4

NN.SS. ADAPTACIÓN BÁSICA AL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000 TEROR

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 y 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

GOBIERNO DE CANARIAS COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE LAS PALMAS

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004

El Jefe de Sección

El Secretario General

TEXTO REFUNDIDO

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ANEXO: ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN

GesPlan
Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental SA

Excmo. Ayuntamiento de Teror

Gobierno de Canarias
Consejería de Política Territorial y Medioambiente

TITULO I REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO. 1

CAPITULO I PATRIMONIO HISTÓRICO. 1
SECCION 1º Disposiciones generales. *1*
Artículo 1. Definición de Patrimonio Histórico. 1
Artículo 2. Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Histórico 2
Artículo 3. Condiciones generales de la edificación y uso del Patrimonio Histórico. 2
SECCION 2º Protección del Patrimonio Arquitectónico. *3*
Artículo 4. Protección del Patrimonio Arquitectónico. 3
Artículo 5. Objeto de la catalogación. 3
Artículo 6. Grados de protección de los elementos protegidos. 3
Artículo 7. Tipos de intervención en elementos protegidos. 4
Artículo 8. Plan Especial de Protección del Centro Histórico. (P.ESP) 6
Artículo 9. Concesión de licencias de cualquier tipo de obras en el Patrimonio Histórico. 7
Artículo 10. Intervenciones y obras en los Bienes de Interés Cultural. 7
SECCION 3º Protección del Patrimonio Arqueológico. *7*
Artículo 11. Contenido del patrimonio arqueológico. 7
Artículo 12. Protección para los yacimientos arqueológicos. 8

TITULO II CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LOS USOS. 8

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES. 9
Artículo 13. Definición de uso y sus condiciones 9
Artículo 14. Desarrollo y regulación de los usos. 9
Artículo 15. Ordenanza Municipal sobre actividades clasificadas. 10
Artículo 16. Clasificación de los Usos 10
Artículo 17. Condiciones generales de implantación de los usos. 13
CAPITULO II USO RESIDENCIAL 14
Artículo 18. Definición del uso residencial. 14
Artículo 19. Categorías del uso residencial 14
Artículo 20. Condiciones de implantación. 14
Artículo 21. Usos compatibles con el uso residencial. 15
Artículo 22. Condiciones de compatibilidad de los usos con el uso residencial. 15
CAPITULO III USOS PRIMARIOS 16
Artículo 23. Definición de los usos primarios. 16
Artículo 24. Categorías de los usos primarios. 16
Artículo 25. Uso agrícola. 17
Artículo 26. Categorías del uso ganadero. 17
Artículo 27. Condiciones del uso extractivo-minero. 18
Artículo 28. Condiciones de implantación de los usos primarios. 18
Artículo 29. Usos compatibles con los usos primarios. 18
CAPITULO IV USOS SECUNDARIOS (INDUSTRIALES) 19
Artículo 30. Definición y categorías del uso industrial 19
Artículo 31. Condiciones de implantación del uso industrial 20
Artículo 32. Usos complementarios al uso industrial. 21
Artículo 33. Condiciones ambientales. 21
Artículo 34. Usos compatibles con el uso industrial. 21
Artículo 35. Gestión de los residuos generados por el uso industrial 21
CAPITULO V USOS TERCIARIOS. 22
Artículo 36. Definición y categorías 22
Artículo 37. Condiciones generales de implantación de los usos terciarios. 22
SECCION 1º Uso Comercial y de Hostelería 22
Artículo 38. Categorías del uso comercial. 22
Artículo 39. Categorías del uso de hostelería. 23
Artículo 40. Condiciones de implantación del uso comercial y de hostelería. 23
Artículo 41. Usos compatibles con el uso comercial y de hostelería. 24
Artículo 42. Superficie de venta comercial. 24
Artículo 43. Circulación interior en los espacios de uso comercial 24
Artículo 44. Altura libre de pisos. 25
Artículo 45. Aseos. 25
Artículo 46. Aparcamientos y ordenación de la carga y la descarga. 25
Artículo 47. Almacenaje de productos alimentarios. 25
SECCION 2º Uso de Oficinas y Despachos Profesionales. 26
Artículo 48. Categorías diferenciales dentro del uso de oficinas y despachos profesionales. 26
Artículo 49. Comunicaciones. 26
Artículo 50. Altura libre de pisos. 26
Artículo 51. Aseos. 26

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 0 3 NOV. 2005 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 2 9 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

GOBIERNO DE CANARIAS · LAS PALMAS

Artículo 52. Aparcamientos....27
Artículo 53. Condiciones de implantación del uso de oficinas....27
Artículo 54. Usos compatibles con el uso de oficinas....27
SECCION 3º Usos Turísticos....27
Artículo 55. Definición....27
Artículo 56. Modalidades del uso turístico....27
Artículo 57. Condiciones de implantación del uso turístico....29
Artículo 58. Condiciones de implantación para Turismo Rural....29
Artículo 59. Condiciones de implantación para Turismo Especializado....30
Artículo 60. Condiciones de implantación para los Campamentos de Turismo....30
Artículo 61. Usos compatibles con el uso turístico....32
CAPITULO VI USOS DOTACIONALES O COMUNITARIOS....32
Artículo 62. Definición y clasificación....32
Artículo 63. Categorías del los usos dotacionales....32
Artículo 64. Condiciones de implantación....33
Artículo 65. Condiciones del cambio de uso dotacional....34
Artículo 66. Usos compatibles con el uso dotacional....34
Artículo 67. Uso dotacional educativo....34
Artículo 68. Uso dotacional cultural....34
Artículo 69. Uso dotacional sanitario y asistencial o social....35
Artículo 70. Uso dotacional deportivo....35
Artículo 71. Uso dotacional de Administración Pública....35
Artículo 72. Uso dotacional para la defensa, seguridad y mantenimiento....35
Artículo 73. Otros usos dotacionales....35
SECCION 1º Uso de Esparcimiento....36
Artículo 74. Categorías de uso de esparcimiento y espacios libres....36
Artículo 75. Parques urbanos....36
Artículo 76. Espacios Libres....37
Artículo 77. Áreas ajardinadas....37
Artículo 78. Acceso a los edificios desde los parques y jardines....37
CAPITULO VII USOS DE INFRAESTRUCTURAS....37
Artículo 79. Definición y Categorías de los usos de infraestructura....37
Artículo 80. Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras....40
CAPITULO VIII USOS RECREATIVOS....42
Artículo 81. Definición de los usos recreativos....42
Artículo 82. Categorías pormenorizadas de los usos recreativos....43
Artículo 83. Categorías de los usos recreativos....43
Artículo 84. Condiciones de admisibilidad de los usos recreativos....45
Artículo 85. Excepciones a la calificación de usos recreativos....45
Artículo 86. Compatibilidad de los usos recreativos....45
CAPITULO IX USOS MEDIOAMBIENTALES....46
Artículo 87. Definición de los usos medioambientales....46
Artículo 88. Categorías de los usos medioambientales....46
Artículo 89. Categorías de los usos medioambientales....47
Artículo 90. Condiciones generales de los usos medioambientales....48

TITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN....48

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES....48
Artículo 91. Tipos de ordenación....48
Artículo 92. Condiciones Generales....48
Artículo 93. Parámetros de la edificación entre medianeras....49
Artículo 94. Parámetro de la edificación abierta (aislada o en hilera)....50
Artículo 95. Clasificación de las ordenanzas....51
CAPITULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA A: RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS CON ALINEACIÓN A CALLE 51
Artículo 96. Definición y objetivos....51
Artículo 97. Tipo de ordenación....52
Artículo 98. Condiciones de edificación....52
CAPITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA B: RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS EN CASCO ANTIGUO 53
Artículo 99. Definición y objetivos....53
Artículo 100. Tipo de ordenación....53
Artículo 101. Condiciones de edificación....53
Artículo 102. Condiciones estéticas....54
Artículo 103. Edificios Protegidos....54
CAPITULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA C: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA O EN HILERA....55

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

Artículo 52. Aparcamientos. 27
Artículo 53. Condiciones de implantación del uso de oficinas. 27
Artículo 54. Usos compatibles con el uso de oficinas. 27
SECCION 3º Usos Turísticos 27
Artículo 55. Definición 27
Artículo 56. Categorías del uso turístico 27
Artículo 57. Condiciones de implantación del uso turístico. 29
Artículo 58. Condiciones de implantación para Turismo Rural 29
Artículo 59. Condiciones de implantación para Turismo Especializado 30
Artículo 60. Condiciones de implantación para los Campamentos de Turismo. 30
Artículo 61. Usos compatibles con el uso turístico. 32
CAPITULO VI USOS DOTACIONALES O COMUNITARIOS 32
Artículo 62. Definición y clasificación. 32
Artículo 63. Categorías del los usos dotacionales 32
Artículo 64. Condiciones de implantación 33
Artículo 65. Condiciones del cambio de uso dotacional 34
Artículo 66. Usos compatibles con el uso dotacional. 34
Artículo 67. Uso dotacional educativo 34
Artículo 68. Uso dotacional cultural. 34
Artículo 69. Uso dotacional sanitario y asistencial o social 35
Artículo 70. Uso dotacional deportivo. 35
Artículo 71. Uso dotacional de Administración Pública. 35
Artículo 72. Uso dotacional para la defensa, seguridad y mantenimiento. 35
Artículo 73. Otros usos dotacionales 35
SECCION 1º Uso de Esparcimiento 36
Artículo 74. Categorías de uso de esparcimiento y espacios libres 36
Artículo 75. Parques urbanos 36
Artículo 76. Espacios Libres 37
Artículo 77. Áreas ajardinadas 37
Artículo 78. Acceso a los edificios desde los parques y jardines. 37
CAPITULO VII USOS DE INFRAESTRUCTURAS. 37
Artículo 79. Definición y Categorías de los usos de infraestructura 37
Artículo 80. Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras. 40
CAPITULO VIII USOS RECREATIVOS. 42
Artículo 81. Definición de los usos recreativos. 42
Artículo 82. Categorías pormenorizadas de los usos recreativos. 43
Artículo 83. Categorías de los usos recreativos. 43
Artículo 84. Condiciones de admisibilidad de los usos recreativos. 45
Artículo 85. Excepciones a la calificación de usos recreativos. 45
Artículo 86. Compatibilidad de los usos recreativos. 45
CAPITULO IX USOS MEDIOAMBIENTALES. 46
Artículo 87. Definición de los usos medioambientales. 46
Artículo 88. Categorías de los usos medioambientales. 46
Artículo 89. Categorías de los usos medioambientales. 47
Artículo 90. Condiciones generales de los usos medioambientales. 48

TITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN 48

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES 48
Artículo 91. Tipos de ordenación. 48
Artículo 92. Condiciones Generales. 48
Artículo 93. Parámetros de la edificación entre medianeras 49
Artículo 94. Parámetro de la edificación abierta (aislada o en hilera). 50
Artículo 95. Clasificación de las ordenanzas. 51
CAPITULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA A: RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS CON ALINEACIÓN A CALLE 51
Artículo 96. Definición y objetivos 51
Artículo 97. Tipo de ordenación. 52
Artículo 98. Condiciones de edificación. 52
CAPITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA B: RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS EN CASCO ANTIGUO 53
Artículo 99. Definición y objetivos. 53
Artículo 100. Tipo de ordenación. 53
Artículo 101. Condiciones de edificación. 53
Artículo 102. Condiciones estéticas. 54
Artículo 103. Edificios Protegidos. 54
CAPITULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA C: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA O EN HILERA 55

APROBADO

Texto refundido del TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NNSS, ha sido aprobado definitivamente por la COTMAC en sesión celebrada el día 14/09/04 y recibido resolución que ordena su publicación en el Boletín Oficial de Canarias de fecha 17 de septiembre de 2004

El Jefe de Sección

El Secretario General

Artículo 104. Definición y objetivos. 55
Artículo 105. Tipo de ordenación. 55
Artículo 106. Condiciones de edificación. 55
CAPITULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA D: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 56
Artículo 107. Definición y objetivos. 56
Artículo 108. Tipo de ordenación. 56
Artículo 109. Condiciones de edificación. 56
CAPITULO VI CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA E. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. 57
Artículo 110. Definición y objetivos. 58
Artículo 111. Tipo de ordenación. 58
Artículo 112. Condiciones de edificación. 58
CAPITULO VII CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA AR-1: RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS CON ALINEACIÓN A CAMINO EN ASENTAMIENTO RURAL 59
Artículo 113. Definición y objetivos. 59
Artículo 114. Tipo de ordenación. 59
Artículo 115. Condiciones de edificación. 59
CAPITULO VIII CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA AR-2: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN ASENTAMIENTO RURAL 60
Artículo 116. Definición y objetivos. 60
Artículo 117. Tipo de ordenación. 60
Artículo 118. Condiciones de edificación. 60
CAPITULO IX CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA AA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN ASENTAMIENTO AGRÍCOLA 61
Artículo 119. Definición y objetivos. 61
Artículo 120. Tipo de ordenación. 61
Artículo 121. Condiciones de edificación. 61
CAPITULO X CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA I: EDIFICACIÓN INDUSTRIAL 63
Artículo 122. Definición y objetivos. 63
Artículo 123. Tipo de ordenación. 63
Artículo 124. Condiciones de edificación. 63
CAPITULO XI CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA IC: EDIFICACIÓN INDUSTRIAL EN EL CASCO 63
Artículo 125. Definición y objetivos. 63
Artículo 126. Tipo de ordenación. 63
Artículo 127. Condiciones de edificación. 64

TITULO IV DESARROLLO, GESTION Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO 64

CAPITULO I DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO 64
SECCION 1º Disposiciones Generales 64
Artículo 128. Instrumentos de planeamiento de desarrollo. 64
Artículo 129. Planes Parciales de Ordenación 64
Artículo 130. Planes Especiales de Ordenación. 65
Artículo 131. Estudios de Detalle 66
Artículo 132. Condiciones generales para los instrumentos de desarrollo 66
Artículo 133. Condiciones generales de aprovechamiento urbanístico. 67
SECCION 2º Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo de los Sectores. 70
Artículo 134. Condiciones generales del planeamiento de desarrollo. 70
Artículo 135. Condiciones de fraccionamiento de sectores. 70
Artículo 136. Contenido de los Planes Parciales. 71
Artículo 137. Criterios generales de ordenación de los ámbitos. 71
Artículo 138. Condiciones generales de la Red Viaria. 72
Artículo 139. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales 73
Artículo 140. Dotación de aparcamientos. 73
Artículo 141. Reserva de suelo para dotaciones y espacios libres públicos 74
Artículo 142. Condiciones generales de la urbanización 74
CAPITULO II GESTIÓN URBANÍSTICA. 75
Artículo 143. Ámbitos de gestión. 75
Artículo 144. Unidades de Actuación. 75
Artículo 145. Modificación de las Unidades de Actuación. 76
Artículo 146. Reparcelación Urbanística. 76
Artículo 147. Reparcelación Económica. 76
Artículo 148. Reparcelación voluntaria y forzosa. 76
CAPITULO III EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. 77
Artículo 149. Sistema de ejecución pública y privada. 77
Artículo 150. Parcelaciones y segregaciones urbanísticas. 77
Artículo 151. Ejecución de obras de edificación. 78

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 0 3 NOV. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 11 MAYO 2005
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL LAS PALMAS

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaido Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04 Teror, a 17 de septiembre de 2004.

El Jefe de Sección

El Secretario General

Artículo 152. Ejecución de los Sistemas Generales..... 80
Artículo 153. Ejecución de las dotaciones públicas. 80
Artículo 154. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización..... 81

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 3 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 29 JUN. 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
LAS PALMAS

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004

El Jefe de Sección

El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

TITULO I REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO.

CAPITULO I PATRIMONIO HISTÓRICO.

SECCION 1º Disposiciones generales.

Artículo 1. Definición de Patrimonio Histórico.

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

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, los bienes integrantes del patrimonio histórico canario estarán incluidos en alguno de los siguientes instrumentos:

1. **Registro de bienes de interés cultural (B.I.C.).** Son Bienes de Interés Cultural del patrimonio histórico canario los bienes que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria, que sean declarados como tales expresamente mediante decreto del gobierno de canarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 4/1999.

A este respecto, los bienes de interés cultural (B.I.C.) del municipio de Teror, estarán englobados en alguna de las siguiente categorías:

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

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

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

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

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

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

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NNSS AL [illegible]
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JU[illegible]05
El Secretario de la Comisión

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

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

BIC	Categoría	BOC. Nº	BOC fecha	Estado	Aprobación
Basílica de Nuestra Señora del Pino	Monumento	B.O.E. nº 73	26.03.1977	Declarado	R.D. 3301/1976,de 10/12/1976
Casco Antiguo de la Villa de Teror	Conjunto Histórico	B.O.E. nº 79	02.04.1979	Declarado	R.D. 690/1979, de 13/02/1979

2. **Catálogos arquitectónicos municipales y cartas arqueológicas municipales.** Siendo bienes catalogados o incluidos en la carta arqueológica, aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico.

No es cometido de esta Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias, más que recoger como elementos de interés patrimonial aquellas edificaciones que aparecen mencionadas como edificios protegidos en las Normas Subsidiarias vigentes, hasta que desde el Plan General de Ordenación de Teror, se proceda a la elaboración del citado Catálogo Arquitectónico.

En cuanto a la Carta Arqueológica de los Municipios de Teror y Valleseco, las NNSS han asumido su contenido delimitando los Conjuntos Arqueológicos como Suelo Rústico de Protección Cultural.

Artículo 2. Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Histórico.
De conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el Patrimonio Histórico delimitado en las presentes NNSS, se desarrollará por los preceptivos Planes Especiales de Ordenación, según el artículo 37.3 del TRLotc-Lenac y lo establecido en el siguiente cuadro:

Instrumento de Desarrollo	Denominación	Bien de Interés Cultural
Plan Especial de Protección del Centro Histórico de la Villa de Teror	P.ESP	Conjunto Histórico

Artículo 3. Condiciones generales de la edificación y uso del Patrimonio Histórico.
De conformidad con el artículo 34 y siguientes de la Ley de Patrimonio Histórico, la edificación y uso de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico, se deberá llevar a cabo según las siguientes determinaciones:

1. Las determinaciones generales determinadas por la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, y por las NNSS.

2. Las determinaciones particulares determinadas por la citada Ley, cuando no exista Plan Especial de Protección que lo desarrolle.

3. Por las determinaciones propias del Plan Especial de Protección, y en caso de vacío en su normativa por las estipulaciones de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y las NNSS.

