La separación entre edificios será como mínimo 3/4 partes de la altura de los edificios.

2. El resto de parámetros y condiciones se regularán como en la edificación abierta.

Artículo 4.4.16. Bloques aislados.

1. En esta zona podrá llevarse a cabo la edificación de bloques de uso residencial o turístico en edificación abierta, cuando el proyecto incluya la urbanización de la totalidad del solar y con las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima de solar: 650 m².

b) Frente mínimo de parcela: 15 m y se pueda inscribir un círculo de 15 m de diámetro.

c) Ocupación máxima de la superficie de parcela: 50%.

d) Edificabilidad máxima: 1.5 m²c/m²s.

e) Separación de edificios: cuando existan varios edificios dentro de la misma parcela, la distancia mínima de separación entre fachadas será igual a las partes de la altura de los edificios.

f) Altura de la edificación: la altura será de dos plantas (7,05 m) o de tres plantas (10,30 m), según se indique en los planos de ordenación pormenorizada.

g) Sótanos: el máximo de sótanos permitido será de tres.

2. El resto de parámetros y condiciones se regularán como la edificación abierta.

Artículo 4.4.17. Usos permitidos.

1. En la edificación Abierta los usos permitidos característicos son el Residencial, Terciario, Equipamiento y Dotaciones. El uso residencial puede admitir como características la subcategoría de Unifamiliar y Colectiva. El uso Terciario admite las tres categorías previstas Comercial, Hostelería y Oficinas.

El uso de turismo rural se admite es las condiciones que establece la legislación específica.

El uso turístico hotelero se admite únicamente en las parcelas dedicadas a este fin, anexas al campo de golf de Buenavista.

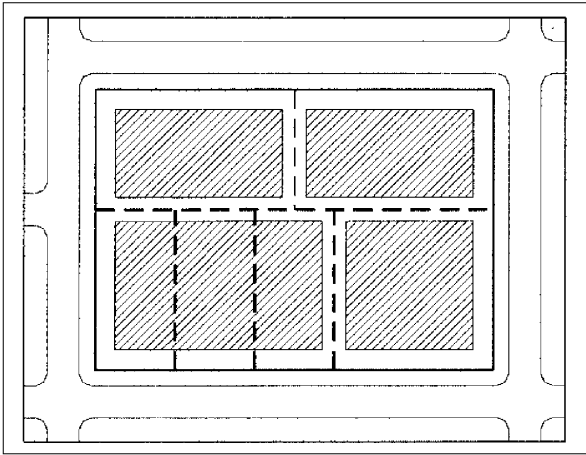
Capítulo 5. Disposiciones relativas a la edificación industrial. (Zona 4) ADI, AI.

Artículo 4.5.1. Definición y parámetros generales.

1. Las siguientes disposiciones se refieren a aquellas zonas destinadas a albergar construcciones de uso industrial o de almacenaje.

Artículo 4.5.2. Condiciones generales de la edificación.

1. La edificación podrá ser abierta o adosada siguiendo las disposiciones de esta normativa, aplicable en las zonas definidas en los Planos de Ordenación Pormenorizada.



Artículo 4.5.3. Solar edificable.

1. Se considera como solar edificable la parcela que cumpla las siguientes condiciones:

a) Que tenga uno o más linderos coincidentes con la alineación de vial de una o más vías públicas.

b) Que las vías a que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan como mínimo acceso rodado, pavimentación de calzada, encintado de aceras, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y conexión telefónica. En los casos que no exista red municipal de saneamiento se utilizarán fosas sépticas u otro sistema de mayor depuración si fuera necesario, y pozos absorbentes; así como los correspondientes servicios que garanticen el desarrollo normal de las actividades que se vayan a implantar.

c) Que los tramos de las vías colindantes coincidentes con la alineación exterior de la parcela adquieran a lo largo de la ejecución de la edificación los servicios a que hace referencia el punto anterior.

d) Deberá tener una superficie de solar mínima de 200 m² con un frente mínimo de 8 m en la alineación de vía y podrá inscribirse un círculo de 8 m de diámetro si se trata de zonas de edificación Adosada. Si se trata de zonas de Edificación Abierta el solar mínimo será de 350 m² con frente mínimo de 15 m en la alineación de vía, y pudiéndose inscribir un círculo de 15 m de diámetro.

Artículo 4.5.4. Altura de la edificación.

1. La altura máxima para la edificación industrial será de 9 mts. Los bloques de oficinas serán de tres plantas como máximo y no superarán la altura máxima fijada. Las zonas de trabajo podrán ser de doble altura sin superar la altura máxima (9 mts).

2. Se medirá desde el punto más bajo de la rasante de la calle que de frente, hasta la cara inferior del

último forjado, o la línea de arranque de la cubierta si ésta es inclinada.

3. Las alturas libres interiores de los pisos serán las siguientes:

a) Planta baja:

Altura máxima: 5,80 mts.
Altura mínima: 3,00 mts.

b) Resto de plantas:

Altura máxima: 3,20 mts.
Altura mínima: 2,50 mts.

Artículo 4.5.5. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Se prohíbe toda edificación por encima de la altura reguladora máxima, excepto los pabellones de acceso a cubierta, los elementos técnicos de las instalaciones y la cubierta inclinada del edificio, con pendiente inferior al 30% y altura de coronación desde el arranque (que no superará la altura máxima permitida) de 2,50 mts.

Artículo 4.5.6. Ocupación máxima de la parcela.

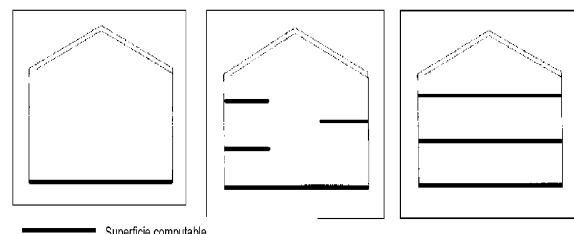
1. La ocupación máxima de la parcela se entenderá aplicable también a los cuerpos volados, no siendo superior al 80% del solar en edificación industrial adosada y del 50% en abierta.

Artículo 4.5.7. Edificabilidad de la parcela.

1. La edificabilidad máxima de la parcela será de 1,6 m² construidos por cada metro cuadrado de solar (1,6 m²c/m²s).

2. La superficie construida podrá desarrollarse en una o varias edificaciones principales.

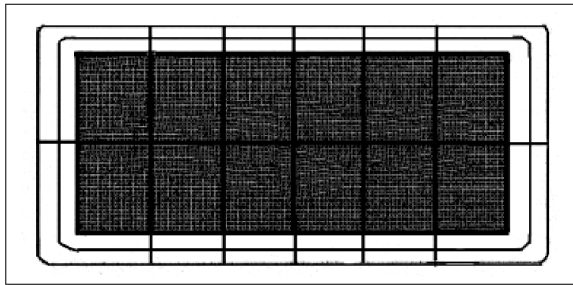
3. A los efectos de cómputo de superficie edificable sólo se computará la superficie de piso en planta sin tener en cuenta la altura. De esta forma se computan todos los altillos de la nave y las plantas de oficinas. Las zonas de nave que tengan toda su altura diáfana sólo computará la superficie del piso.



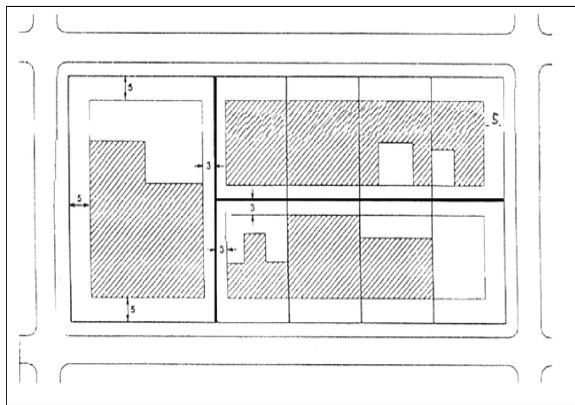
Artículo 4.5.8. Retranqueos.

1. Las edificaciones industriales de edificación abierta deberán retranquearse como mínimo 5 m de las alineaciones a los viales y 3 m al resto de linderos.

2. Las edificaciones de naves industriales adosadas que se edifiquen con iguales características deberán retranquearse 5 m de la alineación del vial respetando en todo caso la ocupación máxima.



3. Cuando la manzana de edificación adosada se subdivida para realizar en cada parte naves de características formales diferentes, además de los 5 m de retranqueo del vial deberán retranquearse 3 m del resto de linderos.



4. Los retranqueos obligatorios serán de aplicación a los cuerpos salientes.

Los elementos salientes como marquesinas, viseras, etc., podrán tener un vuelo máximo de 2 mts en los frentes a vial, y 1 metro en el resto de los linderos. Estos elementos volados no podrán, en ningún caso, tener apoyos en el suelo.

Artículo 4.5.9. Sótanos.

1. La superficie destinada a sótano no podrá superar la ocupación máxima de parcela y deberá respetar los retranqueos mínimos.

2. Se permite un máximo de dos plantas de sótano.

Artículo 4.5.10. Modificaciones de las condiciones de edificabilidad.

1. Las condiciones de edificación establecidas podrán modificarse mediante un Plan Especial cuando las circunstancias justificadas de ubicación industrial o de proceso tecnológico lo aconsejen, siempre que se respeten los mínimos espacios libres y la superficie máxima edificable por la aplicación de la edificabilidad máxima.

Artículo 4.5.11. Edificios auxiliares.

1. Se permite dentro de la parcela, edificaciones auxiliares destinadas a oficinas, exposición de productos, laboratorios y servicios de la industria. Se toleran viviendas destinadas exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación de las industrias, estas edificaciones deberán respetar los parámetros establecidos para este tipo de edificación, edificabilidad, ocupación máxima, retranqueos mínimos, etc.

Artículo 4.5.12. Espacios libres de la parcela.

1. Se considerarán como tales los terrenos de la parcela libre de edificación. Se podrá utilizar para aparcamientos, viales, almacenaje al aire libre y zonas ajardinadas.

2. Se garantizará en cualquier caso una superficie de aparcamiento de servicios propia de la edificación industrial, que será como mínima del 10% de la superficie total de la parcela.

Artículo 4.5.13. Cerramientos.

1. Los cerramientos que limiten con espacios libres o viales serán opacos hasta una altura máxima de 1,2 mts y el resto hasta una altura de 2,20 mts deberá ser verja o seto.

2. En la separación con otras parcelas, podrán ser opacos hasta 2,20 mts y con verja o seto hasta 3,5 mts.

3. Los cerramientos deberán coincidir con la alineación de vía prevista.

Artículo 4.5.14. Agrupación de parcelas.

1. Se permite la agrupación de parcelas, debiendo cumplir su conjunto lo especificado, como si fuera una unidad, en su tratamiento.

Artículo 4.5.15. Usos permitidos.

1. Los usos que se permiten en la edificación industrial. (Zona 4 ADI, AI.) son los siguientes: In-

dustrial y Terciario. El uso Industrial puede admitir como características las subcategorías de Fabricación, Talleres y Almacenes, mientras que el Terciario admitiría las subcategorías de Comercial y Oficinas.

2. El uso Dotacional es compatible en la categoría de Deportivo. Así mismo, es compatible la subcategoría de Garajes.

PARÁMETROS SIGNIFICATIVOS DE LAS DISPOSICIONES ZONALES.

Condiciones Edificatorias Particulares.

ZONA EDIFICATORIA	Parcela Mínima	Frente Mínimo	Altura Máxima	Ocupación Permitida	Fondo Máximo	Edificabilidad Máxima	Retranqueos Mínimos	Sótanos, Plantas, Ocupación
ZONA 1-C Ed. Cerrada	50 m ²	4m. Círculo de 4 m. de diámetro	2 plantas 7,05 m. 3 plantas 10,30m	100%	20m. desde alineación de la calle	-	No permitidos	Permitidos 2 plantas
ZONA 1-C Ed. Cerrada con jardín delantero	50 m ² sin jardín delantero	4m. Círculo de 4 m. de diámetro	2 plantas 7,05 m. 3 plantas 10,30m	100% sin ocupar el jardín delantero	20m. desde línea de fachada	-	3m. o retranqueo existente por jardín delantero	Sin ocupar jardín delantero. Permitido 2 plantas
Zona 2 AD Ed. Adosada	50 m ² sin jardín delantero ni patio trasero	4m. Círculo de 4 m. de diámetro	2 plantas 7,05 m.	No se ocupa jardín delantero ni patio trasero	15m desde línea de fachada	-	3m. jardín delantero 3 m. patio trasero	Permitidos 2 plantas Sin ocupar jardín delantero.
Zona 3 AB Ed. Abierta	300 m ²	Por vivienda 6m. Círculo de 6 m. de diámetro	2 plantas 6,8 m.	40 %	-	0.6 m ² c / m ² s	Frente a vial 5m. Resto de linderos 3m.	Permitido 1 planta. Ocupación 40%.
Zona 3 AB Ed. Abierta Colonias Viv. en hilera	2000 m ²	12m. Círculo de 12 m. de diámetro	2 plantas 6,80 m	40%	-	0.6 m ² c / m ² s	Frente a vial 5m. Resto de linderos 3m.	Permitido 1 planta. Ocupación 40%. *
Zona 3 AB Ed. Abierta Bloques aislados	650 m ²	15m. Círculo de 15 m. de diámetro	2 plantas 7,05 m. 3 plantas 10,30m	50%	-	1.5 m ² c / m ² s	Frente a vial 5m. Resto de linderos 3m.	Permitido 3 plantas. Ocupación 50%. *
Zona 4 I ADI Ed. Industrial Adosada	200 m ²	8m. Círculo de 8 m. de diámetro	3 plantas 9,00m	80%	-	1.6 m ² c / m ² s	Frente a vial 5m.	Permitido 2 plantas. Ocupación 80%. *
Zona 4 I AI Ed. Abierta Industrial	350 m ²	15m	3 plantas 9,00m	50%	-	1.0 m ² c / m ² s	Frente a vial 5m. Resto de linderos 3m	Permitido 2 plantas. Ocupación 50%. *

*Sin ocupar los retranqueos mínimos

USOS PERMITIDOS EN LAS DISTINTAS ZONAS PREVISTAS.

ZONA EDIFICATORIA	USOS CARACTERÍSTICOS		USOS COMPATIBLES	
	Categoría	Subcategoría	Categoría	Subcategoría
ZONA 1-C Ed. Cerrada	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR COLECTIVA		
	TERCIARIO	COMERCIAL HOSTELERÍA OFICINAS		
	DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS	Todos los compatibles legalmente		
			INDUSTRIAL	TALLERES 1ª y 2ª ALMACENES GARAJES
Zona 2 AD Ed. Adosada	Categoría	Subcategoría	Categoría	Subcategoría
	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR COLECTIVA		
	TERCIARIO	COMERCIAL HOSTELERÍA OFICINAS		
	DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS	Todos los compatibles legalmente		
Zona 3 EA Ed. Abierta Colonias de Viv. en hilera Y Bloques aislados	Categoría	Subcategoría	Categoría	Subcategoría
	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR COLECTIVA		
	TERCIARIO	COMERCIAL HOSTELERÍA OFICINAS		
	DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS	Todos los compatibles legalmente		
Zona 4 -1 Ed. Industrial Adosada ADI	Categoría	Subcategoría	Categoría	Subcategoría
	INDUSTRIAL	FABRICACIÓN TALLERES ALMACENES		
	TERCIARIO	COMERCIAL OFICINAS		
	Zona 4 - 1 Ed. Industrial Abierta AI			DOTACIONAL
			EQUIPAMIENTO	GARAJES

El uso de turismo rural se admite en las condiciones que establece la legislación específica.

El uso turístico hotelero se admite únicamente en las parcelas dedicadas a este fin, anexas al campo de golf de Buenavista.

Capítulo 6. Condiciones para las dotaciones.

Artículo 4.6.1. Condiciones generales.

1. El uso comunitario que se establezca en las parcelas reservadas para servicios colectivos dotacionales, tales como Áreas Libres de Uso Público y Equipamientos Docentes y Comunitarios se ajustarán a lo que a ese respecto, definen estas Normas Urbanísticas.

2. La asignación concreta del uso comunitario para cada parcela que se pueda obtener en desarrollo de este Plan se podrá realizar de acuerdo a las necesidades que a ese respecto pueda tener el Ayuntamiento en el futuro.

3. El uso Recreativo se considera aplicable a los Espacios Libres.

Artículo 4.6.2. Tipo edificatorio aplicable a los equipamientos.

1. Para la construcción de nuevos equipamientos se determina que sus condiciones de aprovechamiento se ajustarán a las establecidas por la zona que esté definida en el conjunto del ámbito en que se inscriba la parcela o en las manzanas colindantes.

2. En todo caso, se deberá tender a la localización de los suficientes espacios libres en el interior de las parcelas para complementar convenientemente el uso dotacional principal. En esta línea será de aplicación entre las posibles aquellas normas zonales correspondientes a un menor aprovechamiento de la parcela.

Artículo 4.6.3. Condiciones aplicables a los espacios libres.

1. Los Parques Urbanos tendrán normalmente una mayor proporción de superficie tratada con tierra natural que la que se pavimente. En los mismos se podrán ejecutar obras de acondicionamiento para su mejora y disfrute, tales como sendas, bancos, muros de contención, escalinatas, etc., así como aquellas otras instalaciones de infraestructura propias de este tipo de usos como kioscos, urinarios, cuartos de servicio, centros de transformación etc. que en cualquier caso se consideraran accesorios al espacio libre.

2. En las Plazas y Jardines Públicos las superficies pavimentadas podrán ser superiores a las destinadas a jardines. El arbolado, siempre y cuando la topografía lo permita, se procurará que adopte una disposición geométrica siguiendo alineaciones que se adecuen al tránsito peatonal.

3. En los otros Espacios Libres el ajardinamiento y urbanización se adaptará a las características peculiares del espacio en que se inscribe procurando

adaptar las superficies peatonales en plataformas que no tengan un desnivel de separación superior a 3 metros o una pendiente mayor que el 30% en los sectores destinados a la plantación.

Artículo 4.6.4. Edificabilidad máxima y usos permitidos en los espacios libres.

1. En general, en los Espacios Libres se permite una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m²s y una planta de altura en los posibles edificios a contemplar dentro de los Espacios Libres. Se admite los usos de Terciario Comercial y Hostelería, Dotacional, Cultural y Deportivo, así como instalaciones ligadas a usos Infraestructurales.

2. En el resto de Espacios Libres que no tengan la categoría de Parques Urbanos y Plazas y Jardines Públicos no se permite la edificación, a excepción de aquellos elementos que tengan la consideración de mobiliario urbano.

Artículo 4.6.5. Condiciones relativas a los servicios de infraestructuras.

1. El Sistema de Servicios de Infraestructura comprende el conjunto de las diferentes redes de infraestructura e instalaciones técnicas necesarias para el Abastecimiento de Agua Potable, Alcantarillado, Suministro de Energía Eléctrica, de Telecomunicaciones, Tratamiento de Residuos Sólidos, Alumbrado Público, Riego, etc., para las cuales se disponen las reservas de suelo necesarias y los elementos destinados a estos fines o que los complementen.

2. Toda actuación o proyecto que afecte a las instalaciones de infraestructura dentro del municipio de Buenavista deberá elaborarse bajo las directrices de los Servicios Técnicos municipales o de las compañías concesionarias que actúan en este municipio. Los elementos técnicos que se realicen para la dotación de servicios públicos que forman parte de los Servicios de Infraestructura deberán proyectarse teniendo en cuenta la calidad del paisaje, los espacios naturales y las características del casco urbano de Buenavista, estando en este último caso, obligados a realizar los tendidos de líneas y redes enterrados así como las distintas acometidas domiciliarias, debiendo cuidarse el acabado de los distintos elementos para que no distorsionasen la imagen urbana.

3. Cuando para la ejecución de las infraestructuras necesarias fuere necesario el establecimiento de algún tipo de servidumbre, ésta deberá estar debidamente autorizada por el Ayuntamiento. En ausencia, de especificación concreta del Plan sobre la localización de algún tipo de elemento complementario a la infraestructura requerirá de la declaración previa de utilidad pública e interés social.

4. En lo que se refiere a las instalaciones destinadas a la recogida y tratamiento de aguas residuales

se tendrán en cuenta las indicaciones del vigente Plan Hidrológico Insular. Toda nueva urbanización deberá garantizar su correcta conexión a la Red de Alcantarillado y la evacuación necesaria deberá contar fehacientemente en cualquier caso con conexión a la Estación Depuradora asignada.

Las nuevas redes serán separativas, estableciendo las recogidas de aguas pluviales en red independiente de las aguas residuales urbanas. Esta red deberá ser capaz de captar las aguas pluviales provenientes de la totalidad del viario así como de los patios, azoteas y tejados de las parcelas con uso edificatorio, para lo cual deberá contar con las pertinentes acometidas, evitando de este modo su vertido a la red de saneamiento y garantizando así el carácter separativo de ambas redes.

5. La instalación de Antenas individualizadas o Puntos de Conexión exteriores destinados a las redes de telecomunicaciones se realizará de tal manera que no supongan una afección al paisaje. Para ello queda prohibida su instalación en crestas prominentes de tal manera que aparezca su silueta en contraste con el cielo. En cualquier caso, deberán situarse fuera de los Suelos clasificados como de Protección Natural y Paisajística.

6. Dentro de las áreas urbanas no se admite el tendido de redes de transporte de energía eléctrica en alta tensión. La red de acometida domiciliaria en baja tensión y la de alumbrado público deberá ir convenientemente enterrada. Provisionalmente, en el caso de que la distribución domiciliaria de electricidad o telefonía no pueda enterrarse, no se podrá situar en cualquier caso indiscriminadamente sobre los paramentos de fachada debiendo las compañías suministradoras realizar un elemento específico de protección a manera de friso o canalización que oculte el tramo de red exterior. Este elemento constructivo deberá estar en consonancia con el estilo y diseño de la fachada en cuestión. Se recomienda que en las intervenciones privadas se dispongan canalizaciones que discurran dentro del paño de fachada al objeto de reconducir transitoriamente los tendidos existentes. En todo caso se deberá tener en cuenta los criterios establecidos para la implantación de nuevos servicios e instalaciones definidos en los Apartados 3 y 5 del art. 34 de la LPHC.

7. Los parques eólicos, por su interés general y puesto que su situación viene determinada por las condiciones espaciales de viento, podrán ubicarse en el suelo rústico, especialmente en el de protección agrícola. Su situación en el suelo rústico de protección natural vendrá condicionada por el Plan de uso y Gestión del Espacio Natural correspondiente, que podrá autorizar o no este uso.

En todo caso será necesario obtener las autorizaciones necesarias y la calificación territorial correspondiente.

8. La red de abastecimiento de uso urbano deberá ejecutar las redes de uso doméstico separadas de las restantes, como el riego de parques y jardines, limpieza de calles, etc. con el fin de permitir el riego con agua residual depurada sin nuevas obras, así como el control de la eficacia de cada red.

9. Tanto los usos residenciales como turísticos, deberán tener obligatoriamente una reserva de 1 m³ por residente abastecido, teniendo en cuenta la futura población que prevea el Plan.

El uso industrial requerirá, un estudio del volumen de agua necesaria y su procedencia para autorizar la creación de polígonos industriales, así como para su ampliación.

En el caso que los actuales depósitos no cumplan las previsiones que se han establecido, habrá que hacer las reservas de suelo necesario y programar las inversiones para la construcción de los depósitos. Estos estudios quedan remitidos al Plan Especial de las Necesidades Vinculadas al Ciclo del Agua en el marco municipal.

Título quinto: Régimen del suelo urbanizable.

Capítulo 1. Suelo urbanizable.

Artículo 5.1.1. Definición y normas generales.

1. Este Plan General de Ordenación clasifica como Suelo Urbanizable aquellas áreas que durante el proceso de ejecución de este Plan se ha previsto su posible transformación a Suelo Urbano, debido a las necesidades detectadas para el crecimiento poblacional. Forman parte de la estrategia territorial planteada en los objetivos de planeamiento.

2. Los Planes Parciales que se redacten en su desarrollo, cumplirán las determinaciones de los art. 35 y 36 establecidas en la LOTENC, las que resulten de otras disposiciones legales aplicables y las que de forma específica se fijen para cada uno de los sectores en estas Normas Urbanísticas y el Fichero Anexo de Instrumentos de Desarrollo, sin que se pueda modificar las determinaciones zonales respecto al aprovechamiento, usos, densidad y características de la edificación así establecidos.

3. Los Planes Parciales respetarán todo aquello que, en estas Normas Urbanísticas, su Anexo y demás documentos de planeamiento adjuntos, se dispone en relación a los sistemas generales y locales en Suelo Urbanizable. Precisarán y completarán todos aquellos aspectos no suficientemente definidos en este Plan General de Ordenación.

En el anexo de Instrumentos de Desarrollo se fijan las reservas mínimas para sistemas locales que se habrá de proveer para cada sector de planeamiento, así

como las características de los aprovechamientos que se permiten, de acuerdo a estas normas.

4. La Administración municipal podrá redactar (subsidiariamente, respecto a la iniciativa privada) cualquiera de los Planes Parciales previstos, al objeto de garantizar en todo momento la disponibilidad de suelo para el crecimiento y el cumplimiento de los restantes objetivos de planeamiento. Asimismo, podrá establecer plazos de urbanización y edificación.

5. Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar su fraccionamiento o modificación en alguno de sus límites, siempre de acuerdo con el contenido de estas Normas Urbanísticas.

6. En aquellos suelos urbanizables que sean atravesados por cauces hidráulicos.

a) La Ordenación Pormenorizada garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando -con carácter indicativo- como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los Planes de desarrollo del Plan General, o bien cuando proceda el establecimiento de Deslindes.

Asimismo dicha Ordenación Pormenorizada garantizará la servidumbre de acceso al cauce mediante dos franjas de cinco (5) metros.

b) Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Así mismo, las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

c) Los terrenos de la trama urbanizable coincidentes con dichos cauces hidráulicos se destinarán a Espacios Libres de Protección de Barrancos que deberán cumplir las condiciones explícitas en los apartados precedentes a) y b).

d) En el caso de que los cauces hidráulicos sean de titularidad no pública, las figuras de desarrollo de la ordenación urbanística en el ámbito municipal, dentro del suelo urbanizable, podrán proponer reajustes geométricos de las tazas y/o canalización del cauce, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien deberá aprobar si fuere procedente -los

extremos anteriores, tanto en el nivel del Plan Parcial o Especial como en el de su ejecución material mediante Proyecto de Urbanización.

e) En el Suelo Urbanizable se podrá proponer la canalización de los cauces, para un periodo de retorno de 500 años ($T=500$), estando tales actuaciones sujetas a Autorización Administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife. La superficie de los cauces deberá considerarse como Espacios Libres de Protección de Barrancos.

7. Los sectores de suelo urbanizable residenciales o turísticos deberán cada uno de ellos establecer una reserva de 1 m³/residente. Los sectores de uso industrial o de otros usos requerirán un estudio del volumen de agua necesaria y su procedencia para su autorización.

Artículo 5.1.2. Condiciones para la delimitación de sectores.

1. El conjunto del Suelo Urbanizable definido en este Plan General será Sectorizado y No Sectorizado a los efectos de las categorizaciones previstas en el art. 53.1 de la LOTENC.

De los sectores de este Plan General de Ordenación seis son Ordenados, dos No Ordenados y dos No sectorizados.

2. Dadas las dimensiones de los sectores de Suelo Urbanizable no se contempla que puedan fraccionarse sin perjuicio de que puedan plantearse varias etapas y polígonos para su ejecución. Únicamente el Suelo Urbanizable No Sectorizado podrá dividirse en el momento de su sectorización.

Artículo 5.1.3. Calificación y usos del suelo urbanizable.

1. El presente Plan General de Ordenación clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado, los siguientes:

a) Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial Ordenado.

Sector nº 1	Las Canteras	SUBLE-RES-O
Sector nº 2	Salinas	SUBLE-RES-O
Sector nº 3	Las Breveritas	SUBLE-RES-O
Sector nº 4	El Tejar	SUBLE-RES-O
Sector nº 6	Las Marinas	SUBLE-RES-NO

b) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial.

Sector nº 7	El Toscal	SUBLE-RES-NO
-------------	-----------	--------------

c) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Deportivo-Ocio.

Sector nº 8 Las Arenas SUBLE-EQ-NO

d) Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Industrial-Terciario.

Sector nº 5 La Cuesta SUBLE-IN-O

e) Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido.

Sector nº 9 El Cuarto SUBLE-NS-DIF
Sector nº 10 Taco SUBLE-NS-DIF

Artículo 5.1.4. Calificación zonal en suelo urbanizable.

1. El Plan General de Ordenación puede establecer las siguientes zonas en el Suelo Urbanizable Residencial:

Zona 1-Edificación Cerrada.

Zona 2-Edificación Adosada.

Zona 3-Edificación Abierta.

En el Suelo Industrial-Terciario:

Zona 4-Edificación Industrial Adosada.

Zona 4-Edificación Industrial Abierta.

2. La normativa a aplicar se corresponderá en lo sustancial con la de las zonas de igual denominación en el Suelo Urbano, cuando éstas existan. No obstante, cada Plan Parcial podrá adecuar las determinaciones normativas a las condiciones específicas sin superar los aprovechamientos previstos ni disminuir las cesiones obligatorias.

La definición de las zonas aplicables en cada Sector de Suelo Urbanizable se especifica en el Anexo de Instrumentos de Desarrollo que acompaña a estas normas Urbanísticas.

Artículo 5.1.5. Calificación y usos del suelo urbanizable.

1. Los Planes Parciales que se redacten como desarrollo de Plan General de Ordenación garantizarán la ejecución de las cesiones obligatorias y gratuitas que comprenderán como mínimo los siguientes de acuerdo al art. 36 de la LOTENC:

a) El suelo destinado a Sistema Generales adscritos.

b) El suelo destinado a viario local.

c) El suelo destinado al sistema de Parques y Jardines.

d) El suelo destinado a Equipamientos Públicos de carácter local.

2. Se entiende que estas cesiones obligatorias y gratuitas tienen que realizarse sobre parcelas totalmente urbanizadas, habiendo adquirido los terrenos a ceder la condición de solar.

3. Será obligación de los promotores del Plan Parcial costear la urbanización en los términos señalados en el art. 71.3 de la LOTENC.

4. Asimismo, deberá ejecutarse la cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento del sector de acuerdo al art. 71.1 de la LOTENC.

Artículo 5.1.6. Grado de urbanización y edificación de los sectores de suelo urbanizable para acometer la sectorización de los suelos no sectorizados.

Para poder acometer la sectorización de los suelos urbanizables no sectorizados, deberán los sectores de suelo urbanizable residenciales ordenados desde el Plan General (SAU nº 1 Las Canteras, SAU nº 2 Salinas, SAU nº 3 Las Breveritas, SAU nº 4 El Tejar, SAU nº 6 Las Marinas) estar ejecutadas su urbanización en un 60% como mínimo y la edificación correspondiente en el mismo porcentaje. Así como también el mismo porcentaje de equipamientos, dotaciones y espacios libres.

Título sexto: Régimen del suelo rústico.

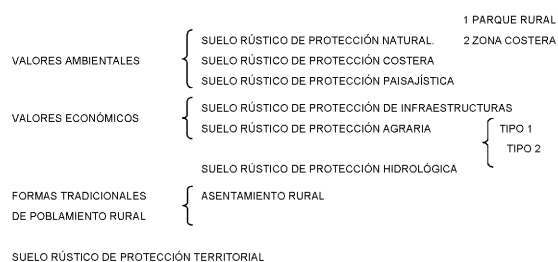
Capítulo 1. Suelo rústico.

Artículo 6.1.1. Definición del suelo rústico.

1. Constituye el Suelo Rústico, conforme lo dispuesto en el art. 54 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo al concurrir en ellos alguna de las condiciones, circunstancias o valores determinados para dicha clasificación en la legislación urbanística, ambiental o sectorial por sus características naturales productivas, culturales de protección de infraestructuras, equipamientos etc. O que deban preservarse del proceso urbanizador por resultar inadecuado como soporte de aprovechamientos urbanos, por ser necesario para salvaguardar el ecosistema insular o para el mantenimiento del modelo territorial.

2. La delimitación de Suelo Rústico se hace en los correspondientes Planos de Ordenación Estructural del Plan General.

3. Conforme al art. 55 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, el Plan General, distingue las siguientes categorías en Suelo Rústico en el municipio de Buenavista:



Artículo 6.1.2. Normas generales en suelo rústico.

1. Los terrenos clasificados como Suelo Rústico estarán sujetos a lo dispuesto en el título II, Sección 2^a Régimen de suelo rústico de la LOTENC. A las Directrices de Ordenación General, título IV, Capítulo IV "Protección del suelo rústico y al PIOT.

2. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos 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.

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

3. Sin perjuicio de otros deberes establecidos legalmente, los propietarios de suelo rústico deberán conservar sus valores naturales, masa vegetal en su caso, evitar los riesgos de erosión, incendio o cualquier otro que afecte a la seguridad, salud pública o terceros, o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético.

4. El régimen general de suelo rústico podrá concretarse respecto a un ámbito mediante los instrumentos de desarrollo de la ordenación previstos en la legislación urbanística, ambiental o sectorial, en el planeamiento insular o en estas Normas Urbanísticas.

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 el Municipio.

6. 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 y las granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los vertidos directos a 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.

7. 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 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.

c) 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.

d) No exceder de dos plantas, desde cualquier punto del terreno circundante.

8. En aquellos suelos rústicos de cualquier categoría que sean atravesados por cauces hidráulicos.

a) Se garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando -con carácter indicativo- como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en las Calificaciones Territoriales y Proyectos de Actuación Territorial, o bien cuando proceda el establecimiento de Deslinde.

Asimismo se dispondrá de dos franjas de acceso al cauce de cinco (5) metros -a ambos lados del cauce- como servidumbre de acceso al mismo.

b) Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan sólo aquellas obras de Interés público que tengan autorización previa al Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Asimismo, las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

Artículo 6.1.3. Suelo rústico de protección natural.

1. Se incluyen dentro de esta categoría, suelos rústicos que requieren la preservación de sus valores naturales o ecológicos. En este Plan General se establecen dos subcategorías: Protección Natural 1, Protección Natural 2.

2. Protección Natural 1.

Se incluye suelo que forma parte de Espacio Natural, "Parque Rural de Teno" (T-13) regulado en el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Los usos de este tipo de suelo son regulados por el Plan de Uso y Gestión de este Espacio Natural, por lo que el Plan General de Ordenación de Buenavista del Norte no interviene en la regulación de usos de este suelo.

3. Protección Natural 2.

Se incluyen en este tipo los terrenos de transición entre el mar y la tierra, en la zona costera de la Isla Baja (fuera del Parque Rural de Teno). Esta franja es muy significativa por la importancia de los procesos ecológicos que en ella se desarrollan, de los recursos

naturales que contiene y por las tensiones de uso a las que se encuentra sometida.

a) La delimitación del área.

En la zona del Rincón, el límite es el paseo peatonal costero. En la playa, Las Arenas, la avenida marítima. En el campo de golf el paseo peatonal de la costa. En el resto del litoral hasta el límite municipal con Los Silos, se delimita con el borde exterior de las fincas agrícolas, y en el caso de que no existan, con la línea de servidumbre de protección de la Ley de Costas (100 m). En este sentido, en este suelo será siempre de aplicación la Ley de Costas y su Reglamento.

b) Objetivos.

El objetivo general de esta área es la conservación y aprovechamiento sostenido de sus recursos naturales, haciéndolo compatible con el uso público. Este objetivo se concreta en:

- Asegurar la integridad del Dominio Público Marítimo-Terrestre.
- Garantizar la conservación de los ambientes más sensibles de la franja costera.
- Regular la utilización del litoral en función de su capacidad de acogida para evitar su degradación.
- Optimizar el aprovechamiento colectivo de un recurso escaso como es el espacio costero.

c) Régimen básico de los usos e intervenciones.

Uso principal.

En coherencia con los objetivos enunciados, el uso principal será la conservación activa.