DILIGENCIA: Al objeto de hacer constar que el presente TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha sido aprobado definitivamente por la COTMAC en sesión de fecha 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección — El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 29 JUN. 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

SECCION 2º Protección del Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 4. Protección del Patrimonio Arquitectónico.
El Patrimonio Arquitectónico del Municipio de Teror, lo constituyen aquellos bienes inmuebles, tales como edificaciones o construcciones, así como espacios singulares que por sus valores arquitectónicos, históricos o etnográficos merezcan su preservación.

A estos efectos, será el Plan General de Ordenación el que elabore el Catálogo Arquitectónico como parte integrante del mismo, dónde se recojan aquellos inmuebles o espacios singulares que por sus valores merezcan preservación, estableciéndose el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto, de conformidad con lo estipulado en el *Capitulo III " De los Catálogos Arquitectónicos Municipales", Título II,* de la Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, considerándose expresamente que tal Catálogo tendrá la consideración de tal, a los efectos del TRLotc-Lenac.

Artículo 5. Objeto de la catalogación.
La catalogación de los bienes o elementos descritos en el artículo precedente, tiene como objeto la conservación, protección y custodia de todos aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico, así como la determinación de los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines, correspondiendo a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública el cumplimiento de los citados en la parte que le corresponda.

Artículo 6. Grados de protección de los elementos protegidos.
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se fijan para los bienes o elementos protegidos los siguientes grados de protección:

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

1. Todos aquellos elementos o bienes que, por sus valores arquitectónicos y/o históricos, quedan sujetos al nivel máximo de protección, ya que representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de Güímar. Su pérdida o alteración produciría un daño irreparable sobre los valores que representan.

2. Las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico que por su calidad, antigüedad o representatividad de un periodo significativo, deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como de distribución interior, ya que lo tipológico y constructivo tiene en ellas un valor principal, conteniendo componentes cuya especial protección –en su caso- se indica en las instrucciones de la ficha correspondiente. Estos componentes pueden ser fachadas y patios interiores, escaleras, artesonados, solados, elementos de carpintería y otros acabados.

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

TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS N.N.SS. de Teror
El citado Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 0 3 NOV. 2004 1 1 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 2 9 JUN 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

c) Parsial:

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

Artículo 7. Tipos de intervención en elementos protegidos.

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

1. Obras de Conservación.

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

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

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

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

2. Obras de Restauración.

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

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

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

TEXTO DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que expresamente es aprobado por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

2.1. Obras de Reposición.

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

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

3. Obras de Consolidación.

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

4. Obras de Rehabilitación.

Son intervenciones de rehabilitación, las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipologías del inmueble.

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

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

5. Obras de Remodelación

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

a) Obras de Ampliación

En las obras de ampliación se permite el añadido de nuevas dependencias y cuerpos a los ya existentes ocupando superficies de parcela sin edificar hasta los limites que se definan. Para ello se emplearán tipologías y sistemas constructivos convencionales siempre y cuando no supongan un contraste radical con la arquitectura existente con la que deberá buscar analogías formales.

Las obras de ampliación no podrán superar en cualquier caso las condiciones generales de edificabilidad y ocupación establecidas en las NNSS vigentes.

El presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NNSS. ha recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General
Rafael Lezcano

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 29 JUN. 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

b) Obras de Remonta

Las obras de remonta suponen el crecimiento en altura sobre los edificios catalogados en su caso, y se deberá producir en concordancia estructural y compositiva con los cuerpos sobre los que se sitúa.

Para ello, la nueva planta que se añada deberá aprovechar el sistema estructural de muros de carga, apoyando la nueva estructura del cuerpo añadido la estructura existente.

Las obras de remonta no podrán superar en cualquier caso las condiciones generales de edificabilidad y ocupación establecidas en las NNSS vigentes.

c) Obras de Reestructuración

Las obras de reestructuración se refieren a alteraciones sustanciales del espacio interior de los edificios, modificando incluso las características estructurales previas.

La reestructuración posibilita el vaciado total del edificio manteniendo las fachadas que den frente a la calle, así como la introducción de forjados intermedios, siempre y cuando no dificulten el buen funcionamiento de los hueco existentes.

En todo caso, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

Artículo 8. Plan Especial de Protección del Centro Histórico. (P.ESP)
El Plan Especial de Protección del Centro Histórico de la Villa de Teror, (P.ESP), que desarrolle, ordene y gestione el área afectada por la declaración de B.I.C. en la categoría de Conjunto Histórico deberá prever el siguiente contenido, de conformidad con el artículo 31 y siguientes de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias:

A) Normativa reguladora de la edificación, así como de las obras y usos admitidos.
B) Criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los elementos catalogados.
C) Criterios relativos al ornato de edificios y espacios libres, viales y sus pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismo y demás elementos ambientales, programando las inversiones necesarias para adecuar el entorno a las previsiones del plan. En concreto, deberá contener las siguientes determinaciones relativas a:

   - Garajes en edificios de nueva planta.
   - Cuadros eléctricos en fachadas.
   - Elementos que alteren la calidad histórica de los edificios.
   - Alineaciones y rasantes.

D) Definición del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales y espacios destinados a aparcamientos.
E) Medidas de fomentos que se estimen necesarias en orden a promover la revitalización del Conjunto Histórico.
F) Propuestas de gestión integrada del Conjunto Histórico.

TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. la redacción que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUL. 2005
El Secretario de la Comisión

El Plan Especial deberá contener un catalogo de edificaciones y espacios libres u otras estructuras significativas definiendo los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, se deberá estar a lo que determine, en cuanto a su contenido, la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y el TRLotc-Lenac, así como su desarrollo reglamentario.

Artículo 9. Concesión de licencias de cualquier tipo de obras en el Patrimonio Histórico.
Para la concesión de toda clase de licencias municipales de obras en el Patrimonio Histórico, o en sus entornos de protección, será preceptiva la emisión de informe favorable del órgano competente en la materia sobre la compatibilidad de la obra, con el desarrollo del grado de protección que corresponda, de acuerdo con los estudios específicos a que haya lugar.

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

a) Memoria justificativa de las obras a realizar.

b) Levantamiento a escala conveniente cuando se trate de Conjuntos y Yacimientos Arqueológicos.

c) Descripción fotográfica del área de intervención catalogada.

d) Montaje fotográfico indicativo del resultado de la ejecución de la obra.

Artículo 10.Intervenciones y obras en los Bienes de Interés Cultural.
Será competencia del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, la autorización de las obras y usos que se realicen en los B.I.C.

Sin embargo, el Ayuntamiento será competente para la autorización directamente las obras que afecten a los siguientes bienes:

1. - Inmuebles que no hayan sido catalogados como BIC.
2. - Inmuebles que no tengan incoado expediente administrativo de BIC.
3. - Inmuebles que no estén comprendidos en el entorno de protección de un BIC.

SECCION 3º Protección del Patrimonio Arqueológico.

Artículo 11.Contenido del patrimonio arqueológico.

1. El Patrimonio Arqueológico es parte integrante del Patrimonio Histórico de Teror y está formado por los bienes muebles e inmuebles de época prehistórica e histórica, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, y por los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos ya se encuentren en la superficie, en el subsuelo o en el mar territorial.

2. Así mismo, integran el Patrimonio Arqueológico del Municipio de Teror, la totalidad de los **Conjuntos Arqueológicos** identificados en la Carta Arqueológica del Municipio.

   - Conjunto Arqueológico Cuevas de Mahón.

Se hace constar que el presente TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha sido aprobado por el Pleno el 14/09/04 recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 29 JUN. 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

- Conjunto Arqueológico Cueva del Canario.
- Conjunto Arqueológico Guanchía.
- Conjunto Arqueológico Cuevas de Lezcano.
- Conjunto Arqueológico Cuevas del Canario.
- Conjunto Arqueológico Cuevas de La Calderera.
- Conjunto Arqueológico Cuevas del Barranco de Teror.
- Conjunto Arqueológico Cuevas de Don Diego o Los Gatos.
- Conjunto Arqueológico El Faro, y en el de Los Corrales el Conjunto Arqueológico Hoya Alta.
- Conjunto Arqueológico Cuevas de Las Tunas.

3. Los objetos arqueológicos, en especial, los pertenecientes al pasado aborigen canario, ya descubiertos o que lo sean en el futuro en virtud de excavaciones, remociones de tierra, obras o por azar, son bienes de dominio público, por lo que no podrán ser objeto de tenencia, venta o exposición pública por los particulares o instituciones privadas. Los yacimientos y conjuntos arqueológicos y los bienes muebles a ellos asociados, también tienen carácter de bienes de dominio público adscritos al servicio público cultural, con finalidades científicas, educativas y culturales y están sometidas a Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Artículo 12.Protección para los yacimientos arqueológicos.
La protección que será de aplicación al conjunto de yacimientos arqueológicos delimitados en la Carta arqueológica del Municipio de Teror y Valleseco, establece las siguientes determinaciones.

a) Estos yacimientos no podrán destruirse bajo ningún concepto.

b) El promotor público o privado de obras o actuaciones que afecten a la superficie de un Yacimiento Arqueológico reconocido como tal por las presentes NNSS, aunque no estuviese la declaración de B.I.C., deberá aportar un **Estudio de Impacto Detallado de Impacto Ecológico** relativo a la incidencia de la obra o actuación sobre los valores arqueológicos del área implicada. Sin dicho estudio no se concederá licencia ni autorización alguna de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

c) Ante cualquier solicitud de obra o actuación, será preceptiva la emisión de un informe del Organo competente en la materia o en su defecto, por un Equipo Técnico - Científico cualificado siempre que el mencionado órgano expresamente lo autorice.

d) Si el informe no considera necesarias catas de prospección, o si, efectuadas éstas, el resultado fuese negativo se podrá continuar la tramitación reglamentaria de las obras.

e) Si por el contrario el informe fuera positivo, se procederá a la realización de las catas y si éstas dieran igualmente resultado positivo se pasará inmediatamente a considerar el lugar perteneciente al Grado 1 y se llevará a efecto la oportuna excavación arqueológica.

Sin perjuicio de lo citado anteriormente, en el caso de que los Yacimientos Arqueológicos, sean declarados como Bien de Interés Cultural en la categoría de Zona Arqueológica, deberá aplicarse las determinaciones establecidas en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección — El Secretario General

TITULO II CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LOS USOS.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 29 JUL. 2005
El Secretario de la Comisión

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 13.Definición de uso y sus condiciones

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones comprendidos en un determinado ámbito es el destino que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar una actividad.

2. En el desarrollo de las funciones de ordenación urbanística que le son propias y de acuerdo a la capacidad competencial que legalmente le corresponde, estas NNSS determinan, dentro de su estructura general, el uso característico de los ámbitos urbanísticos que delimita en cada clase de suelo, ámbitos de ordenación de suelo urbano, sectores de suelo urbanizable, y ámbitos o categorías de suelo rústico.

3. Dentro del mismo marco competencial, el presente Título establece el régimen y las determinaciones generales de los usos, las condiciones para la implantación de cada uno de ellos y las referidas a la compatibilidad con otros usos. Cuando se ha considerado necesario, también se regulan condiciones sobre los actos o intervenciones de transformación de los terrenos, la implantación de las edificaciones e incluso sobre el ejercicio de la actividad, respecto a los diferentes usos contemplados.

Artículo 14.Desarrollo y regulación de los usos.

1. En el desarrollo de las anteriores determinaciones de planeamiento, para los ámbitos con ordenación pormenorizada, en los planos correspondientes a dicha ordenación se determina la tipología a la que se le asigna el uso característico de las parcelas, espacios o edificaciones.

2. En los ámbitos de ordenación incorporada serán de aplicación las determinaciones reguladoras de los usos que contenga el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, salvo que en las fichas de ámbitos urbanísticos se introduzcan otras determinaciones, en cuyo caso prevalecerán sobre las que contenga el planeamiento incorporado. En cualquier caso, será de aplicación subsidiaria lo contenido en esta Normativa.

3. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, el instrumento que desarrolle su ordenación pormenorizada podrá proponer nuevos usos característicos, respecto a los regulados en esta Normativa, siempre que lo justifique suficientemente y no se contradiga o desvirtúe con ello la clasificación sistemática que se desarrolla en el presente Título, que será de aplicación subsidiaria a la normativa que incorpore el planeamiento de desarrollo.

4. La regulación y las condiciones de los usos son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en un terreno, en una parcela, o en una edificación, por lo que se deberán cumplir simultáneamente las referidas a cada una de las actividades, en relación con el espacio que ocupen sus instalaciones o que esté afectado por el uso de que se trate, con independencia del carácter secundario que puedan tener respecto al destino principal del terreno o la edificación.

VALENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección — El Secretario General
Rafael Lezcano

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 29 JUN. 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

5. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle, según lo contenido en esta Normativa. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones legales que correspondan según el uso o los ámbitos sobre los que incida la regulación que contengan, en su caso, las correspondientes Ordenanzas Municipales.

Artículo 15.Ordenanza Municipal sobre actividades clasificadas.

1. En cumplimiento de la legislación sectorial el Ayuntamiento tramitará y aprobará –previos los trámites pertinentes– una Ordenanza Municipal específica que desarrolle y concrete la regulación contenida en estas Normas respecto los usos o actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por dicha legislación, entre las permitidas por las NNSS. Tal Ordenanza Municipal contendrá también los aspectos de carácter ambiental que deban ser regulados, y será complementaria a las presentes Normas Urbanísticas, debiendo formularse de conformidad a lo establecido en ellas y no podrán contradecir sus determinaciones.

2. En relación con lo anterior, el Ayuntamiento deberá aprobar también una Ordenanza Municipal de Hostelería y Espectáculos Públicos al encontrarse entre las reguladas por la Ley 1/1998, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas que contempla expresamente tal competencia municipal en su artículo 9 y en su Disposición Adicional Cuarta.

Artículo 16.Clasificación de los Usos

1. Para la ordenación y regulación de los usos en su ámbito territorial, en las NNSS, se establece la clasificación general de usos básicos que se podrían introducir en el municipio a fin de contemplar un abanico, lo más amplio posible, de futuras ampliaciones, si bien ello no significa que necesariamente se hayan de implantar todos los descritos.

2. A estos efectos se clasifican los usos de la siguiente manera:

A.- Clasificación de los Usos por su implantación:

1. Se entiende por uso característico, aquel uso principal o inherente al suelo, unidad o ámbito dónde se pretenda implantar y expresamente atribuida por las NNSS.

Se establecen principalmente los usos de carácter global utilizados para determinar, dentro del contenido de la estructura general del planeamiento, el uso predominante al que se destinan los ámbitos urbanísticos de primer orden en los que se dividen o pueden dividirse los terrenos de cada clase de suelo: ámbitos de ordenación en suelo urbano, sectores de suelo urbanizable y ámbitos y categorías de suelo rústico.

Estos a su vez se dividen en categorías dependiendo de las características de las actividades que éstos comprenden, y son utilizados principalmente para determinar el uso principal de los ámbitos que se delimitan a través de la ordenación pormenorizada (parcelas, espacios y edificaciones).

2. Se entiende por uso permitido y autorizable aquel cuya implantación está permitida por las NNSS.

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que antecede es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JU[illegible]005
El Secretario de la Comisión

3. Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no esta permitida por las NNSS y es contraria al uso característico.

4. Se entiende por uso complementario aquel uso accesorio al característico, permitido o autorizable que coexiste con éste, sin que constituya una categoría adscribible a ninguno de ellos. En el presente Título se incluyen determinaciones concretas para dichos usos complementarios en los supuestos en que resulta necesario establecer una regulación de los mismos.

Los usos complementarios de jardines, espacios libres privados y garajes, se adscriben al uso de la edificación o de parcela a la que están vinculados, aunque deberán respetar las condiciones establecidas para ellos en estas Normas, según los diferentes supuestos regulados.

5. Se entiende por uso compatible aquel en régimen de proporcionalidad entre el uso principal o característico y los permitidos y autorizables.

6. Se entiende por uso exclusivo, aquel uso principal y único en su implantación.

7. Se entiende por uso provisional aquel uso con vocación temporal, y cuya finalidad es posibilitar el establecimiento del uso característico, permitido o autorizable previsto por el planeamiento. El uso provisional implica construcciones e instalaciones realizadas con materiales fácilmente desmontables.

Se entiende por ***fácilmente desmontable*** lo siguiente:

a) Precisen obras puntuales de cimentación que en todo caso no sobresaldrán del terreno.
b) Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulo, paneles o similares sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.
c) Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales pudiendo realizarse su levantamiento si demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportables.

B.- Clasificación de los usos por su naturaleza:

1. Uso Público: Es un uso de índole colectiva o general y/o destinados a un círculo indeterminado de personas,

Tendrá la consideración de uso público los realizados o prestados por administraciones y entidades públicas, por gestión particular sobre bienes de dominio público, como servicios públicos, y los usos comunitarios.

Los usos públicos, se clasificarán de conformidad a la importancia urbanística otorgada por estas NNSS de la siguiente manera:

- **Sistema General**, categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general y servicios públicos (usos públicos), básicos para la vida colectiva, todo ello, de conformidad con lo establecido en el *Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TRLotc-Lenac.*
- **Dotación**, categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general y servicios públicos (uso públicos), que no siendo básico para la vida colectiva, su uso es necesario

[illegible] NNSS. ha sido aprobada por el Pleno el 14/09/04
[illegible] de septiembre de 2004
El Jefe de Servicio

todo ello, de conformidad con lo establecido en el *Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TRLotc-Lenac.*

- **Equipamiento**, categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general (usos públicos), sin constituir los mismos servicios públicos, pero necesarios, todo ello, de conformidad con lo establecido en el *Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TRLotc-Lenac.*

2. Uso Privado: Es un uso de vocación privada, realizado y destinado por y para particulares y de titularidad privada.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

C.- Clasificación de los usos por su función

a) Uso residencial.
   - Uso de vivienda unifamiliar.
   - Uso de vivienda colectiva.

b) Usos primarios
   - Agrícola.
   - Ganadero.
   - Extractivo.

c) Usos secundarios (Industrial)
   - Uso de Industria
     - Industria Ligera o pequeñas
     - Industria Media
   - Uso de Almacenes
   - Uso de Industria Artesanal

d) Usos terciarios
   - Uso Comercial y de Hostelería
   - Uso de Oficinas y Despachos Profesionales
   - Usos Turísticos
     - Turismo Rural.
     - Turismo Especializado de Naturaleza
     - Campamento turístico.

e) Usos Dotacionales o Comunitarios
   - Uso de esparcimiento y espacios libres.
   - Uso educativo.
   - Uso cultural.
   - Uso sanitario- asistencial o social.
   - Uso deportivo.
   - Uso de administración pública.
   - Uso para la defensa, seguridad y mantenimiento.
   - Otros usos dotacionales.

f) Usos de infraestructuras.
   - Infraestructuras hidráulicas
     - Abastecimiento
     - Saneamiento
   - Infraestructuras de energía.
   - Infraestructuras de Telecomunicaciones.