Se trata de proteger esta franja del litoral con su actual topografía y vegetación. En el límite interior (más alejado del mar) de esta franja se podrá desarrollar paseos peatonales que permitan la visión de la ribera marina.

Mediante la elaboración de un Plan Especial de Ordenación del Litoral de este ámbito, o de un Plan Territorial Parcial de Ordenación del litoral (POL) de ámbito comarcal, se podrán plantear otros usos secundarios.

Estos planes deberán, en todo caso, cumplir todas las disposiciones de la Ley de Costas y de su reglamento.

Usos secundarios o compatibles.

- Los ambientales: tanto los de conservación como los científicos y de educación ambiental.

- Los recreativos: donde los defina el planeamiento especial, tratando de aprovechar las instalaciones y usos existentes, como la piscina “natural” del campo de golf o charcos que ya se utilizan.

- Los dotacionales: vinculados a actividades propias de la franja costera y sólo en los emplazamientos donde el planeamiento especial expresamente los defina.

- Los productivos primarios: Sólo se autoriza la pesca con caña y el marisqueo.

Los accesos a esta franja costera se harán por las carreteras y pistas actuales, perpendiculares a la costa. Los aparcamientos se situarán en el borde exterior de la franja costera.

Usos incompatibles.

- El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada, del que quedarán excluidos los recorridos paralelos a la costa, que serán exclusivamente peatonales.

- Entre los productivos primarios, la agricultura, ganadería, la caza, así como los mineros extractivos.

- Los industriales, de cualquier tipo.

- Los terciarios, salvo kioscos o terrazas al servicio de los usos recreativos existentes.

- Los turísticos.

Artículo 6.1.4. Suelo rústico de protección paisajística.

1. Se incluyen en esta categoría suelos rústicos que requieren la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos. Se recogen aquellos hitos geográficos que tienen una fuerte presencia en la apreciación del paisaje, que cuentan con elementos biológicos de un valor destacado que han desaparecido del entorno.

Montañas: se incluye dentro de esta categoría la montaña de Taco (la parte perteneciente al municipio de Buenavista. Sería conveniente que el Plan General de Los Silos tuviera esta misma subcategoría para el resto de la montaña). Se destaca su doble papel como referente básico del paisaje y de soporte de ecosistemas asociados, especialmente de su flora.

Su delimitación se hace a partir de los cambios significativos de la pendiente del terreno, dejando fuera los estanques agrícolas y el suelo urbano del barrio de Las Canteras.

Barrancos: se incluye el barranco de Los Camellos en su recorrido por la Isla Baja, excluyendo su paso

por el suelo urbano del casco de Buenavista. Se ha seleccionado este barranco por ser un hito relevante en el paisaje, cumplir un papel importante en el modelo de ordenación territorial y ser soporte de ecosistemas asociados. Además, como el resto de los barrancos, forma parte del sistema hidrológico, siendo este el barranco principal de esta vertiente.

Malpaíses y Llanos: se incluye dentro de esta categoría a zonas colindantes con la franja costera de Protección Natural 2 que no han sufrido fuertes transformaciones, con suelo de escaso valor edáfico, pero que mantiene una alta calidad paisajística y valiosos ecosistemas asociados, especialmente en su vegetación.

Se ha delimitado tres zonas cuyo límite interior son las zonas transformadas por la agricultura. Se trata de zonas que nunca fueron preparadas para el cultivo o que fueron abandonadas hace tiempo y se ha recuperado su vegetación potencial.

Laderas: se ha incluido dentro de esta subcategoría unas laderas comprendidas entre la carretera a la Punta de Teno, a la altura de El Rincón, y el límite del Parque Rural de Teno. Las características especiales de la orografía y la vegetación de estas laderas es la confluencia de barrancos como el de Las Torres, Las Barandas y otros de menor entidad en el barranco del Monte.

2. Objetivos.

El objetivo general para este suelo rústico es garantizar la protección y conservación de los recursos naturales a ellas vinculados. Este objetivo se concreta en:

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

- La eliminación de los impactos existentes.

- Conservar, restaurar y extender la cobertura de las masas de vegetación autóctona existente en su ámbito incluido los cauces, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos y potenciar la identidad del territorio en su conjunto.

En el caso de los barrancos también tendrán la consideración de suelo rústico de protección hidrológica, para garantizar la capacidad de los cauces naturales.

3. Régimen básico de los usos e intervenciones.

Uso principal.

En coherencia con los objetivos enunciados, el uso principal será el de conservación orientado hacia la preservación natural.

Uso secundario.

Los ambientales de conservación, preservación y restauración de los valores objeto de protección, como los científicos y de educación ambiental.

Usos incompatibles.

- El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada.

- Los industriales, los terciarios, turísticos y los residenciales. Los usos agrícolas salvo en zonas que hayan estado en producción con anterioridad.

En cuanto a las intervenciones, estarán prohibidas las siguientes:

- Las alteraciones del relieve original y de los ecosistemas asociados.

- En los barrancos, todas las que puedan reducir el cauce o deteriorar la calidad del agua en su caso. En los barrancos se permitirá su cruce mediante puentes que cumplan las condiciones anteriores, su cruce por nuevos viarios.

- En la estructura catastral las de parcelaciones.

- Todas las que afecten negativamente a la flora y fauna.

- Todos los movimientos de tierra, salvo los de rehabilitación orográfica, sin modificar la composición del suelo basal de que trate. Las intervenciones sobre la red viaria y de acceso, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes.

- Las intervenciones de instalaciones se limitarán solamente a las que sirvan exclusivamente a los objetivos de ordenación formulados, sean estrictamente necesarias y la solución sea la de menor impacto, de acuerdo a la correspondiente evaluación.

- Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación de inmuebles existentes de valor etnográfico o que sirvan para la protección de yacimientos arqueológicos.

Artículo 6.1.5. Suelo rústico de protección costera.

1. Es el integrado por la zona de dominio público marítimo terrestre y de servidumbre de tránsito y protección que establece la Ley de Costas 22/1988. La adscripción a esta categoría será compatible con cualquiera otra de las categorías de suelo rústico.

2. La utilización del dominio público así como las del suelo dentro del área de influencia de dicha ley 22/1988, se regirá conforme a sus disposiciones, que

expresamente se hace referencia a su remisión en el presente Plan General de Ordenación.

3. Cumplimiento de la Ley de Costas:

a) Los usos en servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

b) La servidumbre de tránsito de 6 m. De anchura cumplirá con lo dispuesto en el artículo de 27 de la Ley de Costas.

c) Existirán los accesos peatonales y rodados al mar que exige el artículo 28 de la Ley de Costas.

d) Los paseos marítimos serán preferentemente peatonales y se localizarán fuera de la ribera del mar cumpliendo lo exigido en el artículo 44.5 de la Ley de Costas.

e) Las instalaciones de tratamientos de aguas residuales y colectores paralelos a la costa se ajustarán a lo que exige el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

f) Las obras e instalaciones existentes, tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección, estarán a lo establecido en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

g) Cualquier Plan Especial, Sistema General, como la piscina municipal o cualquier otro equipamiento que se encuentre en el suelo rústico de Protección Costera, o su zona de influencia deberá cumplir la Ley de Costas y su reglamento y obtener las autorizaciones y títulos habilitantes correspondientes.

Artículo 6.1.6. Suelo rústico de protección agraria.

1. Esta categoría de suelo rústico trata de la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero y piscícola.

En este Plan General se establece para este suelo dos subcategorías que serán tratadas de forma diferenciada en el desarrollo de su ordenación: (Protección Agraria 1 y Protección Agraria 2).

2. Protección Agraria 1 (AGR-1).

Se incluye en esta subcategoría los terrenos en los que se aúna la aptitud productiva agrícola a la idoneidad para las implantaciones turísticas y complementarias.

a) La delimitación del área.

Este suelo se encuentra comprendido entre la carretera de acceso al casco de Buenavista desde el municipio de Los Silos y su prolongación, la carretera de acceso a la Punta de Teno y el mar. Esta zona queda dividida en dos partes, una situada al oeste del

Casco de Buenavista y del barranco Los Camellos y la otra situada al este del casco hasta el límite del término municipal de Los Silos.

b) Objetivos.

El objetivo fundamental de la delimitación de estas áreas es la conservación de la actividad agrícola, que ha supuesto un costoso proceso de transformación territorial y la creación de un paisaje característico, al tiempo que se compatibiliza con la creación de un modelo turístico singular integrado en el entorno en que se implanta.

3. Protección Agraria 2 (AGR-2).

Se incluye en esta subcategoría los terrenos de mayor aptitud productiva que admitan el desarrollo de cultivos intensivos (tropicales, y subtropicales). Se distribuyen preferentemente en las zonas bajas de la Isla.

En cuanto a las condiciones agrícolas estas dos subcategorías, en este plan General, son muy parecidas, variando fundamentalmente en la mayor aptitud turística que se le asigna desde el Plan General a la primera zona.

a) La delimitación del área.

Este suelo se sitúa al sur de la carretera de acceso a la Punta de Teno, a la altura de El Rincón y de la zona de Ampliación del Casco de Buenavista, hasta el límite del término municipal con Los Silos. Siendo su otro límite los acantilados muertos del Parque Rural de Teno.

b) Objetivos.

- La protección de los suelos de mayor capacidad agrológica, preservándolos de los procesos de urbanización, así como de cualquier otro tipo de actividad o intervención que pueda suponer un deterioro de los paisajes que conforman.

- El mantenimiento y recuperación de las actividades agrícolas tradicionales.

- El fomento y diversificación de la base productiva agrícola.

4. Régimen básico de los usos e intervenciones para las dos subcategorías (AGR-1 y AGR-2).

Uso principal.

En todas las subcategorías de este suelo rústico, el uso principal es el agrícola.

a) Podrán autorizarse las actividades necesariamente vinculadas a explotaciones agrarias y otras de similar condición que guarden la debida relación de

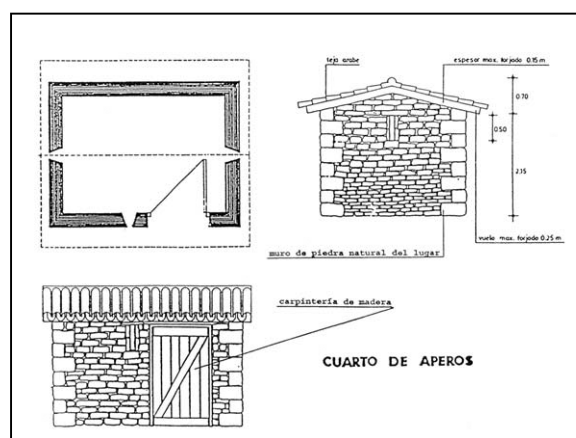
adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca. El órgano competente por razón de la materia emitirá el correspondiente informe de adecuación y compatibilidad, con carácter previo o simultáneo a la obtención de la autorización de la implantación de la actividad de que se trate el suelo rústico.

La realización de obras, construcciones y el ejercicio de usos y actividades deberán legitimarse mediante calificaciones territoriales.

b) Edificaciones que podrán autorizarse mediante calificaciones territoriales en este tipo de suelo como usos compatibles con el uso principal.

- Cuarto de aperos. En fincas en explotación con superficies superiores a 5000 m² se podrán autorizar estos cuartos en las siguientes condiciones:

- Superficie útil máxima 10 m² con una planta de altura y según el modelo y materiales que se señalan en este artículo. La separación a lindero será como mínimo 3 m de los linderos y deberán situarse a 7 m del eje del camino de acceso a la finca.



- Invernaderos. Podrá permitirse la realización de estas instalaciones con las siguientes condiciones:

- Los materiales empleados para la protección de cultivos serán obligatoriamente translúcidos o que permitan el paso de la luz en cualquier caso. Deberán ser fácilmente desmontables.

- Las instalaciones de cultivos o invernaderos, tendrán la consideración de temporal, estableciéndose en consecuencia autorizaciones renovables con un máximo de cinco años que deberán periódicamente presentar proyectos destinados al remozamiento de la instalación o su desmontaje y eliminación de los materiales de desecho, en el caso de la eliminación de las condiciones de cultivo que les dieron origen.

- Estanques y depósitos. Se considera como estanque o depósito aquellas construcciones destinadas al

almacenamiento de agua con destino al riego de las fincas y sus instalaciones complementarias. Se podrá autorizar la construcción de estanques o depósitos en las siguientes condiciones:

- La altura de la construcción será como máximo de 3,50 m sobre el terreno natural.

- Deberá retranquearse 5 m de los linderos de la finca y 7 m de las vías de acceso. La construcción se separará de otras edificaciones circundantes en al menos 5 m.

- Los estanques y depósitos deberán estar vallados en todo su perímetro con cercas de 1,5 m de altura mínima.

• Pozos y galerías. Los pozos y galerías hacen referencia a las obras necesarias para el alumbramiento de aguas y sus instalaciones asociadas.

Los pozos y galerías se podrán ejecutar siempre y cuando cuenten con la autorización administrativa pertinente, de acuerdo a la legislación de aguas aplicable y lo establecido en el Plan Hidrológico de Tenerife. El proyecto de Obra para la autorización deberá someterse a la correspondiente Evaluación Detallada de Impacto Ambiental.

• Almacenes de fincas, bodegas y silos. Los Almacenes de fincas, bodegas y silos se refieren a aquellas construcciones o instalaciones cubiertas que son precisas cuando existe un alto nivel de tecnificación de la producción agraria relacionada con la propiedad, requiriéndose de servicios semi-industrializados, de almacenaje de maquinaria o de productos resultantes relacionados con las explotaciones agrarias, como empaquetado de plátanos, de flor cortada, bodegas de elaboración, almacenamiento y embotellado de vinos, etc.

La altura máxima será en general de 1 planta o 4,50 m desde cualquier punto del terreno. Los silos podrán tener una altura superior, de acuerdo a sus características específicas. Se admite 1 sótano.

Materiales: Los materiales empleados para la realización de almacenes y bodegas serán tales que contribuyan a la integración de la edificación en el paisaje circundante.

Se requerirá calificación territorial o en los casos que sea necesario un Proyecto de Actuación Territorial para la solicitud de instalación de nuevos almacenes de fincas, bodegas o silos, deberán contener las soluciones específicas para la absorción y reutilización de la materia orgánica sobrante o de los residuos que se generen, no pudiendo verterse en barrancos o cauces. Deberá garantizarse una depuración adecuada mediante una instalación específica. Asimismo los proyectos deberán cumplir la legislación higiénico-sanitaria y sectorial de referencia.

Dentro de los almacenes agrícolas pueden distinguirse los almacenes e instalaciones directamente relacionados con la explotación de la finca, como almacén de abonos, maquinaria, instalaciones de riego, etc. de los empaquetados cuya producción puede proceder de toda la zona incluso de varios municipios.

Almacenes de fincas se podrá autorizar en este tipo de suelo, siempre que se justifique su necesidad, en las siguientes condiciones:

• Superficie mínima de la finca 8.000 m².

• Altura máxima del almacén 3,5 m del terreno circundante hasta la línea de arranque de la cubierta si esta es inclinada.

• La inclinación máxima de la cubierta es de 30° con una altura máxima de 2m sobre la rasante de la cubierta.

• Se admite un sótano de altura de 3 m.

• Su superficie máxima del almacén sobre rasante será de 25 m² útiles. Los sótanos no podrán superar esta superficie.

• La separación a linderos será como mínimo de 5 m y deberán situarse como mínimo a 10 m del eje del camino de acceso a la finca.

Empaquetados: estas instalaciones están dedicadas, al almacenamiento preparación de los productos, para su transporte y comercialización. Estas instalaciones pertenecen generalmente a cooperativas agrícolas o a empresas de producción y comercialización. Podrán autorizarse en este tipo de suelo, siempre que se justifique su necesidad en las siguientes condiciones.

• Superficie mínima de la finca 5.000 m².

• Altura máxima del empaquetado 4,5 m del terreno circundante hasta la línea de arranque de la cubierta si esta es inclinada.

La inclinación máxima de la cubierta es de 30° con una altura máxima de 2,50 m sobre la línea de arranque de la cubierta.

• Se admite un sótano de altura máxima de 3 m.

• La separación o linderos será como mínimo de 7 m y deberán situarse como mínimo de 10 m del eje del camino de acceso a la finca.

• La ocupación máxima de la finca será del 20%. El sótano se situará bajo el empaquetado y con igual o menor ocupación.

• Cerramientos de fincas y abancalamiento.

- En general se permite el cerramiento de las propiedades o el abancalamiento de fincas, al objeto de procurar un correcto aprovechamiento productivo.

- Los cerramientos de propiedades serán los usos tradicionalmente en la zona, hasta una altura de 3 m. Los nuevos cerramientos se situarán a una distancia mínima de 4 m medidos desde el eje del camino al que la finca o parcela es colindante.

- En los abancalamientos se admitirán paredes hasta una altura máxima de 4 m entre plataformas.

- Todas estas instalaciones y construcciones deberán contar con proyecto técnico de obras específico que incluirá las medidas tendentes a la restauración paisajística del entorno próximo afectado, así como las alternativas para la eliminación de escombros y materiales sobrantes.

Usos secundarios o compatibles.

- Explotaciones ganaderas, granjas y corrales.

Se consideran explotaciones ganaderas y corrales aquellas instalaciones destinadas a usos ganaderos y de cría de animales que debido a sus características específicas hayan de situarse necesariamente fuera de los núcleos de población. Requieren para su instalación de calificación Territorial y deberán cumplir con la normativa sectorial que las regule, especialmente las normas zootécnicas de manejo; tratamiento y evacuación residual.

En la Isla Baja de Buenavista, dada su pequeña extensión y los usos que se proponen en este Plan Especial, no resultan compatibles las explotaciones de ganado porcino, caballar, vacuno, caprino y ovino, por lo que quedan prohibidas. Se autorizan únicamente en el suelo Rústico de Protección Agraria 2 (AGR-2) las de aves de corral y conejos, siempre que estén situadas a una distancia mínima de 700 m de los núcleos urbanos y asentamientos rurales y cumplan las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de la finca será de 5000 m².

- Separación a linderos de 15 m como mínimo.

- Altura máxima de 1 planta o 4,5 m de altura reguladora máxima en cualquier punto del terreno. No se admiten sótanos que no vengán impuestos por las condiciones topográficas del terreno.

- Longitud máxima de fachadas. Ningún alojamiento ganadero de nueva creación puede tener una longitud de fachada superior a 20 m.

Los usos ambientales, especialmente actividades propias de la conservación activa, la corrección de la erosión, mantenimiento de los suelos y la difusión de aspectos medioambientales y agrícolas.

En el suelo rústico de Protección Agraria 2 (AGR-2) podrán autorizarse aulas de la Naturaleza, campamentos escolares, granjas escuelas y usos complementarios del turismo rural relacionados con la naturaleza, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de la finca será de 50.000 m² y la edificabilidad será menor de 0,05 m²/m².

- Será necesario calificación territorial.

- Estas edificaciones se construirán usando materiales del lugar y se propondrán de tal manera que se cauce el menor impacto en el medio físico y en el paisaje natural. Los cerramientos de parcela serán preferiblemente vegetales. La altura será de 1 planta o 4 m de altura reguladora máxima en cualquier punto del terreno.

Los turísticos en las categorías de establecimientos de turismo rural y los campamentos de turismo.

Infraestructuras. Podrán autorizarse igualmente los usos de infraestructuras de instalaciones complementarias que deban situarse en este tipo de suelo, para garantizar un correcto funcionamiento de la estructura urbana y referidas al abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, red de telecomunicaciones, evacuación de aguas residuales, parque eólicos, etc.

Usos incompatibles.

- El tránsito con vehículos de motor, fuera de los viarios de circulación rodada.

- Los industriales no relacionados con la actividad agraria.

- Los terciarios tradicionales en todas sus categorías, así como las grandes superficies y complejos comerciales.

- Los establecimientos turísticos, salvo los admisibles, según lo dispuesto en el párrafo anterior.

- Los residenciales.

En cuanto a las intervenciones, estarán prohibidas las siguientes:

- Las segregaciones de las que resulten fincas de dimensiones menores a la unidad mínima de cultivo y las parcelaciones urbanísticas.

- Los movimientos de tierra y explanación que no vengán justificados por la creación de explotaciones agrarias.

- El trazado de nuevas pistas y caminos, debiendo limitarse las actuaciones a las pistas y caminos exis-

tentes o los definidos explícitamente por el planeamiento.

- Las construcciones de nueva planta que no se encuentren entre las señaladas en este artículo, destinadas al uso principal agrícola o bien a alguno de los usos secundarios explícitamente señalados en este artículo.

Artículo 6.1.7. Suelo rústico de protección hidrológica.

1. Este suelo rústico tiene la finalidad de proteger las cuencas y los cauces de los barrancos, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.

a) Delimitación del área.

Se delimitan todos los cauces de barrancos de la Isla Baja de Buenavista (terrenos del municipio no incluidos en el Parque Rural de Teno), así como su servidumbre de acceso al mismo. Con carácter indicativo se establece como mínimo una anchura de cauce de 5 m a ambos lados del eje del mismo. Asimismo se dispondrá de dos franjas de acceso a cauce de 5 m a ambos lados del cauce, como servidumbre de acceso al mismo.

b) Objetivos.

El objeto fundamental de la delimitación de estas áreas es garantizar el drenaje superficial del Territorio.

2. Régimen básico de los usos e intervenciones.

Todos los usos e intervenciones en este suelo deben cumplir la Normativa y Planificación Sectorial de aplicación:

- Ley 12/1999 de Aguas de Canarias, de 26 de julio.

- Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Decreto 276/1993, de 8 de octubre, de Reglamento sancionador en materia de aguas.

- Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico.

- Plan Hidrológico Insular de Tenerife, aprobado por Decreto 319/1996, de 23 de diciembre.

Uso principal.

En coherencia con el objetivo establecido, el uso principal es garantizar la función de Drenaje Terri-

torial de los suelos susceptibles de soportar avenidas. Se admiten tan sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife. Además de los anchos de los cauces y de las servidumbres de acceso al mismo, el Consejo de Aguas de Tenerife determinará en cada caso las dimensiones definitivas al intervenir en los Planes de desarrollo de este Plan General, o bien cuando procede el establecimiento de Deslindes. Las obras en los márgenes requerirán la previa autorización del Consejo Insular de Aguas de Tenerife y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

Uso secundario.

Los ambientales destinados fundamentalmente a la preservación de los ecosistemas asociados.

Usos incompatibles e intervenciones prohibidas.

Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación, vertido o movimientos de tierra que pueda provocar la modificación física de los cauces o impida el acceso a los mismos.

Artículo 6.1.8. Suelo rústico de protección de infraestructuras.

1. Comprende franjas paralelas situadas a ambos lados de las redes de infraestructuras de carácter territoriales, tales como carreteras, que forman parte de los Sistemas Generales Viario y de Infraestructura.

2. En el caso de las Autopistas, Autovías y Carreteras el régimen aplicable es el que corresponde a la LC y RCC en lo referente a Dominio, Servidumbre y Afección. El ámbito del Suelo Rústico de Protección se ha limitado a las franjas paralelas a la vía definidas por las zonas de Dominio Público y de Afección. En estos ámbitos se podrán realizar los usos y aprovechamientos permitidos por la legislación sectorial señalada y por las Normas urbanísticas de las categorías de Suelo Rústico coincidentes.

3. Respecto al resto de Infraestructuras, el Suelo Rústico de protección de Infraestructuras se extiende al espacio necesario para su correcto desenvolvimiento técnico y, en todo caso, a franjas paralelas situadas a 6 mts como mínimo respecto a la línea que define en sí misma el recorrido de la infraestructura.

4. Al objeto de proteger específicamente las vías y carreteras que formen o no parte del Sistema General Viario propuesto por este Plan General de Ordenación para el término municipal, y de mantener la estructura de los caminos que dan soporte y acceso a las distintas fincas Agrícolas, se determina un ámbito de protección de carreteras y caminos en Suelo Rústico.

5. En estas zonas se prohíbe todo tipo de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, fijándose bandas de protección en seis metros a ambos lados de la arista exterior en los caminos.

6. En la parte de los trazados de la red de Carreteras que están dentro de los ámbitos del Suelo Rústico pertenecientes al término municipal de Buenavista, la fijación de la Zona de Servidumbre y Afección se determina de acuerdo a los criterios definidos en el art. 50 y 54 del Decreto 131/1995 de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias y el informe del Organismo competente en materia de Carreteras, estableciéndose como criterio general una franja de 17 mts desde el límite del dominio público en las carreteras de Interés Regional y de 8 mts en el resto. A efectos de concreción cartográfica se ha considerado que la vía tipo tiene una sección de 12 mts que corresponde a 7 mts de calzada y 5 mts de arcenes.

7. De acuerdo con el art. 55.b.5 de la LOTENC, los terrenos comprendidos en esta Zona de Servidumbre y Afección se consideran como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y no podrán ser destinados a usos que supongan la transformación, por pequeña que sea, de sus condiciones actuales. Se prohíben expresamente, los movimientos de tierras y la extracción de áridos.

8. Se prohíbe además, todo tipo de publicidad en esta zona, así como la que sea visible desde las de dominio público, servidumbre y afección de toda carretera, o la colocación de carteles informativos dirigidos al Usuario de las Carreteras de Interés Regional y Local de acuerdo al art. 3 de la Ley 9/1991 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias. Como medida de protección del paisaje se podrán limitar las condiciones de edificación (cerramiento, materiales, alturas) en puntos de visuales panorámicas de interés.

9. Toda obra en las carreteras existentes o nuevas propuestas presentará, entre los documentos del proyecto, aquellos que aseguren la restitución del terreno de los márgenes a su estado natural, así como los necesarios para la Evaluación del Impacto Ambiental requerida por la Ley 11/90 de Prevención del Impacto Ecológico.

10. En lo que se respecta a la red de caminos rurales reflejados en la cartografía municipal, no se podrá realizar ningún tipo de construcciones en sus márgenes excepto los terraplenes necesarios para su correcta implantación. Esta prohibición afectará a un ámbito definido por líneas paralelas situadas como mínimo a 3 mts del borde del camino o 5 mts medido desde su eje.

Artículo 6.1.9. Instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

1. Con carácter general se podrán realizar en Suelo Rústico, instalaciones vinculadas a las obras públicas siguiendo los principios de mínimo impacto y de ejemplaridad, debido a su carácter público, lo que exige un especial cuidado en su diseño y un perfecto acuerdo de la obra y su entorno, evitando la aparición indebida de terraplenes y cortes en el terreno. Por otra parte, será necesario en este tipo de obras la restauración del entorno a su estado natural, una vez concluido los trabajos que las motivaron.

2. Estas instalaciones y edificaciones vinculadas a las obras públicas tendrán, en todo caso, una altura inferior a los 4 mts.

3. El establecimiento de nuevas redes para el servicio eléctrico, telefonía o de aguas es aconsejable solamente en los bordes de las infraestructuras viarias existentes en una franja no superior a los 30 mts medidas desde el eje de dichas carreteras o caminos. En los Asentamientos Rurales, las redes de energía eléctrica en baja tensión deberán ser subterráneas obligatoriamente.

Las redes de energía eléctrica y telefónica habrán de discurrir necesariamente por Suelos no clasificados como de Protección Natural y Paisajística. En el caso de que sea necesario el paso de estas instalaciones, sus canalizaciones deberán ser soterradas.

Artículo 6.1.10. Condiciones para la implantación de estaciones de suministro de combustible.

1. La localización de nuevas Estaciones de Suministro de Combustible o Áreas de Servicio en el Suelo Rústico sólo podrá realizarse en los bordes de Carreteras Regionales, Insulares o Municipales. La distancia Mínima a núcleos de población o Suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 100 mts.

2. Las instalaciones para Estaciones de Suministro de Combustible y Áreas de Servicio asociadas no podrán superar una superficie de 1500 m². Las Instalaciones a que hace referencia el art. 43 del RCC podrán llevarse a cabo dentro de estas Áreas de Servicio siempre y cuando las construcciones no superen 1 planta de altura y una ocupación del 10% de la superficie total del área de servicio. Las protecciones y pérgolas no computarán a los efectos de ocupación máxima.

3. Las solicitudes de edificación y ocupación admitidas en Suelo Rústico de acuerdo a estas Normas Urbanísticas se tramitarán de acuerdo a lo que dispone la LOTENC en lo relativo a Calificaciones Territoriales en especial en su art. 27.

4. La tramitación administrativa de la autorización pertinente deberá realizarse a su vez, ante el Organismo titular de la carretera y de acuerdo a los requisitos establecidos en el art. 62 del RCC. El Organismo titular de la carretera establecerá la distancia a la que se situará la instalación desde el borde exterior de la carretera y las condiciones de los accesos y salidas a la misma.

Artículo 6.1.11. Suelo rústico de protección territorial.

1. Esta categoría de suelo rústico tiene por finalidad preservar el 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 tal como establece el artículo 55.d de la LOTENC.

2. Se incluyen en esta categoría los terrenos que en el modelo de ordenación no ostentan una vocación específica que exija la protección de sus valores naturales o productivos, ni forman parte del sistema de núcleos urbanos. Por lo que no se encuadran en las definiciones y objetivos de ninguna otra categoría de suelo rústico.

3. Objetivos.

Dentro de los objetivos previstos para esta categoría de suelo, este Plan General emplea fundamentalmente los siguientes:

a) Iniciativas singulares de imposible previsión temporal.

b) Como reservas de suelo que dan coherencia y completan a medio o largo plazo el modelo territorial propuesto por el Plan General.

4. Régimen básico de los usos e intervenciones.

En estos ámbitos adscritos a esta categoría de suelo rústico, el Plan General establecerá el régimen de usos e intervenciones, en función de los motivos y fines por los cuales se han delimitado dentro de esta categoría.

• En el caso 3a y 3b del punto anterior:

En tanto no se concreten las iniciativas previstas, sólo podrán autorizarse usos o intervenciones de carácter provisional, de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística, garantizándose que no comprometan su destino final.

En todos los casos anteriores podrán autorizarse usos propios de las explotaciones agrícolas, sin la implantación de instalaciones o edificaciones fijas que puedan comprometer el carácter de reserva de suelo que justifica su delimitación.

Artículo 6.1.12. Suelo rústico de asentamiento rural.

1. Se refiere 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.

2. En el suelo rústico el uso residencial, que comprende las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar deberá situarse en terrenos calificados como asentamientos rurales.

3. Obtenida la correspondiente licencia municipal en estas categorías de suelo rústico, se pueden edificar viviendas con las siguientes condiciones generales:

a) En ningún caso se considera edificable una parcela que no se encuentre en el interior del área que delimita el suelo rústico de asentamiento rural en los Planos de Ordenación.

b) La edificación será aislada o cerrada, según las características que tengan las edificaciones existentes en cada asentamiento rural, tal como se señala en la ordenación pormenorizada de los mismos.

4. Edificación aislada.

a) La edificación aislada tendrá fachada en todo su perímetro y carácter rural, no pudiendo aparecer como edificaciones urbanas. No se permite los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico.

b) Los retranqueos mínimos a las fincas colindantes serán de 3 mts. La altura máxima será de dos plantas sobre rasante, con un máximo de 300 m² construidos, incluidos los usos complementarios por vivienda, y una ocupación máxima en planta de 150 m² por vivienda.

c) El fondo máximo de la edificación será de 20 m.

d) La parcela mínima será de 200 m², con un frente de 12 m como mínimo y que pueda inscribirse un círculo de igual diámetro.

5. Se exceptúan de las condiciones de frente mínimo y superficie de parcela, aquellos solares residuales entre dos ya edificados, siempre que su longitud de fachada no sea inferior a 4 m, se pueda inscribir un círculo de igual diámetro y la superficie sea igual o mayor a 60 m².

6. Edificación cerrada.

a) La edificación se adosará a las medianeras de las edificaciones existentes. En el caso que la parce-

la no se encuentre en una manzana de edificación cerrada, su fachada trasera tendrá que tener las mismas características y acabado que la fachada delantera, abriendo siempre huecos.

b) La altura máxima de la edificación será de dos plantas sobre rasante. Tendrán carácter rural, no pudiendo aparecer como edificaciones urbanas. No se permite los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico.

c) El fondo máximo de la edificación será de 20 m.

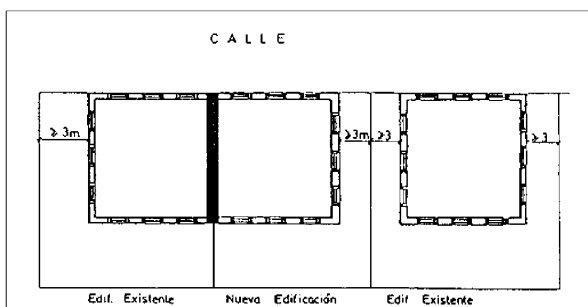
d) La parcela mínima será de 100 m², con un frente de 8 m como mínimo y que pueda inscribirse un círculo de igual diámetro.

e) El resto de parámetros se regularán como en la edificación Cerrada.

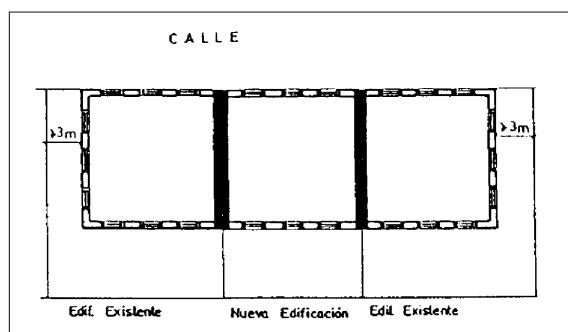
7. Se exceptúan de las condiciones de frente mínimo y superficie de parcela, aquellos solares residuales entre dos ya edificados, siempre que la edificación resultante cumpla con las condiciones de habitabilidad de las viviendas en Canarias.

8. Adaptación a la edificación existente.

a) Si la edificación colindante tiene la pared lateral medianera, la nueva edificación tendrá obligatoriamente que adosarse a la misma.



b) En el caso de que las dos edificaciones colindantes tengan la pared lateral medianera, la nueva edificación tendrá que adosarse a ambas, siempre que el frente de la parcela sea menor o igual a 15 metros.



9. En este municipio se ha calificado con esta categoría los siguientes asentamientos rurales:

Dentro del Parque Rural	Fuera del Parque Rural
El Palmar	La Cuesta
Las Lagunetas	Los Pasitos
Las Portelas	La Peña
Masca (tres asentamientos)	Los Molinos
Alto Carrizal	
Bajo Carrizal	
Teno Alto	

Los asentamientos del Parque Rural serán regulados por su Plan Rector de Uso y Gestión.

10. Condiciones particulares de las parcelas en los asentamientos rurales:

Para los asentamientos rurales, la edificación se situará en la zona delimitada como asentamiento rural como se señala en los Planos de Ordenación y, en todo caso, la edificación se situará como mínimo a 5 m del eje teórico del camino, salvo que la alineación esté definida en los planos de ordenación pormenorizada.

11. Otras condiciones de la edificación.

a) La altura de pisos, las construcciones por encima de la altura de coronación, las características de los cuerpos y elementos salientes, patios de luces, claraboyas en patios de luces y ventilación, aparcamiento en los edificios y la adaptación a terrenos en ladera, se regularán de igual forma que para la edificación cerrada de estas Normas Urbanísticas.

b) La realización de sótanos se autoriza en todas aquellas edificaciones que lo planteen, si bien se limita el número de estos a una planta, debiendo cumplir las condiciones de adaptación a terrenos en ladera en esos casos, como se señala en el art. 4.2.14 de estas Normas Urbanísticas.

12. Usos de los asentamientos rurales.

El uso característico de los asentamientos rurales es el residencial de carácter unifamiliar. Como usos complementarios se admite el de turismo rural. El uso comercial de puestos de venta, mercadillos agrícolas y pequeño comercio. El uso de hostelería, bares, cafeterías y pequeños restaurantes. Talleres artesanales y de pequeña industria compatible con la vivienda. Equipamientos y las infraestructuras necesarias.

Anexo.

Desarrollo del Régimen Normativo de los usos en el suelo rústico.