APROBACIÓN INICIAL: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004

El Jefe de Sección

El Secretario General

- Infraestructuras de residuos.
- Infraestructuras viarias.
- Infraestructuras de transporte.

g) Usos recreativos.
- Esparcimiento en espacios no adaptados.
- Esparcimiento en espacios adaptados.
- Esparcimiento y ocio en espacios edificados.

h) Usos medioambientales.
- Conservación ambiental.
- Estudios científicos.
- Educación ambiental.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.-
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

Artículo 17.Condiciones generales de implantación de los usos.

1. En el suelo urbano o urbanizable residencial y en los asentamientos rurales solamente podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten admisibles según lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable, debiendo satisfacer –en todo caso– las condiciones particulares que se establecen en estas Normas Urbanísticas para el uso de que se trate.

2. Se consideran usos prohibidos los así definidos expresamente o los no admitidos como permitidos o autorizables por estas NNSS, según lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en el régimen jurídico de cada clase de suelo. Además se consideran usos prohibidos, en cada caso, los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la tipología edificatoria o a la clase de suelo donde pretendan implantarse.

3. Para admitir la existencia de diferentes usos en un mismo edificio deberán ser compatibles entre sí, según lo dispuesto en los capítulos siguientes de este Titulo. Tanto la parte de la edificación en la que se desarrolla el uso principal como la que esté destinada a usos compatibles deberán cumplir la condiciones que sean de aplicación en cada caso.

4. Los usos dotacionales y de infraestructuras se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas de cesión obligatoria salvo que se determine expresamente el carácter privado de los mismos y sin perjuicio de que el servicio pueda realizarse o gestionarse por empresas privadas a través de los procedimientos administrativos pertinentes, según su carácter y relevancia.

5. Las condiciones de implantación de cada uso se encuentran también limitadas por la correspondiente legislación sectorial de la actividad en la que se materialice y –en su caso– por la legislación urbanística, con independencia del ámbito concreto donde se implante o ejerza. Al propio tiempo, el planeamiento insular también es competente para definir condiciones que inciden en la admisibilidad y compatibilidad de los usos, con referencia a determinados ámbitos o respecto a actividades con relevancia insular. Por tanto, las condiciones de admisibilidad señaladas en este Titulo deben entenderse como complementarias de las que puedan resultar aplicables según la legislación sectorial y urbanística y el planeamiento insular.

REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NNSS, no recogido Resolución que contempla es aprobada por el Pleno el 16/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 0 3 NOV. 2004 1 1 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 2 9 JUN. 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

CAPITULO II USO RESIDENCIAL

Artículo 18.Definición del uso residencial.

1. El uso residencial lo conforman los espacios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se considera parte del uso residencial el área libre privada, como ámbitos no aptos para la edificación, de la parcela en que se sitúe el edificio, pero no así cualquiera otro que pudiera disponerse, como el garaje-aparcamiento o análogos.

2. A efectos de la aplicación de esta normativa se entenderá como una vivienda el edificio y/o espacio edificado compuesto por habitaciones o piezas comunicadas interiormente, que concurre con los requisitos mínimos establecidos por el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de Cédulas de Habitabilidad.

Artículo 19.Categorías del uso residencial

1. El uso residencial se clasifica en las siguientes categorías:

a) VIVIENDA UNIFAMILIAR: Cuando en la unidad parcelaria se dispone una única vivienda no sujeta a régimen de propiedad horizontal.

b) VIVIENDA COLECTIVA: Cuando en la unidad parcelaria se dispone más de una vivienda, y el acceso exterior a las unidades de vivienda es común a más de una, configurando un régimen de propiedad horizontal. En zonas unifamiliares, un caso particular de la vivienda colectiva puede ser la plurifamiliar (dos viviendas en una parcela).

2. Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El uso residencial podrá estar referido como categoría pormenorizada a viviendas de protección pública o con precio final de venta limitado, cuando se determine expresamente desde el planeamiento de desarrollo. Esta calificación implicará su sujeción a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de la legislación reguladora.

Artículo 20.Condiciones de implantación.

1. Sin perjuicio de lo dicho en este Título, el uso residencial estará sujeto a lo que se determine en el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de Cédulas de Habitabilidad.

2. Todas las viviendas o unidades residenciales deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos a espacio abierto o a patio y, al menos uno de los huecos recaerá a espacio libre o en ámbitos no aptos para la edificación, ya sea de titularidad pública o privada y abierto a la vía pública.

3. Ninguna vivienda colectiva, salvo el caso de viviendas pareadas agrupadas en el sistema de ordenación pareada y agrupada o de conjunto, tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior a la cota de la rasante del terreno. En vivienda unifamiliar, y en los casos antes citados, se permite la disposición de piezas habitables en semisótanos siempre que estas no sean más del treinta por ciento (30%) de la superficie útil total y se garanticen adecuadamente su iluminación y ventilación natural y directa.

4. La altura mínima de la edificación destinada a uso residencial, medida entre el suelo, una

TEXTO ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NNSS. ha sido diligenciado por el Pleno el 16/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección — El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 0 3 NOV. 2004 1 1 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

vez pavimentado, y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso desde el espacio público exterior o desde espacios comunes comunicados directamente con aquel, de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) centímetros de anchura.

   Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas interiores serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto.

Artículo 21.Usos compatibles con el uso residencial.

1. En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el residencial serán usos compatibles los siguientes:

a) En las que el uso característico sea el residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, podrán ser usos compatibles:
   - Industrial en la categoría de industria artesanal y de reparación.
   - Comercial sólo en su categoría de local comercial y en las parcelas situadas en ámbitos de ordenación en que las NNSS o su planeamiento de desarrollo lo permitan expresamente.
   - Uso de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional, anexo a la vivienda del titular.
   - El Turismo Rural será compatible en los asentamientos rurales y agrícolas, y en las áreas de suelo urbano, siempre con las limitaciones y condiciones establecidas en la Normativa que regula esta actividad turística.
   - Usos dotacionales y comunitarios, siempre que la actividad a desarrollar sea compatible con el uso residencial.
   - El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las de sótano, así como en los espacios no edificados, según las condiciones particulares establecidas en esta Normativa.

b) En las que el uso característico sea el residencial en la categoría de vivienda colectiva o residencia colectiva (conventos, monasterios, etc), serán compatibles:
   - Industrial en la categoría de industria artesanal y de reparación.
   - Comercial en sus categorías de local comercial y centro comercial.
   - Hostelería en la categoría de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.
   - El uso de Oficinas en la categoría de Despachos Profesionales y Local de Oficinas, sólo admitidos en la planta baja y primera de la edificación.
   - Turismo en categoría hotelera de Pensiones y Hotel Rural, siempre que lo permita la legislación sectorial aplicable.
   - Usos dotacionales y comunitarios, de esparcimiento y espacios libres.
   - El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las de sótano, así como en los espacios no edificados, según las condiciones particulares establecidas en esta Normativa.

2. Todo uso no declarado expresamente compatible respecto al uso residencial estará prohibido en la parcela en que este sea característico o permitido o autorizable de un tercero.

Artículo 22.Condiciones de compatibilidad de los usos con el uso residencial.

1.- Las industrias en la modalidad de talleres y actividades artesanales que cumplan las

vez pavimentado, y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso desde el espacio público exterior o desde espacios comunes comunicados directamente con aquel, de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) centímetros de anchura.

   Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas interiores serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto.

Artículo 21.Usos compatibles con el uso residencial.

1. En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el residencial serán usos compatibles los siguientes:

a) En las que el uso característico sea el residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, podrán ser usos compatibles:
   - Industrial en la categoría de industria artesanal y de reparación.
   - Comercial sólo en su categoría de local comercial y en las parcelas situadas en ámbitos de ordenación en que las NNSS o su planeamiento de desarrollo lo permitan expresamente.
   - Uso de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional, anexo a la vivienda del titular.
   - El Turismo Rural será compatible en los asentamientos rurales y agrícolas, y en las áreas de suelo urbano, siempre con las limitaciones y condiciones establecidas en la Normativa que regula esta actividad turística.
   - Usos dotacionales y comunitarios, siempre que la actividad a desarrollar sea compatible con el uso residencial.
   - El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las de sótano, así como en los espacios no edificados, según las condiciones particulares establecidas en esta Normativa.

b) En las que el uso característico sea el residencial en la categoría de vivienda colectiva, serán compatibles:
   - Industrial en la categoría de industria artesanal y de reparación.
   - Comercial en sus categorías de local comercial y centro comercial.
   - Hostelería en la categoría de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.
   - El uso de Oficinas en la categoría de Despachos Profesionales y Local de Oficinas, sólo admitidos en la planta baja y primera de la edificación.
   - Turismo en categoría hotelera de Pensiones y Hotel de Ciudad, siempre que lo permita la legislación sectorial aplicable.
   - Usos dotacionales y comunitarios, de esparcimiento y espacios libres.
   - El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las de sótano, así como en los espacios no edificados, según las condiciones particulares establecidas en esta Normativa.

2. Todo uso no declarado expresamente compatible respecto al uso residencial estará prohibido en la parcela en que este sea característico o permitido no autorizable de un tercero.

Artículo 22.Condiciones de compatibilidad de los usos con el uso residencial.

1.- Las industrias en la modalidad de talleres y actividades artesanales que cumplan las

APROBADO
TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NNSS. a resultado Resolución que contenida en aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Servicio General

siguientes condiciones:

a) Locales con superficie igual o inferior a 400 m².
b) Potencia total instalada como máximo 40-60 kw.
c) Disponer de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
d) Estarán dotados, al menos de un inodoro con lavabo y ducha.
e) Dispondrán de ventilación e iluminación, auxiliadas por ventilación forzada si fuese necesaria.
f) El acceso se proyectará de forma que no ocasione molestias a los vecinos.
g) La estructura de la edificación será resistente al fuego y los materiales incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE CPI-96, NBE CA-81 y NBE CT-79, así como las que sean de aplicación en materia de reglamentación ambiental.
h) Estas actividades no podrán transmitir un nivel de ruidos que medido en el medio ambiente exterior supere:
   Entre las 8 y 22 horas: 55 dBA.
   Entre las 22 y 8 horas: 45 dBA.
i) Los valores máximos tolerables de vibraciones serán los siguientes:
   En la zona de máxima profundidad al elemento generador de vibraciones: 30 Pals.
   En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones: 17 Pals.
   Fuera de los locales y en la vía pública: 5 Pals.

2.- El uso turístico, en la modalidad de hotelero.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 0 3 NOV. 2004 1 1 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 2 9 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

CAPITULO III USOS PRIMARIOS

Artículo 23.Definición de los usos primarios.

Son usos primarios aquellos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo con ellas productos de consumo que no requieren procesos de transformación –salvo de importancia mínima- o bienes que sirven de insumos a determinadas actividades industriales.

Estos usos son los propios del territorio rústico y el ejercicio de las actividades que comprenden implica la ejecución de intervenciones de transformación que, por tanto, serán siempre admisibles en las intensidades y características normales de la categoría concreta que se permita, siempre en base a criterios de sostenibilidad de los recursos empleados.

Estos usos primarios deben distinguirse, por su diferente intensidad, entre los que se realizan como actividad económica generadora de ingresos de aquellos dirigidos al autoconsumo.

Artículo 24.Categorías de los usos primarios.

Según la naturaleza de las actividades que comprenden, los usos primarios pueden incluirse en alguna de las siguientes categorías:

[illegible] el acuerdo siguiente [illegible] DE LA ORDENACIÓN BÁSICA DE LAS NNSS [illegible]
[illegible] de septiembre de 2004
El Jefe de Servicio El Secretario General

1. Agrario.

1.1. Agrícolas: Comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 29 JUN 2005
El Secretario de la Comisión

1.2. Ganaderos: Comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo.

2. Extractivos:

2.1. Minero: Comprenden el conjunto de actividades minero extractivas consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico. No se incluyen en este uso las extracciones de recursos minerales cuando han sido extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.

2.2. Hidrológico: Se incluyen en este uso las extracciones y aprovechamientos de agua.

3. Forestales: Son las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento de los recursos de los bosques, tales como la obtención de madera y las de aprovechamiento y recolección de pinocha, leñas, horquetas, varas, zujes y horquetillas, plantas medicinales, setas o similares. Se incluyen también en esta categoría los usos apícolas consistentes en la colocación de colmenas para producción de miel.

Artículo 25.Uso agrícola.
Es el ejercicio de la actividad agrícola en terrenos preparados de forma tradicional para el desarrollo de este uso y cuya intensidad productiva es moderada.

Las transformaciones del terreno derivadas de este uso podrán ser las que tradicionalmente se han realizado en la Isla, por lo que las intervenciones permitidas en esta categoría incluyen el abancalamiento y roturación del terreno y su vallado, siempre que las obras se adapten a las características del entorno (materiales, altura de muros, superficie de huertas, etc.), y las de remoción de ejemplares, plantación y recolección de cultivos, así como las obras de demolición, conservación y mejora de accesos, instalaciones, construcciones o edificaciones existentes, de conformidad con el régimen de la clase de suelo donde se implante y demás normativa de aplicación.

Artículo 26.Categorías del uso ganadero.
El uso ganadero puede dividirse en categorías, lo que se realiza sobre la base de la relación con el territorio de las distintas actividades que comprende, dependiendo de las características e intensidades de cada una y de su incidencia en la transformación del territorio. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías del uso ganadero:

Pastoreo extensivo:

Es la actividad que se desarrolla mayoritariamente en el campo abierto, permitiendo a los animales desplazarse por amplias zonas y alimentarse de los pastos naturales; sin perjuicio de que se recojan en rediles.

El pastoreo no conlleva más intervenciones propias que las de conservación y, en su caso, mejora de instalaciones y construcciones existentes, así como las de ejecución de nuevos vallados, siempre con los métodos y formas de entorno y justificando su necesidad según las características de los rebaños.

N.N.SS. de 14/09/04
Texto a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 y 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 29 [illegible] 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

Ganadería estabulada familiar:

Es la actividad que se desarrolla en construcciones e instalaciones compatibles, con carácter general, con el uso agrícola en las fincas de cultivo e incluso con el uso residencial en asentamientos, según lo establecido en la legislación sectorial aplicable, en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en el Régimen Jurídico del Suelo Rústico.

Este uso tiene asociadas como intervenciones propias las de los usos agrícolas tradicionales, así como construcciones e instalaciones, siempre que su objeto, características y dimensiones se limite estrictamente a las necesidades de las actividades ganaderas.

Ganadería estabulada artesanal:

Corresponde al ejercicio de las actividades pecuarias con un mayor grado de intensidad que el anterior nivel, pero sin alcanzar todavía las dimensiones suficientes para considerarse una instalación de tipo industrial. Se entienden, en principio, adscribibles a esta categoría todas aquellas instalaciones que se establezcan en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

Las intervenciones asociadas a este nivel de uso son las mismas que las del anterior, si bien pueden ser de mayor dimensión. Por tanto, se consideran compatibles en los mismos supuestos.

Ganadería estabulada industrial:

El ejercicio de la ganadería tiene carácter exclusivo o característico en la instalación, estando sometidas a mayores exigencias de funcionamiento. Se entienden, en principio, adscribibles a esta categoría todas aquellas instalaciones que se establezcan en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

Se consideran intervenciones asociadas en el interior de las fincas ganaderas las que, siendo acordes con las características de la explotación, se definan en el preceptivo proyecto de explotación.

Artículo 27.Condiciones del uso extractivo-minero.
Los usos extractivos mineros se prohiben expresamente, salvo cuando se asignan a ámbitos acotados con carácter temporal, de forma que el ejercicio de las intervenciones asociadas a los mismos se limita al plazo que se establezca en la autorización y, finalizadas estas, se debe proceder a la restauración de los terrenos para permitir el ejercicio de otros usos.

El ejercicio de las actividades comprendidas en este uso debe realizarse con absoluto cumplimiento de las disposiciones de la legislación sectorial y de las normativas del planeamiento insular y, en su caso, del sectorial competente para su ordenación, debiendo atenderse a cuantas medidas correctoras resulten de los estudios de impacto que sean exigibles.

Artículo 28.Condiciones de implantación de los usos primarios.
Las condiciones de implantación de los usos primarios son las que se derivan de la legislación sectorial aplicable, de lo determinado en esta Normativa según la clase y categoría de suelo, la tipología edificatoria, y el uso pormenorizado y específico en el que se desarrollen, así como de las directrices que establezca el planeamiento insular.

Artículo 29.Usos compatibles con los usos primarios.
La compatibilidad de usos en cada una de las categorías de usos primarios son los derivados de

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS N.N.SS. ha sido Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección — El Secretario General

las disposiciones contenidas en el Régimen Jurídico del Suelo Rústico, según la clase y categoría de suelo rústico de que se trate.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

CAPITULO IV USOS SECUNDARIOS (INDUSTRIALES)

Artículo 30.Definición y categorías del uso industrial

1. El uso industrial lo conforman los espacios destinados a las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes de consumo.

2. El uso industrial se clasifica en Industrias propiamente dichas, almacenes e industrias artesanales, estableciéndose las siguientes categorías:

1) Industrias (de transformación y elaboración)

Se clasifican en ligeras o pequeñas, medias, pesadas y especiales.

A) Industria ligera o pequeña: Es aquella que se ubica en locales cuya superficie no exceda de 200 m², ni su potencia total instalada de 15 CV y tenga acceso de vehículos de peso total, incluida carga inferior a 6 Tm.

Deberán situarse en calles de ancho mínimo de 8 m contar con zona de carga y descarga y no estar clasificada como insalubre, nociva o peligrosa, no pudiendo existir más de una por edificio. A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

B) Industria media: Es la que cuenta con una superficie de local entre 200 m2 y 1000 m2, una potencia total instalada entre 15 CV y 50 CV y acceso de vehículos de peso total, incluida carga, entre 6 y 10 Tm.

Deberán situarse en calles de ancho superior a 10 m y contar con zona de carga y descarga dentro del local.
A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

2) Almacenes:

Serán aquellos destinados al depósito de mercancías para su distribnución o venta posterior y se pueden clasificar en tres tipos:

A) Almacenes de hasta 100 m2 de superficie, en bajos o sótanos de edificios. No podrán almacenarse productos que puedan estar clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras. Su uso es compatible con el residencial en las zonas en que así se determine.

B) Almacenes de hasta 200 m2 de superficie, en bajos o sótanos de edificios vinculados a una actividad comercial desarrollada en el mismo. No podrán almacenarse productos de los clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

C) Almacenes de entre 100 m2 y hasta 500 m2 de superficie de venta al mayor o distribución.