En este anexo se amplían los usos en suelo Rústico que por su naturaleza requiere un desarrollo de los

usos básicos del PIOT, que se plantearon en este capítulo de las normas urbanísticas.

Desarrollo del artículo 6.1.3 de los usos del Suelo Rústico de Protección Natural 2.

1. Uso principal.

El uso principal será la conservación activa.

De acuerdo a los objetivos establecidos para este tipo de suelo, los usos principales serán los Ambientales de Conservación.

a) Gestión, vigilancia y seguimiento.

Con la finalidad de conservar las características actuales sin que se produzcan actuaciones que afecten negativamente a la zona es necesario tener una vigilancia y seguimiento de las actividades y usos que se realizan.

b) Información e interpretación de la naturaleza.

Para una primera aproximación a la finalidad deseada, se podrán colocar carteles indicativos tanto de los usos prohibidos, como explicativos de su formación física, geológica, de la vegetación, etc.

c) Prevención y corrección de impactos negativos.

Los usos agrícolas próximos y otras obras han producido movimientos de tierras y vertidos que han afectado negativamente a la orografía y a la vegetación.

d) Restauración de la cubierta vegetal.

En relación al punto anterior será necesaria la restauración de la cubierta vegetal.

e) Mejora de la vegetación característica.

Se ha introducido en algunas partes de este ámbito vegetación, que aunque sea de las Islas, no es propiamente de la zona, que es la que se quiere conservar y potenciar.

En el desarrollo del Plan Especial de Ordenación del Litoral debe incluir los aspectos señalados como uso y objetivo principal.

En este tipo de suelo siempre será de aplicación la ley de Costas y su reglamento.

2. Usos compatibles.

Dentro de los usos compatibles unos se podrán aplicar directamente. Otros con determinadas condiciones y los terceros solamente a través de su ordena-

ción mediante el Plan Especial de Ordenación del Litoral.

2.1. Usos Compatibles que podrán aplicarse directamente.

a) Investigación sobre los recursos naturales.

- Investigación sin alteraciones significativa.

b) Esparcimiento en la naturaleza (en espacios no adaptados).

- Esparcimiento elemental.
- Esparcimiento con equipo ligero.

2.2. Usos compatibles con determinadas condiciones.

a) Investigación sobre los recursos naturales

- Investigaciones en espacios adaptados
- Investigaciones con instalaciones y/o edificaciones

b) Educación ambiental

- Educación ambiental itinerante y/o temporales
- Instalaciones de observación de la naturaleza
- Centros de interpretación y similares.

Con instalaciones y/o edificaciones desmontables no permanentes

c) Usos Pesqueros

- Recolección litoral
- Pesca desde embarcaciones

Con las autorizaciones sectoriales correspondientes

d) Conducciones de abastecimiento de agua

- Conducciones interiores de abastecimiento de agua
- Conducciones de distribución de agua de uso general
- Conducciones de distribución de agua para el consumo humano
- Conducciones especiales para aguas depuradas
- Conducciones generales de transporte de agua

Siempre que vayan soterradas.

e) Conducciones de evacuación de agua

- Conducciones interiores de evacuación de agua
- Conducciones de alcantarillado
- Colectores generales
- Emisario submarino

Siempre que vayan soterradas y cumplan las condiciones que establece la ley de Costas.

f) Conducciones eléctricas

- Líneas de suministro eléctrico a baja tensión
- Líneas de distribución eléctrica a media tensión

Siempre que vayan soterradas

g) Conducciones de telecomunicación

- Conducciones de telecomunicaciones generales
- Conducciones de fibra óptica de telecomunicaciones generales

Siempre que vayan soterradas

h) Instalaciones de soporte

- Muros de contención (incluyendo bancales) } Siempre que sean de piedra natural del lugar

2.3. Usos compatibles siempre que vengan propuestos en el Plan Especial de Ordenación del Litoral.

Además de todos los usos anteriores con sus condicionantes, se podrán aplicar los siguientes usos:

a) Los que se autorizan con instalaciones y/o edificaciones desmontables pero con edificaciones permanentes en los lugares que señale el Plan Especial.

b) Usos pesqueros.

Servicios a la pesca, con las autorizaciones sectoriales correspondientes.

c) Nuevos viarios.

Se podrán modificar los existentes. Los perpendiculares a la costa, podrán ser de vehículos hasta los aparcamientos.

Los paseos paralelos a la costa serán peatonales, aunque podrán tener carril para bicicleta y tramos donde puedan entrar vehículos de servicio y mantenimiento.

Estos paseos podrán contar con instalaciones ornamentales y mobiliario urbano.

d) Espacios deportivos al aire libre.

- Espacios adaptados para juegos y/o deportes.
- Pista al aire libre pequeña.
- Piscina deportiva al aire libre.

e) Espacios libres complementarios.

f) Área recreativa.

g) Playas y espacios libres litorales.

h) Miradores y similares.

i) Comercio minorista en espacios públicos.

j) Hostelería sin alojamiento en espacios públicos.

k) Establecimiento de bebidas en espacios públicos.

l) Restaurante en espacios públicos.

3. Usos incompatibles o prohibidos.

Se prohíben los siguientes usos:

a) Dentro del Esparcimiento en la naturaleza:

- Esparcimiento con vehículos de motor.
- Esparcimiento en grandes grupos.

- Espectáculos públicos en el medio natural.

b) Los Usos Forestales.

c) Los Uso Agrícolas y Ganaderos.

d) Los Usos Cinegéticos.

e) Los Usos Mineros.

f) Los Usos Industriales, Almacenes y Talleres.

g) Los Usos Comerciales y oficinas (menos el comercio minorista compatible).

h) Los Usos de Infraestructuras hidráulicas, de energía, de telecomunicación, (menos las conducciones señaladas como compatibles).

i) Los Usos de Infraestructuras de Tratamiento de Residuos.

j) Viario y aparcamiento (sólo será compatible el propuesto por el Plan Especial de Ordenación del Litoral).

k) Instalaciones complementarias y otras infraestructuras (sólo son compatibles los muros los muros de contención, incluyendo bancales, instalaciones ornamentales y mobiliario urbano).

l) Equipamientos y Dotaciones Comunitarias (con las excepciones señaladas de los deportivos, de esparcimiento y educativo señalados).

m) Hostelería sin alojamiento (menos la Hostelería en espacios públicos, los establecimiento de bebidas y restaurantes compatibles).

n) Los usos de alojamientos turísticos.

o) Los usos residenciales.

4. Intervenciones compatibles y prohibidas.

1) Intervenciones sobre la estructura de la propiedad.

Deberán tener como finalidad, los objetivos señalados para este tipo de suelo y los del Plan Especial correspondiente. En todo caso deberán cumplir la legislación relativa a la parcela mínima agraria, etc.

Se consideran compatibles: la rectificación de linderos, segregación y agrupación simultánea, agrupación de fincas y la segregación cumpliendo las condiciones señaladas.

Está prohibida toda parcelación urbanística.

2) Intervenciones sobre la flora y la fauna.

Sólo serán compatibles las intervenciones que tengan la finalidad del uso principal relativa la conservación activa y los usos compatibles que colaboran con esa finalidad.

3) Movimientos de tierra.

Sólo serán compatibles los movimientos de tierras estrictamente necesarios para conseguir los objetivos señalados y los que se produzcan como consecuencia de las propuestas del Plan Especial de Ordenación del Litoral.

4) Intervenciones sobre la red viaria.

Sólo se podrá intervenir en la red viaria existente mediante la aplicación del Plan Especial de Ordenación del Litoral.

5) Intervenciones de instalaciones.

Sólo se podrá intervenir en las canalizaciones de las instalaciones que se señalaron en los usos compatibles y los que puedan surgir como aplicación del Plan Especial de Ordenación del Litoral.

6) Intervenciones de edificación.

Sólo se podrá hacer intervenciones de edificación como consecuencia de la aplicación del Plan Especial de Ordenación del Litoral.

Desarrollo del artículo 6.1.4 de los usos en el Suelo Rústico de Protección Paisajística.

Tipo 1. Montaña.

Se incluye en esta categoría la Montaña de Taco.

1. Uso principal.

El uso principal será la conservación orientada hacia la preservación natural.

De acuerdo a los objetivos establecidos para este tipo de suelo, los usos principales serán los Ambientales de conservación.

a) Gestión, vigilancia y seguimiento.

Con la finalidad de conservar las características actuales sin que se produzcan actuaciones que afecten negativamente a la zona es necesario tener una vigilancia y seguimiento de las actividades y usos que se realizan en la zona.

b) Información e interpretación de la naturaleza.

Para una primera aproximación a la finalidad deseada, se podrán colocar carteles indicativos tanto de los usos prohibidos, como explicativos de su formación física, geológica, de la vegetación, etc.

c) Prevención y corrección de impactos negativos.

Las extracciones de “picón” producidas hace años ha afectado negativamente a la orografía, vegetación y al paisaje.

d) Restauración de la cubierta vegetal.

En relación al punto anterior será necesaria la restauración de la cubierta vegetal.

e) Mejora de la vegetación característica.

Se ha introducido en algunas partes de este ámbito vegetación, que aunque sea de las Islas, no es propiamente de la zona, que es la que se quiere conservar y potenciar.

2. Usos compatibles.

En la Montaña de Taco se dan dos situaciones diferenciadas: por un lado las laderas del volcán y por otra el cráter transformado hace años en balsa de almacenamiento de agua, con una carretera de acceso para el mantenimiento de esta instalación. Por lo que muchos de los usos compatibles podrán situarse solamente en la parte superior junto a las instalaciones de la balsa, que quedan ocultas.

2.1. Usos compatibles en toda la montaña.

a) Investigación sobre los recursos naturales.

- Investigación sin alteraciones significativa.

b) Esparcimiento en la naturaleza con espacios no adaptados.

- Esparcimiento elemental.

- Esparcimiento con equipo ligero.

2.2. Usos compatibles con determinadas condiciones.

a) Intervenciones sobre recursos naturales

- Investigaciones en espacios adaptados
- Investigaciones con instalaciones y/o edificaciones

b) Educación ambiental

- Educación ambiental itinerante y/o temporales
- Instalaciones de observación de la naturaleza
- Centro de interpretación y similares

Con instalaciones y/o edificaciones desmontables no permanentes, situadas en la parte superior de la montaña

c) Infraestructura de almacenamiento de agua

- Estanques
 - Balsa
- Siempre que existan en la actualidad

d) Conducciones de abastecimiento de agua

- Conducciones de distribución de agua de uso general
 - Conducciones de distribución de agua para el consumo humano
 - Conducciones especiales para aguas depuradas
 - Conducciones generales de transporte de agua
- } siempre que vayan soterradas

e) Conducciones eléctricas

- Líneas de suministro eléctrico a baja tensión
 - Líneas de suministro eléctrico de media tensión
- } siempre que vayan soterradas

f) Antenas

- Estación base de telefonía móvil
 - Repartidor de radio y/o televisión
 - Antena de emisión y/o recepción de servicios de interés público
- } Únicamente si son propuestas por un Plan municipal, comarcal o insular de Telecomunicaciones

g) Conducciones de telecomunicación

- Conducciones de telecomunicaciones generales
 - Conducciones de fibra óptica de telecomunicaciones generales
- } siempre que vayan soterradas

h) Viarios

- Peatonales Senderos de acceso a la montaña de nueva creación
- Vehicular Solamente la carretera existente

i) Espacios libres de uso público

- Espacios libres complementarios
 - Área recreativa
 - Miradores y similares
- } Sin edificaciones anexas

3. Usos incompatibles o prohibidos.

Se prohíben los siguientes usos:

a) Dentro del Esparcimiento en la naturaleza:

- Esparcimientos con vehículos a motor.
- Esparcimientos en grandes grupos.
- Espectáculos públicos en el medio natural.

b) Los Usos Forestales.**c) Los Usos Agrícolas y Ganaderos.****d) Los Usos Cinegéticos.****e) Los Usos Mineros.****f) Los Usos Industriales, Almacenes y Talleres.****g) Los Usos Comerciales y oficinas (menos el comercio minorista compatible).**

h) Los Usos de Infraestructuras hidráulicas, de energía, de telecomunicación (menos las conducciones señaladas como compatibles con las condiciones señaladas).

i) Los Usos de Infraestructuras de Tratamiento de Residuos.**j) Viario (sólo se admite el señalado como compatible).****k) Las Instalaciones complementarias y otras infraestructuras.****l) Los Equipamientos y Dotaciones Comunitarias.****m) Los Espacios Libres (con las excepciones señaladas como compatibles).****n) Los usos de Hostelería sin alojamiento.****o) Los usos de alojamientos turísticos.****p) Los usos residenciales.****4. Intervenciones compatibles y prohibidas.****1) Intervenciones sobre la estructura de la propiedad.**

Deberán tener como finalidad, los objetivos señalados para este tipo de suelo. En todo caso deberán cumplir la legislación relativa a la parcela mínima agraria, etc.

Se consideran compatibles: la rectificación de linderos, segregación y agrupación simultánea, agrupación de fincas y la segregación cumpliendo las condiciones señaladas.

Está prohibida toda parcelación urbanística.

2) Intervenciones sobre la flora y la fauna.

Sólo serán compatibles las intervenciones que tengan la finalidad del uso principal relativa la conservación activa y los usos compatibles que colaboran con esa finalidad.

3) Movimientos de tierra.

Sólo serán compatibles los movimientos de tierras estrictamente necesarios para conseguir los objetivos señalados y los que se produzcan como consecuencia de los usos principales compatibles.

4) Intervenciones sobre la red viaria.

Sólo en los usos señalados como compatibles.

5) Intervenciones de instalaciones.

Sólo se podrá intervenir en las instalaciones señaladas como compatibles.

6) Intervenciones de edificación.

Sólo se admitirán las estrictamente necesarias para el funcionamiento de las instalaciones que se han admitido como compatibles.

Tipo 2. Barrancos.

Se incluye en esta categoría el barranco de Los Camellos en su recorrido por la Isla Baja, excluyendo su paso por el suelo urbano del Casco de Buenavista.

1. Uso principal.

El uso principal será la conservación orientada hacia la preservación natural.

De acuerdo a los objetivos establecidos para este tipo de suelo, los usos principales serán los Ambientales de conservación y garantizar la capacidad de los cauces naturales.

a) Gestión, vigilancia y seguimiento.

Con la finalidad de conservar las características actuales sin que se produzcan actuaciones que afecten negativamente a la zona es necesario tener una vigilancia y seguimiento de las actividades y usos que se realizan en la zona.

b) Información e interpretación de la naturaleza.

Para una primera aproximación a la finalidad deseada, se podrán colocar carteles indicativos tanto de los usos prohibidos, como explicativos de su formación física, geológica, de la vegetación, etc.

c) Prevención y corrección de impactos negativos.

Los usos agrícolas próximos y otras obras han producido movimientos de tierras y vertidos que han afectado negativamente a la orografía y a la vegetación.

d) Restauración de la cubierta vegetal.

En relación al punto anterior será necesaria la restauración de la cubierta vegetal.

e) Mejora de la vegetación característica.

Se ha introducido en algunas partes de este ámbito vegetación, que aunque sea de las Islas, no es pro-

piamente de la zona, que es la que se quiere conservar y potenciar.

2. Usos compatibles.

En el barranco se dan dos situaciones diferenciadas: por un lado el cauce y por otro la zona de servidumbre y zonas anexas de carácter más paisajístico y menos estrictamente hidrológico.

2.1. Usos compatibles en todo el barranco.

a) Investigación sobre los recursos naturales.

- Investigación sin alteraciones significativa.

b) Esparcimiento en la naturaleza con espacios no adaptados.

- Esparcimiento elemental.

- Esparcimiento con equipo ligero.

2.2. Usos compatibles con determinadas condiciones.

a) Intervenciones sobre recursos naturales

- Investigaciones en espacios adaptados
- Investigaciones con instalaciones y/o edificaciones

Con instalaciones y/o edificaciones desmontables no permanentes, situadas en la parte superior de la montaña

b) Educación ambiental

- Educación ambiental itinerante y/o temporales
- Instalaciones de observación de la naturaleza
- Centro de interpretación y similares

c) Explotación agrícola

- Explotación agrícola familiar
- Explotación agrícola mediana

Siempre que estén situadas fuera del cauce y que hayan estado en explotación con autorización del Consejo Insular de Agua

d) Infraestructura de adaptación de agua

- Infraestructuras de extracción de aguas subterráneas
- Infraestructuras de aguas de escorrentías

Con la autorizaciones del Consejo Insular de Aguas

e) Infraestructura de almacenamiento de agua

- Estanque propio vinculado
- Estanque
- Balsa
- Embalse

Siempre que existan en la actualidad

Siempre que sean promovidas por el Consejo Insular de Agua

f) Conducciones de abastecimiento de agua

- Conducciones de distribución de agua de uso general
- Conducciones de distribución de agua para el consumo humano
- Conducciones especiales para aguas depuradas
- Conducciones generales de transporte de agua

siempre que vayan soterradas

g) Conducciones de evacuación de agua

Conducciones de alcantarillado	}	siempre que vayan soterradas
Colectores generales		

h) Conducciones eléctricas

Líneas de suministro eléctrico a baja tensión	}	siempre que vayan soterradas y fuera del cauce
Líneas de suministro eléctrico a media tensión		

i) Conducciones de telecomunicación

Conducciones de telecomunicaciones generales	}	siempre que vayan soterradas y fuera del cauce
Conducciones de fibra óptica de telecomunicaciones generales		

j) Viarios

Peatonales	Senderos de acceso al barranco en la zona de servidumbre, con posibilidad de paso de vehículos de mantenimiento, pueden ser de nueva creación
Vehicular	Solamente los existentes o previstos en el Plan General. Se admite su cruce

k) Instalaciones complementarias

Muros de contención (incluyendo bancales)	}	Siempre que sean de piedra natural del lugar En los usos de explotaciones agrícolas compatibles
Soporte de cultivos similares		
Vallado y cerramiento de fincas		
Mobiliario urbano	}	En los senderos existentes o que se planteen de nueva creación

l) Espacios libres de uso público

Espacios libres complementarios	}	Sin edificaciones anexas
Área recreativa		
Miradores y similares		

3. Usos incompatibles o prohibidos.

Se prohíben los siguientes usos.

a) Dentro del Esparcimiento en la naturaleza:

- Esparcimientos con vehículos a motor.
- Esparcimientos en grandes grupos.
- Espectáculos públicos en el medio natural.

b) Los Usos Forestales.**c) Los Usos Agrícolas (con la excepción de los usos compatibles señalados).****d) Los Usos Cinagéticos.****e) Los Usos Mineros.****f) Los Usos Industriales, Almacenes y Talleres.****g) Los Usos Comerciales y Oficinas.****h) Los Usos de Infraestructuras, Hidráulicas, de energía, de telecomunicación (menos las conducciones señaladas como compatibles).****i) Los Usos de Infraestructuras de Tratamiento de Residuos.****j) Viario (sólo se admite lo señalado como compatible).****k) Las Instalaciones complementarias y otras infraestructuras (con las excepciones señaladas como compatibles).****l) Los Equipamientos y Dotaciones Comunitarias.****m) Los Espacios Libres con las excepciones señaladas como compatibles.****n) Los usos de Hostelería sin alojamiento.****o) Los usos de alojamientos turísticos.****p) Los usos residenciales.****4. Intervenciones compatibles y prohibidas.**

Deberán tener como finalidad, los objetivos señalados para este tipo de suelo y especialmente garantizar la capacidad de los cauces naturales.

1) Intervenciones sobre la estructura de la propiedad.

Deberán tener como finalidad, los objetivos señalados para este tipo de suelo. En todo caso deberán cumplir la legislación relativa a la parcela mínima agraria, etc.

Se consideran compatibles: la rectificación de linderos, segregación y agrupación simultánea, agrupación de fincas y la segregación cumpliendo las condiciones señaladas.

Está prohibida toda parcelación urbanística.

2) Intervenciones sobre la flora y la fauna.

Sólo serán compatibles las intervenciones que tengan la finalidad del uso principal relativa la conservación activa y los usos compatibles que colaboran con esa finalidad.

3) Movimientos de tierra.

Sólo serán compatibles los movimientos de tierras estrictamente necesarios para conseguir los objetivos señalados y los que se produzcan como consecuencia de los usos principales compatibles.

4) Intervenciones sobre la red viaria.

Sólo en los usos señalados como compatibles.

5) Intervenciones de instalaciones.

Sólo se podrá intervenir en las instalaciones señaladas como compatibles.

6) Intervenciones de edificación.

Sólo se admitirán las estrictamente necesarias para el funcionamiento de las instalaciones que se han admitido como compatibles.

Tipo 3. Malpaíses y llanos.

Se incluye en esta categoría a zonas colindantes con la franja costera de Protección Natural 2 que no han sufrido fuertes transformaciones, con suelo de escaso valor edáfico, que mantiene una alta calidad paisajística y valiosos ecosistemas variados.

1. Uso principal.

El uso principal será la conservación orientada hacia la preservación natural, de acuerdo a los objetivos establecidos para este tipo de suelo, los usos principales serán los Ambientales de conservación.

a) Gestión, vigilancia y seguimiento.

Con la finalidad de conservar las características actuales sin que se produzcan actuaciones que afecten negativamente a la zona es necesario tener una vigilancia y seguimiento de las actividades y usos que se realizan en la zona.

b) Información e interpretación de la naturaleza.

Para una primera aproximación a la finalidad deseada, se podrán colocar carteles indicativos tanto de los usos prohibidos, como explicativos de su formación física, geológica, de la vegetación, etc.

c) Prevención y corrección de impactos negativos.

Los usos agrícolas próximos y otras obras han producido movimientos de tierras y vertidos que han afectado negativamente a la orografía y a la vegetación.

d) Restauración de la cubierta vegetal.

En relación al punto anterior será necesaria la restauración de la cubierta vegetal.

e) Mejora de la vegetación característica.

Se ha introducido en algunas partes de este ámbito vegetación, que aunque sea de las Islas, no es propiamente de la zona, que es la que se quiere conservar y potenciar.

En el desarrollo del Plan Especial de Ordenación del Litoral debe incluir los aspectos señalados como uso y objetivo principal.

En parte de este suelo, hasta el límite de la servidumbre de protección es de aplicación la Ley de Costa y su reglamento.

2. Usos compatibles.

Dentro de los usos compatibles unos se podrán aplicar directamente. Otros con determinadas condiciones mediante el Plan Especial de Ordenación del Litoral.

2.1. Usos compatibles que podrá aplicarse directamente.

a) Investigación sobre los recursos naturales.

- Investigación sin alteraciones significativa.

b) Esparcimiento en la naturaleza (con espacios no adaptados).

- Esparcimiento elemental.

- Esparcimiento con equipo ligero.

2.2. Usos compatibles con determinadas condiciones:

- a) Investigaciones en espacios adaptados**
 - Investigaciones con instalaciones y/o edificaciones
- b) Educación ambiental**
 - Educación ambiental itinerante y/o temporales
 - Instalaciones de observación de la naturaleza
 - Centro de interpretación y similares
- c) Explotación agrícola**
 - Explotación agrícola familiar
 - Explotación agrícola mediana
- d) Infraestructura de abastecimiento de agua**
 - Estanque propio vinculado
 - Estanque
- e) Conducciones de abastecimiento de agua**
 - Conducciones interiores de abastecimiento de agua
 - Conducciones de distribución de agua de uso general
 - Conducciones de distribución de agua para el consumo humano
 - Conducciones especiales para aguas depuradas
 - Conducciones generales de transporte de agua
 - Otras conducciones de abastecimiento
- f) Conducciones de evacuación de agua**
 - Conducciones interiores de evacuación de agua
 - Conducciones de alcantarillado
 - Colectores generales
 - Emisario submarino
- g) Conducciones eléctricas**
 - Líneas de suministro eléctrico a baja tensión
 - Líneas de suministro eléctrico a media tensión
- Conducciones de telecomunicación**
 - Conducciones de telecomunicaciones generales
 - Conducciones de fibra óptica de telecomunicaciones generales
- Muros de contención (incluyendo bancales)** siempre que sean de piedra natural del lugar
- Con instalaciones y/o edificaciones desmontables no permanentes
- Siempre que estén o hayan estado en explotación en los últimos años.
- Siempre que existan en la actualidad
- siempre que vayan soterradas
- siempre que vayan soterradas y cumplan las condiciones que establece la Ley de Costa
- siempre que vayan soterradas
- siempre que vayan soterradas

2.3. Usos compatibles siempre que vengan propuestos en el Plan Especial de Ordenación del Litoral.

Además de todos los usos anteriores con sus condicionantes, se podrán aplicar los siguientes usos:

a) Los usos que se autorizan con instalaciones y/o edificaciones desmontables pero con edificaciones permanentes en los lugares que señale el Plan Especial.

b) Nuevos viarios.

Se podrán modificar los existentes. Los perpendiculares a la costa podrán ser de vehículos hasta los aparcamientos.

Los paseos paralelos a la costa serán peatonales, aunque podrán tener carril para bicicleta y tramos donde puedan entrar vehículos de servicio y mantenimiento.

Estos paseos podrán contar con instalaciones ornamentales y mobiliario urbano.

c) Equipamiento Deportivo.

Espacio deportivo al aire libre.
Espacio adaptado para juegos y/o deportes.
Pista al aire libre pequeña.
Piscina deportiva al aire libre.

d) Espacios libres de uso público.

Espacios libres complementarios.
Área recreativa.
Espacios libres litorales.
Miradores y similares.

e) Comercio minorista y servicios personales.

Comercio minorista en espacios públicos.

f) Hostelería sin alojamiento.

Establecimiento de bebidas.
Restaurante.

g) Establecimientos turísticos vinculados al medio rural.

Campamento rural.

3. Usos incompatibles o prohibidos.

Se prohíben los siguientes usos:

a) Dentro del Esparcimiento en la naturaleza:

- Esparcimientos con vehículos a motor.

- Esparcimientos en grandes grupos.

- Espectáculos públicos en el medio natural.

b) Los Usos Forestales.

c) Los Usos Agrícolas y Ganaderos (en el caso de las fincas agrícolas que no estén o hayan estado en explotación en los últimos años).

d) Los Usos Cinegéticos.

e) Los Usos Mineros.

f) Los Usos Industriales, Almacenes y Talleres.

g) Los Usos Comerciales y oficinas (menos el comercio minorista compatible).

h) Los Usos de Infraestructuras hidráulicas, de energía, de telecomunicación (menos las conducciones señaladas como compatibles).

i) Los Usos de Infraestructuras de Tratamiento de Residuos.

j) Viario y aparcamiento (sólo será compatible el presupuesto por el Plan Especial de Ordenación del Litoral).

k) Instalaciones complementarias y otras infraestructuras (sólo son compatibles los muros de contención (incluyendo banales), instalaciones ornamentales y mobiliario urbano).

l) Los Equipamientos y Dotaciones Comunitarias (con las excepciones señaladas de los deportivos, de esparcimiento y educativos señalados).

m) Los usos de Hostelería sin alojamiento (menos los establecimientos de bebidas y restaurantes compatibles).

n) Los usos de alojamientos turísticos (menos el campamento rural, si no lo propone el Plan Especial).

o) Los usos residenciales.

4. Intervenciones compatibles y prohibidas.

1) Intervenciones sobre la estructura de la propiedad.

Deberán tener como finalidad, los objetivos señalados para este tipo de suelo y los del Plan Especial correspondiente. En todo caso deberán cumplir la legislación relativa a la parcela mínima agraria, etc.

Se consideran compatibles: la rectificación de linderos, segregación y agrupación simultánea, agrupación de fincas y la segregación cumpliendo las condiciones señaladas.

Está prohibida toda parcelación urbanística.

2) Intervenciones sobre la flora y la fauna.

Sólo serán compatibles las intervenciones que tengan la finalidad del uso principal relativa la conservación activa y los usos compatibles que colaboran con esa finalidad.

3) Movimientos de tierra.

Sólo serán compatibles los movimientos de tierras estrictamente necesarios para conseguir los objetivos señalados y los que se produzcan como consecuencia de las propuestas del Plan Especial de Ordenación del Litoral.

4) Intervenciones sobre la red viaria.

Sólo se podrá intervenir en la red viaria existente mediante la aplicación del Plan Especial de Ordenación del Litoral.

5) Intervenciones de instalaciones.

Sólo se podrá intervenir en las canalizaciones de las instalaciones que se señalaron en los usos compatibles y los que puedan surgir como aplicación del Plan Especial de Ordenación del Litoral.

6) Intervenciones de edificación.

Sólo se podrá hacer intervenciones de edificación como consecuencia de la aplicación del Plan Especial de Ordenación del Litoral.

Tipo 4. Laderas.

Se ha incluido dentro de esta subcategoría las laderas comprendidas entre la carretera a la Punta de Teno a la altura de El Rincón y el límite del Parque Rural de Teno. En la confluencia de los barrancos de Las Torres, Las Barandas y del Monte.

1. Uso principal.

El uso principal será la conservación orientada hacia la preservación natural.

De acuerdo a los objetivos establecidos para este tipo de suelo, los usos principales serán los Ambientales de conservación y garantizar la capacidad de los cauces naturales.

a) Gestión, vigilancia y seguimiento.

Con la finalidad de conservar las características actuales sin que se produzcan actuaciones que afecten negativamente a la zona es necesario tener una vigilancia y seguimiento de las actividades y usos que se realizan en la zona.

b) Información e interpretación de la naturaleza.

Para una primera aproximación a la finalidad deseada, se podrán colocar carteles indicativos tanto de los usos prohibidos, como explicativos de su formación física, geológica, de la vegetación, etc.

c) Prevención y corrección de impactos negativos.

Los usos agrícolas próximos y otras obras han producido movimientos de tierras y vertidos que han afectado negativamente a la orografía y a la vegetación.

d) Restauración de la cubierta vegetal.

En relación al punto anterior será necesaria la restauración de la cubierta vegetal.

e) Mejora de la vegetación característica.

Se ha introducido en algunas partes de este ámbito vegetación, que aunque sea de las Islas, no es propiamente de la zona, que es la que se quiere conservar y potenciar.

2. Usos compatibles.

La situación de las laderas, de difícil acceso, salvo las zonas próximas a las carreteras garantizan prácticamente los objetivos de conservación de las características orográficas y de la vegetación, así como de las características de los cauces existentes.

Así sólo serán compatibles en esta zona los usos agrícolas de almacenamiento de agua, de infraestructuras, de edificación o los cinegéticos actualmente existentes.

3. Usos incompatibles o prohibidos.

El resto de los usos.

4. Intervenciones compatibles y prohibidas.

1) Intervenciones sobre la estructura de la propiedad.

Deberán tener como finalidad, los objetivos señalados para este tipo de suelo. En todo caso deberán cumplir la legislación relativa a la parcela mínima agraria, etc.

Se consideran compatibles: la rectificación de linderos, segregación y agrupación simultánea, agrupación de fincas y la segregación cumpliendo las condiciones señaladas.

Está prohibida toda parcelación urbanística.

2) Intervenciones sobre la flora y la fauna.

Sólo serán compatibles las intervenciones que tengan la finalidad del uso principal relativa la conservación activa y los usos compatibles que colaboran con esa finalidad.

Desarrollo del artículo 6.1.6 de los usos en Suelo Rústico de Protección Agraria.

Las condiciones agrícolas de estas dos subcategorías son muy parecidas. El suelo de protección agraria 1, está comprendido entre la carretera de acceso a Buenavista y su prolongación a Punta de Teno y la línea de costa. Esta plataforma bastante horizontal y con temperaturas cálidas resulta muy adecuada para el cultivo del plátano. Esta implantación se hizo en grandes fincas con el empleo en algunos casos de invernaderos.

Esta condición de plataforma horizontal cálida y costera le da una muy buena aptitud turística a este suelo. En todo caso las grandes actuaciones como el campo de golf o los usos complementarios anexos se han hecho sobre suelos que han dejado de ser de protección agraria.

El suelo de protección agraria 2 está comprendido entre la carretera citada y el límite del Parque Rural en los acantilados muertos. Esta zona se encuentra a pie de ladera, con mayor pendiente, lo que afecta a las explotaciones agrícolas, sobre todo en sus zonas más altas, que han dejado de cultivarse. En esta zona los cultivos son muy variados, además de plátanos hay frutales y hortalizas. Esta zona es más adecuada para algunos usos ganaderos, de apicultura cinegéticos y usos relacionados con la naturaleza, como campamentos rurales, aulas de la naturaleza granjas escuelas y usos complementarios de turismo rural.

Protección agraria 1.

Se incluye en esta subcategoría los terrenos en los que se suma la aptitud productiva agrícola o la idoneidad para las implantaciones turísticas y complementarias.

1. Uso principal.

En la subcategoría de suelo rústico, el uso principal es el agrícola. De acuerdo a los objetivos establecidos para este tipo de suelo, los usos principales serán las explotaciones agrícolas y los servicios agrícolas.

a) Explotación agrícola

- Explotación agrícola familiar
- Explotación agrícola mediana
- Explotación agrícola intensiva

b) Servicio agrícolas

- Centros de investigación y desarrollo agrícola
 - Centros de selección agrícola
- } Podrán autorizarse mediante calificaciones territoriales

2 USOS COMPATIBLES

a) Los usos ambientales

- Conservación
 - Investigación sobre los recursos naturales
 - Educación ambiental
- } En el caso de que requieran instalaciones y/o edificaciones, pondrán autorizarse mediante calificaciones territoriales.

b) Esparcimiento en la naturaleza (en espacios no adaptados)

- Esparcimiento elemental
- Esparcimiento con equipo ligero

c) Almacenes vinculados a las actividades rústicas

- Almacenes agropecuarios
- } Se podrán autorizar mediante calificaciones territoriales con las condiciones generales señaladas para este tipo de suelo.

d) Las infraestructuras de captación de agua.

e) Las infraestructuras de tratamiento del agua.

f) Las infraestructuras de almacenamiento de agua.

g) Las conducciones de abastecimiento del agua.

h) Las conducciones de evacuación de agua.

i) Producción de electricidad a partir de fuentes renovables.

- Producciones de electricidad a partir de energía eólica.
 - Producciones de electricidad a partir de energía solar.
- } Con las autorizaciones sectoriales necesarias.

j) Conducciones eléctricas.

k) Antenas.

- Estación base de telefonía móvil.
 - Repetidor de radio y/o televisión.
 - Antena de emisión y/o recepción de servicios de interés público
- } Únicamente si son propuestas por un plan municipal, comarcal o insular de telecomunicaciones.

l) Conducciones de telecomunicaciones.

- Conducciones de telecomunicaciones generales.
- Conducciones de fibra óptica de telecomunicaciones generales.

m) Viario.

- Peatonales: Mejoras de senderos existentes y se autorizan de nueva creación con posibilidad de carril para bicicleta.

- Vehicular: Mejoras de las pistas y carreteras existentes. Las pistas interiores de uso agrícola podrán ser de nueva creación.

Las carreteras previstas en el plan general u otros planes de rango superior, territorial o insular.

n) Instalaciones de soporte.

- Muros de contención (incluyendo bancales).
- Soportes de cultivo y similares.

o) Instalaciones de protección y cubrición.

- Vallado y cerramiento de fincas.
- Cubrición de cultivo (invernaderos).

p) Espacios libres de uso público.

- Parque peri urbano
 - Áreas recreativas
 - Espacios libres litorales.
 - Miradores y similares.
- } Con mobiliario urbano.

q) Hostelería sin alojamiento en espacios públicos.

- Establecimiento de bebida.
- Restaurante.

r) Establecimientos turísticos vinculados al medio rural o a la naturaleza.

- Casa rural
 - Hotel rural
- } Cumpliendo la legislación de turismo rural aplicable.

s) Estaciones de suministro de combustible

- Gasolinera
 - Estación de servicios
- } Deberá cumplir las condiciones generales señaladas y las autorizaciones sectoriales

3. Usos incompatibles o prohibidos.

Se prohíben los siguientes usos:

a) Dentro de esparcimiento en la naturaleza.