El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 0 3 NOV. 2004 1 1 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 2 9 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

D) Almacenes de superficie superior a 500 m2.

Estos dos últimos tipos no son compatibles con zonas residenciales, salvo en parcelas de uso específico de almacén o comercial, debiendo situarse en calles de más de 15 m de ancho, con zona de carga y descarga y aparcamiento a razón de una plaza por cada 100 m² útiles dentro de la parcela.

Industria artesanal y de reparación.

La que corresponde a la realización de actividades de arte y oficios, de escasa entidad industrial o comercial, que por estar al servicio de la unidad vecinal, precisan estar enclavadas en edificios de uso residencial en viviendas o en sus cercanías, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación. Esta categoría de uso industrial se llevará a cabo en talleres de artesanía o domésticos.

No podrán estar situadas en locales de más de 100 m², ni producir un nivel sonoro superior a 45 dB. Sólo se podrán ubicar en plantas bajas o sótanos de los edificios, si estos tienen viviendas, o en cualquier planta si no las tienen y el uso de la zona lo permite.

Se clasifican en dos grupos:

a) Las que son totalmente compatibles con la actividad residencial en todas las zonas.
b) Las que no son compatibles con el uso residencial y que por su actividad y características sólo se pueden autorizar en ciertas zonas del término municipal.

Artículo 31.Condiciones de implantación del uso industrial

1. Los usos industriales consistentes en transformación y elaboración sólo podrán instalarse en las parcelas en que conformen el uso característico o permitido en régimen de compatibilidad en las normas del ámbito de ordenación. Los almacenes o industrias artesanales, en aquellos casos en que su uso sea compatible con otros, deberán localizarse en planta baja, semisótano o sótano.

2. En ámbitos de ordenación con uso característico distinto al industrial, cualquier nueva construcción o edificación destinada a este uso, dispondrá de muros de separación con los colindantes dejando un espacio libre de ancho como mínimo de tres (3) cm, a fin de evitar contactos y transmisiones directas, debiéndose emplear un aislante térmico y acústico como relleno de esta cámara existente entre los muros colindantes.

Artículo 32.Usos complementarios al uso industrial.

1. Servicios higiénicos: Los establecimientos industriales dispondrán de aseos independientes para los dos sexos que contarán como mínimo con un retrete, un lavabo y una ducha de acuerdo a las proporciones establecidas en el Reglamento sobre Seguridad e Higiene en el trabajo.

2. Aparcamientos: Los establecimientos de uso industrial de transformación y elaboración dispondrán de aparcamiento en el interior de la parcela razón de una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie techada industrial, distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso a éstos. Los establecimientos industriales para *Almacenes* deben reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta superficie según la actividad concreta del almacén y sus

El Jefe de Sección
La Secretaria General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 0 3 NOV. 2004 1 1 [illegible] 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.-
Las Palmas de G.C. 2 9 JU[illegible] 05
El Secretario de la Comisión

necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia. Los talleres de artesanía reservarán suelo para una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, admitiéndose su localización al exterior de la parcela en las mismas condiciones del uso comercial.

3. Zona de carga y descarga: Por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie techada, la parcela de uso industrial dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de las misma, dentro o fuera del edificio, suficiente para estacionar un camión, con bandas perimetrales de un (1) metro.

Artículo 33.Condiciones ambientales.

1. Todo espacio de trabajo del local tendrá iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente en caso de incumplimiento.

2. Todos los paramentos interiores así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos y vibraciones cuyos niveles máximos se determinan en esta Normativa.

Artículo 34.Usos compatibles con el uso industrial.

Se consideran usos compatibles con el industrial los siguientes: residencial, comercial, de oficinas, dotacional educativo y/o cultural con las siguientes limitaciones:

1. Uso residencial: Se permitirá el uso de viviendas sólo si estuvieran destinadas a personal encargado de la vigilancia y guardería de las diferentes industrias.

2. Uso comercial: Se limitará a pequeños comercios de exposición y venta de los productos industriales objeto de su actividad.

3. Uso de oficinas: Se ubicarán siempre en el bloque representativo cuando estén directamente relacionadas con la industria establecida en la misma parcela, siempre que se haya aplicado esta tipología edificatoria. En caso contrario se ubicarán en el interior del volumen principal, preferentemente en segunda altura y, en todo caso, en un cuerpo claramente diferenciado de la actividad principal, de modo que se garantice (por razones de seguridad) la independencia de los movimientos de las personas que las utilicen respecto a los de los vehículos y/o la maquinaria.

4. Usos dotacional educativo y/o cultural: Se permiten los locales para enseñanza profesional o actividad cultural, con excepción de los espectáculos públicos con fines lucrativos.

Artículo 35.Gestión de los residuos generados por el uso industrial

Los residuos generados por la actividad industrial (compatible), deberán ser debidamente gestionados, bien directamente o bien mediante un gestor autorizado, de conformidad con la legislación aplicable en la materia, ya que por sus características, no pueden ser recogidos por el

El presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que entendida es aprobada por el Pleno el 14/09/04
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

servicio de limpieza domiciliario.

CAPITULO V USOS TERCIARIOS.

Artículo 36.Definición y categorías

1. El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como, comercio al pormenor y de gran superficie, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. Dentro del uso terciario se distinguen los siguientes usos característicos:

a) COMERCIO (Co): Cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público o prestación de servicios.

b) HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN: Es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas para su venta en el propio espacio local.

c) OFICINAS Y DESPACHOS: Corresponde a las actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este grupo actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Artículo 37.Condiciones generales de implantación de los usos terciarios.

1. Las edificaciones de uso comercial, de hostelería y de oficinas deberán cumplir con las condiciones y determinaciones establecidas en estas Normas según la tipología en la que se desarrollen y la actividad concreta que ejerzan, así como las determinaciones contenidas en la legislación sectorial que les sean de aplicación y, en especial, las derivadas de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y las actividades clasificadas, en su caso.

2. Los usos terciarios se admiten en las áreas o sectores en los que se determine expresamente en la ordenación pormenorizada de estas NNSS o del planeamiento de desarrollo.

En el suelo rústico serán admitidos en las condiciones recogidas en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

SECCION 1º Uso Comercial y de Hostelería

Artículo 38.Categorías del uso comercial.

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso característico de comercio se distinguen las siguientes categorías:

a) QUIOSCOS Y COMERCIOS OCASIONALES: Se corresponde con instalaciones fácilmente desmontables y de pequeña superficie que se sitúan en espacios públicos.

TEXTO REFUNDIDO A INCORPORAR EN LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha sido objeto de la Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 NOV 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 29 [illegible] 05
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

b) LOCAL COMERCIAL: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimiento independiente, de dimensión no superior a trescientos (300) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y quinientos (500) metros cuadrados en los no alimentarios, en los que se incluyen los destinados a EXPOSICIÓN y VENTA, cuando la actividad comercial tiene lugar en una edificación destinada a almacenaje (Uso Industrial) en régimen de compatibilidad.

c) CENTRO COMERCIAL: Si en una misma parcela se agrupan más de cinco (5) locales comerciales, con accesos, distribución e instalaciones comunes, o aquellas parcelas en las que más del sesenta y cinco por ciento (65%) de su superficie techada es comercial, superando el máximo edificado de la categoría b).

d) GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES: Si la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta. La instalación de grandes superficies comerciales quedará supeditada a la verificación y control de los impactos que pueda producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente en el entorno.

Artículo 39.Categorías del uso de hostelería.

A los efectos de su concreción en el espacio y en el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso característico de hostelería se distinguen las siguientes categorías:

- Terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables, tales como quioscos de uso comercial.
- Bares: establecimientos con capacidad para un máximo de 25 personas sentadas, destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación.
- Cafeterías y pequeños restaurantes: locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas.
- Restaurantes: Locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 500 personas sentadas.
- Grandes restaurantes: locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.

Artículo 40.Condiciones de implantación del uso comercial y de hostelería.

1. La implantación del uso comercial y de hostelería compatible, dentro de la edificación residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

2. Los quioscos podrán establecerse en espacios libres de uso público y de la red viaria, mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el quiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.
3. Las categorías de local comercial, y de exposición y venta, bar, cafetería y pequeño restaurante se consideran usos compatibles de cualquier otro uso, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en esta Normativa para cada caso.
4. Las categorías de centro comercial y restaurantes podrán asignarse como uso característico, o compatible, en parcelas pertenecientes a ámbitos de ordenación con-

TEXTO REFUNDIDO de la ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que entonces es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAY. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 29 JUN. 2005
Las Palmas de G.C. a
El Secretario de la Comisión

cualquier uso característico, si bien el planeamiento de desarrollo deberá justificar la localización concreta de las mismas atendiendo a la creación de subáreas de actividad comercial, frente a plazas o calles peatonales, o ejes viarios de cierta importancia en la jerarquización del sistema viario, y demás consideraciones en orden a la estructura urbana y funcional.

5. Las categorías de grandes superficies comerciales y grandes restaurantes, será siempre uso característico de la parcela y, en consecuencia, su localización deberá estar fijada por el planeamiento o tramitarse como modificación del mismo y requerirá en ambos casos una justificación basándose en los criterios anteriores y a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que este uso pueda producir en el entorno sobre el tráfico, la estructura comercial y la funcionalidad de los demás usos.

6. Estos mismos criterios normativos serán de aplicación, en cada caso, para conceder licencias de apertura sobre usos comerciales y de hostelería.