- Esparcimiento con vehículos de motor.
- Esparcimiento en grandes grupos.
- Espectáculos públicos en el medio natural.

b) Los Usos Forestales.

c) Los Usos Ganaderos.

d) Los Usos Cinegéticos.

e) Los Usos Mineros.

f) Los Usos Industriales y de Talleres.

g) Los Almacenes que no sean Agropecuarios.

h) Generación de energía para autoconsumo.

i) Autoproducción de energía.

j) Producción de electricidad a partir de fuentes renovables (con las excepciones señaladas de la energía eólica y solar).

k) Producción de electricidad de fuentes no renovables.

l) Infraestructuras de transformación de tensión eléctrica.

m) Instalación de producción de agua caliente y/o climatización.

n) Conducciones de materiales energéticos.

o) Centros de telecomunicaciones.

p) Infraestructuras de tratamiento de residuos.

q) Viarios solo se admite es señalado como compatible.

r) Infraestructuras no lineales de transportes.

s) Los equipamientos y dotaciones comunitarias, (que no vengán propuestas por el plan general o un plan especial de desarrollo).

t) Los espacios libres (con las excepciones señaladas como compatibles).

u) Los usos comerciales y de oficina.

v) Hostelería sin alojamiento fuera de espacios libres.

w) Alojamientos turísticos (con la excepción de los establecimientos turísticos vinculados al medio rural que se han señalado como compatibles).

x) Los Usos Residenciales.

4. Intervenciones compatibles y prohibidas.

Todas las intervenciones deberán tener como finalidad los objetivos señalados para este tipo de suelo o que no afecten negativamente a los mismos.

1) Intervenciones sobre la estructura de la propiedad.

Todas las intervenciones sobre la estructura de la propiedad deberán cumplir la legislación relativa a la parcela mínima agraria, etc.

Al considerar compatibles: la recalificación de linderos, segregación y agrupación simultánea, agrupación de fincas y la segregación cumpliendo las condiciones señaladas.

Está prohibida toda parcelación urbanística.

2) Intervenciones sobre la flora y la fauna.

Se considera compatibles: la recolección, plantación, eliminación de agentes nocivos, aprovechamiento de especies vegetales, la sustitución de especies vegetales que no estén protegidas, la remoción de especies animales que no estén protegidas.

3) Movimientos de tierra.

Se consideran compatibles, con las limitaciones establecidas en las condiciones generales: la roturación, el aporte de tierra, el abancalamiento, la explotación, la rehabilitación orográfica.

Está prohibida la extracción y la urbanización.

4) Intervención sobre la red viaria.

Sólo se admiten en los casos que se han señalado como compatibles.

5) Intervenciones de instalaciones.

Sólo se podrán intervenir en las instalaciones señaladas como compatibles y con las limitaciones establecidas en las condiciones generales.

6) Intervenciones en la edificación.

Se consideran compatibles las demoliciones de elementos o edificaciones que afecten negativamente en este tipo de suelo. La conservación, acondicionamiento, rehabilitación de edificaciones existentes o que vayan a dedicarse al turismo rural. En cuyo caso podrán cumplirse con las limitaciones que esta-

blece la legislación sectorial. La nueva ejecución sólo se admite para los casos que se han considerado compatibles vinculados al uso principal o secundarios.

Protección agraria 2.

Dadas las similitudes de este tipo de suelo con el de protección agraria 1 sólo se señalarán las diferencias entre ambos suelos.

1. Usos principales.

Coinciden con las de Protección Agraria 1.

2. Usos compatibles.

Serán los mismos que los del suelo rústico de Protección Agraria 1 más los siguientes: con las autorizaciones y limitaciones que requieran.

a) Granjas de aves de corral y conejos (con las limitaciones establecidas en las condiciones generales).

b) Usos cinegéticos (en cotos de caza y lugares que resultan autorizados).

c) Apicultura.

d) Usos relacionados con la Naturaleza como campamentos rurales, aulas de la naturaleza y usos complementarios del turismo rural, con las limitaciones establecidas en las condiciones generales. Estos usos podrán autorizarse mediante calificaciones territoriales.

3. Usos incompatibles o prohibidos.

Coinciden con los usos prohibidos para el suelo de Protección Agraria 1 con la excepción de las granjas, usos cinegéticos, apicultura y los usos relacionados con la naturaleza que se han considerado compatibles con el suelo de Protección Agraria 2.

4. Intervenciones compatibles y prohibidas.

Las intervenciones compatibles y prohibidas coinciden con las señaladas para el suelo de Protección Agraria 1, con las matizaciones que puedan producirse por los usos compatibles con el suelo rústico de Protección Agraria 2.

Desarrollo del artículo 6.1.5 de los usos en Suelo Rústico de Protección Costera.

Está integrado por la zona de dominio público terrestre y de servidumbre de tránsito y protección que establece la Ley de Costas 22/1988. La adscripción a esta categoría será compatible con cualquiera otra de las categorías de suelo rústico.

En este sentido los usos que se plantean en este ámbito tendrán que cumplir la Ley de Costas y su reglamento y contar con las autorizaciones correspondientes de la Demarcación de Costas de esta Isla. Al ser compatible con otras categorías de suelo rústico habrá que cumplir las condiciones establecidas para cada uno de los tipos de suelo rústico sobre los que se superpone y que se señalan a continuación:

Protección Agraria 2	}	Barrancos Malpaíses y Llanos
Protección Agraria 1		
Protección Paisajística		

Plan Especial de Ordenación del Litoral deberá ajustarse igualmente a la Ley de Costas y a su Reglamento.

Desarrollo del artículo 6.1.7 de los usos en Suelo Rústico de Protección Hidrológica.

Este suelo está constituido por todos los cauces de los barrancos de la Isla Baja de Buenavista, así como su servidumbre de acceso.

Con carácter indicativo se establece como mínimo una anchura de cauce de 5 m a ambos lados del eje del mismo. A partir del borde del cauce de dispondrá de dos franjas de 5 m a ambos lados como servidumbre del mismo.

El Plan Especial de las Necesidades Vinculadas al Ciclo del Agua en el marco municipal estudiará los cauces y sus servidumbres y propondrá mejoras, deslindes y usos de acuerdo a los objetivos y la legislación que regula este tipo de suelo. Se tendrá en cuenta los usos y actividades de los suelos rústicos colindantes y especialmente el suelo rústico de Protección Paisajística, "Barrancos" que coincide en el barranco del El Camello, con el fin de que los usos que se planteen sean compatibles. En todo caso los usos e intervenciones que se plantean en este suelo deberán obtener autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Desarrollo del artículo 6.1.1.1 de los usos en Suelo Rústico de Protección Territorial.

Esta categoría de suelo rústico tiene por finalidad preservar el modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y especificar, y el valor del medio natural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

En el Plan General de Buenavista se han señalado cinco ámbitos de suelo rústico de protección territorial. Estas piezas responden claramente a reservas de suelo que dan coherencia y completan a medio o largo plazo el modelo territorial propuestas por el Plan General.

En este sentido el uso principal podría considerarse su carácter de suelo de reserva. En tanto no se concretan las iniciativas definitivas, sólo podrán autorizarse usos o intervenciones de carácter provisional, garantizándose que no comprometan su destino final.

2. Usos compatibles.

Para los suelos rústicos de protección territorial situados al norte de la carretera de acceso al casco y su prolongación a la Punta de Teno, tendrán como uso compatibles los del suelo rústico de protección agraria 1 con las excepciones que se señalan. El suelo rústico de protección territorial situado al sur de la carretera citada, tendrán como usos compatibles los del suelo rústico de protección agraria 2 con las excepciones que se señalan. En este sentido no serán usos compatibles la implantación de instalaciones o edificaciones fijas que puedan comprometer el carácter de reserva del suelo que justifica su delimitación.

3. Usos incompatibles o prohibidos.

Se señalan los usos principales o compatibles en el suelo de protección agraria 1 y 2 que resultan prohibidos en el suelo rústico de Protección Territorial.

a) Servicios Agrícolas.

- Centros de investigación y desarrollo agrícolas
 - Centros de selección agrícola
- } Por requerir instalaciones o edificaciones fijas

b) Los usos ambientales

- Conservación
 - Investigación sobre los recursos ambientales
 - Educación Ambiental
- } Solo serán compatibles en el caso de que no requieran instalaciones o edificaciones fija

- c) Almacenes vinculados a las actividades rústicas
- } Solo se permitirán cuartos de aperos con las condiciones generales señaladas

d) Las infraestructuras de captación, tratamiento o almacenamiento de agua.

e) Producción de electricidad a partir de fuentes renovables.

f) Hostelería sin alojamientos en espacios públicos.

g) Establecimientos turísticos vinculados al medio Rural o a la Naturaleza (salvo los ya existente en la actualidad).

h) Las estaciones de suministro de combustibles.

Serán igualmente prohibidas en el suelo rústico de protección territorial que se relaciona con el de protección agraria 2.

i) Las Granjas.

j) Usos cinegéticos.

k) Apicultura.

l) Usos relacionados con la naturaleza (que requiera instalaciones o edificaciones fijas, que no resulten provisionales y desmontables).

m) El resto de usos prohibidos para los suelos de protección agraria 1 y 2.

4. Intervenciones compatibles y prohibidas.

Todas las intervenciones deberán tener como finalidad, los objetivos, señalados para este tipo de suelo, o que no afecten negativamente a los mismos.

1) Las intervenciones compatibles y prohibidas coinciden con las señaladas para el suelo de protección agraria 1 y 2, con las limitaciones que se producen por la reducción de los usos compatibles que se señalan para este suelo de protección territorial.

Título séptimo: Reglamentación general de los usos.

Capítulo 1. Usos.

Artículo 7.1.1. Condiciones de los usos.

1. Se define como uso de los terrenos definidos dentro de un ámbito determinado o manzana a aquellas actividades que se pueden desarrollar dentro de los mismos considerados como soporte físico.

2. Este Plan General de Ordenación establece con carácter genérico los usos permitidos para la totalidad del territorio ordenado dentro de las competencias que le otorga la legislación vigente y subsidiariamente remitiendo a la legislación sectorial de aplicación.

3. La asignación de usos pormenorizada en Suelo Urbano y Urbanizable se establece en la división zonal definida en los Planos de Ordenación Pormenorizada y las Condiciones Normativas Particulares de cada zona aplicable.

4. Los Usos Globales que se definen para el territorio de Buenavista se subdividen en razón a su adscripción genérica a las distintas clases de suelo en los siguientes:

- a) Usos generalmente Urbanos.
- b) Usos generalmente Rústicos.
- c) Usos globales mixtos.

Artículo 7.1.2. Clasificación de los usos.

1. Los usos pormenorizados se clasifican atendiendo a distintos criterios que permitan su regulación. En

particular atendiendo a su grado de incidencia, al carácter de la propiedad y a su posible autorización, los usos se clasifican en:

- a) Característicos o principales y compatibles o incompatibles.
- b) Privados o públicos.
- c) Permitidos y prohibidos.

2. Los usos se instituyen característicos cuando coinciden con el que el ámbito zonal establece como genérico para el conjunto de parcelas y se adaptan a las condiciones previstas de edificación como habituales ocupando un alto porcentaje de la superficie edificable disponible. Compatibles se consideran a aquellos usos que se presentan en una proporción secundaria dentro de cada parcela sin entorpecer el normal desenvolvimiento del uso característico. Incompatibles, los restantes usos no reseñados para cada ámbito zonal.

3. Se entiende por uso característico o principal, el destino o actividad dominante o básica que se asigna a áreas o ámbitos completos del territorio ordenado, en este caso, manzanas o parte de ellas, sin perjuicio de que en las mismas puedan darse otros usos característicos en igual o distinta proporción. Se entiende por uso compatible, la actividad o el destino complementario al característico, de cada ámbito, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto, aunque siempre de menor entidad respecto a aquél. Los usos de carácter dotacional se entienden compatibles en cualquier caso, sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.

4. Son usos privados aquellos que se producen en parcelas, construcciones o fincas pertenecientes a particulares o instituciones de carácter privado y públicos aquellos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad de las distintas administraciones públicas.

5. Son usos permitidos aquellos que pueden desarrollarse en las distintas parcelas, manzanas o ámbitos de acuerdo a la calificación zonal y las determinaciones zonales de estas Normas Urbanísticas y que, por lo tanto, es posible autorizar. En general los usos permitidos coinciden con los característicos o principales y compatibles.

Artículo 7.1.3. Usos generalmente urbanos.

1. El presente Plan General de Ordenación establece pormenorizadamente los Usos que es posible desarrollar en los ámbitos de Suelo Urbano y en los sectores de Suelo Urbanizable, considerándolos en su conjunto como generalmente Urbanos.

2. Los Usos generalmente Urbanos se agrupan en las cuatro clases siguientes, atendiendo a las actividades que se pretenden desarrollar en los lugares que para ello se han dispuesto en la ordenación. En general, estos usos se desarrollan en espacios edificados.

3. Los Usos generalmente Urbanos son los siguientes:

- a) Residencial.
- b) Turístico.
- c) Industrial.
- d) Terciario.
- e) Ocio.

4. Las condiciones genéricas para cada uso específico son de aplicación agregada en el caso de que en una misma parcela se presenten uno o más usos, debiendo cumplirse conjuntamente.

Cuando el Uso sea único dentro de la parcela o edificación se considerará Exclusivo y en el resto de casos, el Edificio se considera Mixto. Existen usos incompatibles dentro de una misma parcela, como los usos residenciales y turísticos.

5. La dotación de aparcamiento para cada uso, categoría y subcategoría, se establecen en estas Normas Urbanísticas, cuando no vengan reguladas por otras normativas sectoriales, como puede ser la de Turismo de Canarias.

Las plazas de aparcamiento, los garajes en viviendas unifamiliares y los garajes colectivos deberán cumplir el Decreto por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas de Canarias.

Artículo 7.1.4. Uso residencial.

1. El Uso Residencial es aquél que sirve para proporcionar alojamiento a las personas.

2. El Uso Residencial está prohibido en Plantas Sótano o Semisótano no pudiendo las piezas habitables tener un nivel de pavimento inferior al del terreno colindante o el de las rasantas de las calles o espacios libres que las circundan. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, entendiendo como tales aquéllas cuyas piezas habitables tienen huecos que den a espacio abierto o patios cumpliendo las condiciones de habitabilidad y contar con una fachada de 4 metros como mínimo en contacto con vía pública de acceso rodado o espacio libre público o exterior privado ligado a la misma.

3. En el ámbito del municipio de Buenavista el Uso Residencial para Vivienda se subdivide a su vez en

Unifamiliar cuando en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda y Colectiva cuando se edifican varias viviendas con acceso o elementos comunes en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la legislación de Propiedad Horizontal.

4. La dotación de aparcamiento para las distintas subcategorías del Uso Residencial será la siguiente:

a) Residencial Unifamiliar. 1 plaza de aparcamiento cada 100 m² de techo, o fracción superior a 50 m² y al menos una plaza por vivienda.

b) Residencial Colectiva. 1 plaza de aparcamiento cada 100 m² de techo total o fracción superior a 50 m² de techo, dedicada a uso residencial y al menos una plaza por vivienda.

Artículo 7.1.5. Uso turístico.

En las parcelas con usos turísticos alojativos, no podrá plantearse usos residenciales ni otros usos que sean incompatibles con el turístico, según la legislación sectorial aplicable.

El Uso Turístico es aquél que tiene como fin la prestación de servicios de alojamiento temporal con fines vacacionales, de ocio o cualquier otro, junto con sus instalaciones complementarias de acuerdo a lo establecido en la Ley 7/1995, de 6 de abril de Ordenación de Turismo en Canarias.

El uso del Turismo Rural tiene como objetivo el aprovechamiento complementario de edificios vinculados a explotaciones agrarias o vinculados a la recuperación del patrimonio arquitectónico situado en entornos rurales o cascos históricos que respondan a los requisitos establecidos por las leyes sectoriales correspondientes (Decreto 18/1998, de 5 de marzo de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural, entre otros).

En el municipio de Buenavista el Plan General recoge las plazas alojativas turísticas actualmente autorizadas en las instalaciones hoteleras del campo de golf de Buenavista. En cuanto al turismo rural se establece un número máximo de 200 plazas alojativas.

La dotación de aparcamientos en el uso turístico, será la que establece, en cada caso, la legislación sectorial aplicable.

Artículo 7.1.6. Uso industrial.

1. Se considera como Uso Industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, almacenaje y distribución de productos de todo tipo. Dependiendo de la intensidad de los procesos a desarrollar se subdivide en las subcategorías de Fabricación, Talleres, Almacenaje y Garajes.

2. A los efectos de este Plan General, los usos que impliquen el desarrollo de actividades de tipo industrial, se clasifican en las categorías siguientes:

1ª) Actividades no molestas para la vivienda, de carácter artesanal y familiar.

2ª) Actividades compatibles con la vivienda, correspondiente a talleres y pequeñas industrias de servicios.

3ª) Actividades que aún con la adopción de medidas correctoras pueden originar molestias para las viviendas.

4ª) Actividades no compatibles con uso residenciales pero si con otros usos.

5ª) Actividades que por sus especiales características de peligrosidad, nocividad deban emplazarse en lugares específicamente destinados al tipo industrial.

3. Se denomina Situación de la actividad Industrial, a su ubicación relativa respecto al resto de las actividades, distinguiéndose:

a) En un mismo edificio junto con actividades residenciales.

b) En planta Baja o semisótanos de edificaciones residenciales.

c) En edificio destinado exclusivamente a la actividad industrial dentro de una zona residencial.

d) En edificio incluido exclusivamente en zona industrial.

4. Este Plan General admite la instalación de actividades industriales en ciertas zonas del Suelo:

Zona 1 Ed. Cerrada C 2, C 3.

a) En situación A, sólo se admiten actividades de hasta la categoría 1ª, con un máximo de 5 CV y 100 m².

b) En situación B, sólo de las categorías 1ª y 2ª, con un máximo de 10 CV y 200 m².

c) En situación C, sólo categorías 1ª, 2ª y con máximo de 15 CV.

Zona 4 Ed. Industrial.

a) En situación C, sólo categorías 1ª, 2ª y con máximo de 15 CV.

Zona de uso industrial exclusivo.

a) En situación D, todas las categorías.

5. En cualquier caso, sólo se admitirán aquellas actividades industriales dentro de sus respectivas situaciones, que no superen los niveles acústicos indicados. En todo caso las autorizaciones estarán sujetas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligras aprobados por Decreto 2414/1961 de 13 de noviembre.

6. Se deberá dotar a las edificaciones destinadas a uso industrial de talleres y almacenaje con las siguientes plazas de aparcamiento mínimas.

a) Talleres. 1 plaza cada 50 m² de techo o fracción.

b) Reparación de automóviles. 1 plaza cada 50 m² de techo o fracción.

c) Almacenes. 1 plaza cada 100 m² de techo o fracción.

Artículo 7.1.6. Uso terciario.

1.- El Uso Terciario se refiere a aquellas actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como comercio al por menor, alimentación y recreo, información, administración, gestión, labores de intermediación u otras similares. De acuerdo a la definición anterior, el Uso Terciario se divide en tres Subcategorías: Comercial, Hostelería y Oficinas.

2. Las subcategorías Comercial y de Oficinas se podrán desarrollar tanto en edificios de uso exclusivo como mixto, incluyendo otros usos complementarios. Los establecimientos comerciales se adaptarán a los Criterios de Equipamiento Comercial (D.A. 219/94, de 28 de octubre) establecidos en desarrollo de la Ley Territorial 4/1994, de 25 de abril de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias.

3. En los Usos Terciarios será obligatorio dotar a las edificaciones situadas en parcelas mayores de 150 m² con la siguiente reserva mínima de plazas de aparcamiento:

a) Edificio Exclusivo. 1 plaza cada 100 m² de techo o fracción.

b) Superficies de Uso Mixto. 1 plaza cada 100 m² de techo o fracción.

Artículo 7.1.7. Uso de ocio.

1. El Uso de Ocio se extiende a aquellas actividades ligadas a la vida en relación acompañadas en ocasiones de espectáculos o atracciones de todo tipo. El Uso de Ocio se subdivide en las categorías de Clubs, Reunión y Temático.

2. Las actividades englobadas en la categoría de reunión, que incluye a Discotecas, Espectáculos, Cines, Teatros, etc. estarán sujetas a lo dispuesto en la

Ley Territorial 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.

Artículo 7.1.8. Usos generalmente rústicos.

1. El presente Plan General de Ordenación establece globalmente los Usos genéricos que es posible desarrollar en las distintas categorías en que se subdivide el Suelo Rústico de acuerdo a lo previsto en el art. 66 de la LOTENC y derivando su establecimiento pormenorizado a otros instrumentos de planeamiento o a la legislación específica en la materia.

2. Los Usos esencialmente Rústicos se agrupan en las cinco clases siguientes, atendiendo a las actividades que se pueden desarrollar en los suelos que para ello se han dispuesto en la ordenación. En general, estos usos se desarrollan en espacios no edificados.

3. Los Usos esencialmente Rústicos son los siguientes:

a) Medio Ambiental.

b) Forestal.

c) Extractivo.

d) Hidrológico.

e) Agrario y Ganadero.

4. Las condiciones genéricas para cada uso específico son de aplicación agregada en el caso de que en una misma superficie se presenten uno o más usos, debiendo cumplirse conjuntamente.

Artículo 7.1.9. Uso medioambiental.

1. El Uso Medio Ambiental es el que se establece para la máxima conservación del Suelo Rústico en su estado original. Se distinguen dos subcategorías: Natural y Paisajístico.

2. El Uso Medioambiental Natural se refiere al que responde a la preservación actual y futura de los valores ecológicos, geológicos y biológicos, adaptándose a la legislación de Medio Ambiente.

3. El uso Medio Ambiental Paisajístico es el que se ocupa del mantenimiento de las superficies libres de gran pendiente, vegetadas o no que se encuentran protegidas en por razón de sus especiales características visuales y ambientales.

4. En general, el Uso Medio Ambiental respetará el conjunto de especies señaladas en los anexos que acompañan a la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias. En las superficies clasificadas por la LOTENC como Es-

pacio Natural se respetarán las condiciones de uso establecidas por el Plan de Uso y Gestión correspondiente.

Artículo 7.1.10. Uso forestal.

1. El Uso Forestal permite el mantenimiento, explotación y aprovechamiento de los recursos existentes en los montes arbolados. Se inscriben dentro de este uso también las posibles actuaciones de reforestación que se pudieran acometer.

2. El Uso Forestal debe adaptarse en general a lo previsto en la legislación de Montes y lo que establezca el Plan Insular de Tenerife o el Plan Forestal específico.

Artículo 7.1.11. Uso extractivo.

1. Se considera como Uso Extractivo a aquél que corresponde la recolección y aprovechamiento de los recursos geológicos del suelo y el subsuelo en su emplazamiento natural a través de actividades mineras, adaptándose a lo previsto en la legislación de Minas.

2. El Uso Extractivo en el ámbito del municipio de Buenavista debe responder a las previsiones definidas en el Plan Insular de Tenerife o el Plan Especial de Ordenación de las Actividades extractivas que lo desarrolle.

Artículo 7.1.12. Uso hidrológico.

1. Se entiende como tal al que reserva y protege las cuencas naturales para el desagüe del territorio así como las actividades de captación y prospección de aguas superficiales y subterráneas.

2. En general, el Uso Hidrológico obedecerá a la Legislación de Aguas específica, Ley Estatal, Ley de Aguas de Canarias, etc. Asimismo, las intervenciones en relación al Uso Hidrológico que se pretendan realizar deberán seguir su tramitación correspondiente en los organismos responsables y adaptarse a lo definido en el vigente Plan Hidrológico Insular cuando así corresponda.

Artículo 7.1.13. Uso agrario.

1. El Uso Agrario es el que responde a fundamentalmente a los aprovechamientos agrícolas y gana-

deros del territorio. El Uso Agrario responde al ejercicio de actividades de aprovechamiento del territorio para la obtención de productos de consumo directo.

2. Se establecen dentro del Uso Agrario las siguientes subcategorías: Agrícola, Ganadero y de Silos y Depósitos. El Uso Agrario Agrícola comprende el conjunto de labores relacionadas con el cultivo y explotación del suelo para la obtención de alimentos mediante la producción de vegetales. El Uso Agrario Ganadero engloba a las actividades relacionadas con la reproducción, cría y engorde de animales para su posterior consumo humano, bien a través de su realización estimulada en instalaciones especializadas o bien en régimen de pastoreo. Se considera como Uso de Silos y Depósitos el correspondiente al almacenamiento y transformación primaria de los productos agrarios derivados de la agricultura y la ganadería, tales como semillas, graneles, líquidos y otros.

3. El Uso Agrario en todas sus subcategorías estará sujeto a la legislación sectorial que le sea de aplicación.

4. El Uso Ganadero sólo podrá realizarse en el Suelo Rústico de Protección Territorial y Agrario en las instalaciones que estas Normas autorizan. Queda excluido de los Asentamientos Rurales.

Artículo 7.1.14. Usos globales mixtos.

1. Se consideran como Usos Globales Mixtos aquellos que indistintamente se pueden producir en cualquiera de las categorías de suelo previstas en este documento de planeamiento territorial.

2. Los Usos Globales se pueden desarrollar tanto en espacios edificados como no edificados dependiendo de la categoría a la que pertenezca. En general, los Usos Globales Mixtos se consideran como complementarios de los esencialmente urbanos y rústicos contribuyendo a garantizar una correcta funcionalidad del conjunto.

3. Los Usos Globales Mixtos que se han previsto son los siguientes:

- a) Recreativo.
- b) Comunitario.
- c) Comunicaciones.

d) Infraestructural.

Artículo 7.1.15. Uso recreativo.

1. El uso recreativo comprende a aquellos sectores destinados a la salubridad, el reposo y esparcimiento de la población en contacto con el aire libre. En particular, a los terrenos reservados a la plantación de arbolado y de vegetación en general, así como a los espacios libres públicos y privados destinados a plazas, jardines, e instalaciones recreativas de todo tipo tales como piscinas descubiertas, canchas pequeñas, fuentes, etc.

2. Cuando se opte por la provisión de superficies para Usos Recreativos se preverá la reserva de espacio de aparcamiento en contacto con las vías públicas de tránsito rodado a razón de una plaza cada 300 mts de superficie general o fracción.

3. Los espacios para Uso Recreativo serán sensiblemente horizontales y en su plasmación deberán contener circuitos pavimentados accesibles y convenientemente señalizados para garantizar un disfrute adecuado a personas con movilidad reducida.

Artículo 7.1.16. Uso comunitario.

1. Se define como Uso Comunitario a aquellos servicios que proveen a los ciudadanos de las infraestructuras que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, bienestar físico y de ocio.

2. El Uso Comunitario cuenta con una serie de subcategorías atendiendo a la especificidad del servicio que se otorgue. En particular, se consideran los siguientes:

a) Docente. Cuando se refiere a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, la investigación u otros similares.

b) Cultural. Que engloba a la transmisión del conocimiento en bibliotecas, museos, salas de exposición, etc. y la difusión de aficiones en auditorios, locales sociales, etc.

c) Deportivo. Cuando las instalaciones se destinan a la práctica deportiva.

d) Sanitario. Referido a la prestación de servicios de salud y de atención a la población.

e) Ocio referido a la prestación de servicios de entretenimiento y conocimientos, como zoológicos, parques temáticos, etc.

3. Los Usos Comunitarios también se pueden desarrollar en edificios exclusivos o mixtos y se exige la siguiente provisión de plazas de aparcamiento:

a) En Edificio Exclusivo 1 plaza cada 100 m² de techo o fracción.

b) Superficies de Uso Mixto 1 plaza cada 100 m² de techo o fracción.

4. En las superficies de uso Comunitario en que pueda presuponerse la concentración de personas, la reserva necesaria de plazas de aparcamiento deberá aumentarse a 1 plaza cada 50 m². En el caso del Uso Comunitario Sanitario que presuponga el internamiento 1 plaza cada 5 camas previstas. La subcategoría Docente en edificios exclusivos requerirá además de un espacio específico para un autobús de 25 plazas a partir de 125 plazas escolares. Cuando se prevea la aglomeración de público como en el caso de la asistencia a espectáculos deportivos, la reserva de plazas se incrementará en la proporción de 1 plaza por cada 5 espectadores, sentados o de pie.

Artículo 7.1.17. Uso de comunicaciones.

1. Se refiere a aquellas superficies destinadas al tránsito de vehículos y peatones así como las que permiten el estacionamiento temporal de aquellos. A efectos de clasificación se prevén las siguientes subcategorías: vías rodadas, vías peatonales y aparcamientos.

2. La sección mínima de las nuevas vías de tránsito rodado será de 9 mts con aceras de ancho superior a 2,55 y 1,35 mts respectivamente que permitan la plantación de una hilera de árboles separados cada 9 mts como máximo en la acera más ancha y de acuerdo a las Normas Técnicas municipales al efecto.

3. Las nuevas vías peatonales deberán de tener una sección mínima pavimentada de 3 mts, pudiendo reservarse optativamente espacios laterales para la plantación en parterres de vegetación.

4. El acceso de los vehículos a todas las parcelas y edificios interiores a las mismas que necesiten de la provisión de plazas de aparcamiento en relación a los distintos usos previstos, debe de estar garantizado

por una vía de tránsito rodado, cuya sección de calzada sea de 6 mts como mínimo.

5. Las condiciones de los garajes vendrán reguladas por el decreto de habitabilidad de las viviendas de Canarias.

6. Los aparcamientos se refieren al estacionamiento temporal de vehículos en superficies de la vía pública o espacios libres de parcela. Normalmente, en el caso de las vías de tránsito rodado se situarán en el lado de la calle que cuente con acera arbolada. Los aparcamientos realizados en el interior de edificios se consideran englobados dentro del Uso de Garajes.

Artículo 7.1.18. Uso infraestructural.

1. El Uso Infraestructural se refiere a aquellas instalaciones complementarias que deben de situarse en el territorio para garantizar un correcto funcionamiento de la estructura urbana y referidas al abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica, red de telecomunicaciones, evacuación de aguas residuales, parques eólicos, etc.

2. Los trazados y servicios correspondientes a Usos Infraestructurales que se ejecuten en el ámbito del municipio de Buenavista deberán venir amparados por su inclusión en un Plan de Ordenación superior, tales como el Plan Hidrológico Insular, o los Planes de Infraestructuras Eléctricas, de Telecomunicaciones y de Residuos Sólidos que propone el Plan Insular de Ordenación.

3. El Ayuntamiento acordará en consonancia con las compañías responsables de los distintos servicios, las características de las construcciones y redes necesarias para el correcto funcionamiento de los distintos suministros.

4. Los Proyectos de Urbanización que afecten al Espacio Público y que se realicen en el futuro deberán contemplar la reserva del subsuelo para garantizar los distintos servicios señalados en el punto 1 de acuerdo a las Normas Técnicas municipales al efecto. Las redes de saneamiento deberán ser separativas. La red de riego independiente de la de suministro de agua potable. La reserva de agua deberá ser de 1 m²/habitante. El alumbrado público deberá cumplir la Ley del Cielo de Canarias.

Artículo 7.1.19. Ámbitos y tramos de vía saturados.

1. Dado que determinados usos generan congestión urbana que podría deteriorar el carácter rural del muni-

cipio de Buenavista se ha previsto que determinados ámbitos y tramos viarios puedan alcanzar la consideración de saturados.

2. Se determinará saturado un ámbito o vía concreto cuando se observen las siguientes circunstancias:

a) Que el tramo o ámbito considerado haya sido edificado en más de un 60%.

b) Que el aparcamiento en la vía o carretera afectada esté ocupado normalmente en horario comercial en más de un 80% o suponga la aparición indiscriminada de ocupaciones en doble fila y en arcones de la carretera.

3. La consideración de ámbitos o tramos de vía como saturados implicará la paralización en el otorgamiento de nuevas Licencias que se refieran a Usos Industriales, Terciarios y Dotacionales Privados hasta tanto no se produzca una aumento proporcional de plazas de aparcamiento o se peatonalicen las vías o ámbitos afectados.

Disposiciones transitorias.

Primera.

1. Las edificaciones y usos anteriores a este Plan General de Ordenación que carezcan de la Licencia Municipal correspondiente, superen las condiciones de edificabilidad establecidas en esta Normativa (altura, profundidad edificable, porcentaje de ocupación de parcela, etc.) o que no se ajusten al régimen de usos previstos para cada clase, categoría o calificación tipológica, serán considerados como fuera de ordenación. A pesar de ello, se podrán realizar en esta edificación o instalaciones, obras de reparación, modernización, mejora de sus condiciones higiénicas o estéticas pero no de consolidación, ni aumento de volumen o aprovechamiento.

2. Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior, las edificaciones situadas en terrenos calificados como sistemas, generales o locales, o los incluidos en Suelo Urbanizable.

3. Las construcciones o instalaciones ilegales deberán estar incluidas en el Censo de Edificaciones sin Licencia Municipal a que hace referencia el D.A. 11/1997 de 31 de enero por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición.

Segunda.

1. En el caso de que se proceda a ejecutar expediente para la demolición de las edificaciones fuera de ordenación, las parcelas resultantes se someterán en todos los aspectos a estas Normas Urbanísticas.

2. No obstante, en el caso de una parcela registrada catastralmente antes de la Aprobación de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento, situada en Suelo Urbano Consolidado del presente Plan General de Ordenación que previamente o durante el desarrollo de este plan, quede vacía, siendo edificadas las dos vecinas a ambos lados según la alineación vial, quedará dispensada de cumplir el tamaño mínimo debiendo cumplir el resto de condiciones de la zona correspondiente.

Tercera.

1. Las Licencias a que se refiere el art. 178 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, concedidas en firme antes de la Aprobación de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento, tendrán la vigencia establecida en el acuerdo de concesión conferirán derecho a su titular a realizar todo lo que se concrete en la Licencia. Podrán ser prorrogadas por la mitad del plazo original, si en el momento en que se solicite la prórroga, los edificios han cubierto aguas.

2. Las Licencias concedidas con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan General de Ordenación, cuando no se refieran a terrenos destinados a Sistemas Generales o Locales, tendrán efectividad de acuerdo con las Normas Urbanísticas vigentes, pero respetando las determinaciones del nuevo planeamiento. También podrán ser prorrogados por la mitad del plazo original, si en el momento en que se solicite la prórroga, los edificios han cubierto aguas.

Santa Cruz de Tenerife, noviembre 2006.

Estudio y Gestión de Arquitectura y Territorio, S.L.
Unip.

Fdo.: José F. Trujillo La-Roche, Arquitecto.

Buenavista del Norte, a 31 de mayo de 2007.

El Alcalde-Presidente en funciones, Aurelio Abreu Expósito.

VILLA DE CANDELARIA

ANUNCIO

7327

5451

Por don Marc N. J. Vandenbosch, con N.I.E. nº X1139061X, se ha solicitado Licencia Municipal de Apertura para la actividad de restaurante 2 tenedores, en Avda. Marítima, número 33, edificio Caletillas Beach, local 12, en este término municipal.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 16.a) de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, a fin de que quienes pudieran resultar afectados de algún modo por la mencionada actividad, puedan formular por escrito las observaciones pertinentes en el Registro General de este Ayuntamiento en horas de 9.00 a 13.00 durante el plazo de 20 días hábiles, a contar a partir del siguiente día de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

En la Villa de Candelaria, a 27 de abril de 2007.

El Concejal de Urbanismo, Vivienda, Aguas y Transporte (p.d. 1517/06 de 5 de junio de 2006), Domingo Tomás Ramos Díaz.

VILLA DE MAZO

ANUNCIO

7328

5315

Por doña María Teresa de Paz Calero, se ha solicitado Licencia de Instalación, Apertura y Funcionamiento para ejercer la actividad de taller artesanal de dulcería-bollería y mojos, en un local sito en Ctra. Hoyo de Mazo, nº 39, de este término municipal.

En cumplimiento del artículo 16 a) de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, se abre un período de información por término de 20 días contados a partir de la inserción del presente anuncio en Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, para que todo el que se considere afectado de alguna manera por la actividad que se pretende establecer, pueda hacer las observaciones pertinentes.

El expediente se halla de manifiesto y puede consultarse durante las horas de oficina de la Secretaría de este Ayuntamiento.

Villa de Mazo, a 11 de mayo de 2007.

El Alcalde-Presidente, Francisco Javier González Pérez.