Artículo 41.Usos compatibles con el uso comercial y de hostelería.
Con carácter general y sin perjuicio de la normativa sobre actividades clasificadas, se consideran usos compatibles en parcelas que tienen como principal el comercial o de hostelería, los señalados a continuación, salvo que se determinen otras en la normativa de los instrumentos de planeamiento de desarrollo o en la Ordenanza Municipal de actividades clasificadas:

- Uso de Oficinas, sólo es compatible en aquellos locales donde se lleva la administración de las empresas que exploten las instalaciones comerciales o de hostelería.
- Usos recreativos en cualquiera de sus categorías, cuando la regulación de los mismos contenida en estas Normas no lo imposibilite.
- Usos dotacionales y de Infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio de la instalación comercial o de hostelería, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad que se establecen en estas Normas.
- Quedan prohibidos expresamente los usos industriales, a excepción del almacenaje, y primarios.
- El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.
- Los usos de comercial y de hostelería son compatibles entre sí de forma genérica.

Artículo 42.Superficie de venta comercial.
1. La superficie de venta es la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficina, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. La superficie de venta no será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con vivienda alguna, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 43.Circulación interior en los espacios de uso comercial.
1. En los locales comerciales y de exposición y venta, todos los recorridos accesibles al público tendrán un ancho mínimo igual a un (1) metro, mediante rampas o escaleras.

El presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NNSS ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 14/09/04
Las Palmas de G.C., a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección — El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 ... 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 29 JUL ... 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

2. En los centros comerciales y grandes superficies comerciales, los recorridos públicos tendrán un ancho mínimo de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho.

3. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, y se localizarán en los lugares en que provoquen menores recorridos.

4. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta por encima de esa altura; siempre que haya al menos un ascensor, el resto de los aparatos que se necesitaren por aplicación de las proporciones mínimas establecidas en este artículo, podrá ser sustituido por escaleras mecánicas.

Artículo 44.Altura libre de pisos.
La altura mínima de suelo a techo en plantas de uso exclusivo comercial será de tres (3) metros en todas las plantas. En las plantas con otros usos, los locales comerciales tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de doscientos ochenta (280) centímetros como mínimo.

Artículo 45.Aseos.
1. Todo uso comercial deberá contar como mínimo con un retrete y un lavabo, en proporción de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien (100) metros cuadrados, se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.

2. Los servicios higiénicos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Los aseos de los centros comerciales podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

Artículo 46.Aparcamientos y ordenación de la carga y la descarga.
1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta en los locales y centros comerciales. Para las grandes superficies comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de superficie de venta. Se exceptúan del cumplimiento de esta ordenanza los comercios de las categorías b) y c) ubicados en el interior del casco urbano, en los que se puedan plantear problemas de accesibilidad a juicio del Ayuntamiento.

2. Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil (1.000) metros cuadrados, para las operaciones de carga y descarga habrá de disponerse dentro del local una dársena con altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, con dimensiones mínimas en planta de siete (7) por cuatro (4) metros.

Artículo 47.Almacenaje de productos alimentarios.
Los locales de venta de alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie mínima del diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, y no menor de tres (3) metros cuadrados, que deberá cumplir con las normativas legales de aplicación en materia de higiene y salubridad.

Este documento es TEXTO ... del presente expediente definitivo de N.N.S.S. de ... 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección — El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 [illegible] 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

SECCION 2º Uso de Oficinas y Despachos Profesionales

Artículo 48.Categorías diferenciales dentro del uso de oficinas y despachos profesionales.
A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso característico de oficinas se distinguen las siguientes categorías:

- Despachos profesionales: cuando el servicio es prestado por un profesional liberal en determinadas piezas de su propia vivienda, o en local propio de superficie útil menor de trescientos (300) metros cuadrados.
- Local de oficina: Local en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas y que suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, o análogos. En esta categoría, la superficie (incluyendo la de estancia del público) no superará 500 m^2 construidos. Se incluye en el concepto de oficina las salas destinadas a recepción y conferencias, además de aquellos otros servicios tales como guarderías.
- Agrupación de oficinas: Despachos o locales destinados a oficinas agrupados en una parte individualizada de un edificio, separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios.
- Edificio de oficinas: Edificio de oficinas de una sola empresa que supera las dimensiones de los locales de oficinas.

Artículo 49.Comunicaciones.
1. Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

2. Entre cada dos pisos se dispondrá de una escalera por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción en el piso inmediatamente superior, situadas donde generen menores recorridos.

3. Cuando el desnivel entre plantas con uso de oficinas dentro de un edificio sea superior a siete (7) metros deberá disponerse de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de oficinas.

Artículo 50.Altura libre de pisos.
La altura libre mínima de suelo a techo de edificios de uso exclusivo de oficinas será de trescientos (300) centímetros en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las oficinas tendrán una altura libre en toda la superficie de acceso público igual a doscientas sesenta (260) centímetros como mínimo, sin perjuicio de que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación.

Artículo 51.Aseos.
1. Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de seguridad e higiene en el trabajo. Los aseos en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio.

2. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluyendo los espacios libres comunes de uso público desde donde se acceda.

TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. [illegible] aprobada por el Pleno el 14/09/04 [illegible] de septiembre de 2004
El Jefe de Sección — El Secretario General

Artículo 52.Aparcamientos.
Se dispondrán como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficinas, cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados.

Artículo 53.Condiciones de implantación del uso de oficinas.
1. En las oficinas de concurrencia pública deberá cumplirse con la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las derivadas de las condiciones particulares de la tipología de que se trate y las de compatibilidad con el uso principal o característico que señalan los Planos de Ordenación Pormenorizada para la parcela o edificación en que se ubiquen.

2. Cuando los despachos profesionales se integren en viviendas particulares cumplirán las condiciones del uso residencial, siempre que la superficie destinada a oficinas no supere el treinta y cinco por ciento (35%) del total de la vivienda. En caso contrario, cumplirán las condiciones establecidas en la presente sección.

Artículo 54.Usos compatibles con el uso de oficinas.
En las parcelas determinadas con uso característico de Oficinas por la ordenación pormenorizada, serán compatibles los siguientes usos:

- Comercial, en las categorías local comercial y centro comercial, cuando se ubiquen en planta baja.
- Hostelería, en las categorías de Bar, Cafetería-Restaurante y restaurante, cuando se ubiquen en planta baja.
- Usos dotacionales , salvo que por su destino concreto resulten no autorizables según la legislación urbanística o sectorial aplicable.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

SECCION 3º Usos Turísticos

Artículo 55.Definición
El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.

Artículo 56. Modalidades del uso turístico.
1. El uso turístico el Término Municipal de Teror se puede desarrollar, en las siguientes modalidades:

Hotelero: Edificios o edificaciones con acceso exclusivo para dicho uso y excluyente para otros, ocupando la totalidad o una parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo.

Artículo 52.Aparcamientos.
Se dispondrán como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficinas, cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados.

Artículo 53.Condiciones de implantación del uso de oficinas.
1. En las oficinas de concurrencia pública deberá cumplirse con la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las derivadas de las condiciones particulares de la tipología de que se trate y las de compatibilidad con el uso principal o característico que señalan los Planos de Ordenación Pormenorizada para la parcela o edificación en que se ubiquen.

2. Cuando los despachos profesionales se integren en viviendas particulares cumplirán las condiciones del uso residencial, siempre que la superficie destinada a oficinas no supere el treinta y cinco por ciento (35%) del total de la vivienda. En caso contrario, cumplirán las condiciones establecidas en la presente sección.

Artículo 54.Usos compatibles con el uso de oficinas.
En las parcelas determinadas con uso característico de Oficinas por la ordenación pormenorizada, serán compatibles los siguientes usos:

- Comercial, en las categorías local comercial y centro comercial, cuando se ubiquen en planta baja.
- Hostelería, en las categorías de Bar, Cafetería-Restaurante y restaurante, cuando se ubiquen en planta baja.
- Usos dotacionales, salvo que por su destino concreto resulten no autorizables según la legislación urbanística o sectorial aplicable.

ANULADO

SECCION 3º Usos Turísticos

Artículo 55.Definición
El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.

Artículo 56. Modalidades del uso turístico.
1. El uso turístico el Término Municipal de Teror se puede desarrollar, en las siguientes categorías:

Hotelero: Edificios o edificaciones con acceso exclusivo para dicho uso y excluyente para otros, ocupando la totalidad o una parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo.

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACION BÁSICA DE LAS NNSS, le recayó Resolución que copiada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
El Secretario General
Fdo.: la Sección

Turismo Rural: Se considera turismo rural todo inmueble de uso turístico que cumpla con las condiciones establecidas reglamentariamente para ser considerado como tal.

Turismo especializado: Es el establecimiento hotelero que presta servicios de alojamiento turístico adaptados a un segmento específico y diferencial de la demanda y complementando con instalaciones para ofertar tal especialidad (turismo deportivo, terapéutico, de naturaleza, etc.)

Campamento turístico: Es el espacio delimitado y acondicionado para su ocupación temporal con albergues fijos o móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, para disfrutar de la convivencia vacacional al aire libre, y en el que pueden existir edificaciones de pequeña superficie para servicios complementarios (recepción, baños, vestuarios, bar, cocina, alojamiento de personal, etc.) y otras instalaciones permitidas por la normativa sectorial. Se deberá cumplir con las condiciones de la normativa vigente reguladora en materia de ordenación de campamentos turísticos.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

2. El <u>uso turístico hotelero</u> en este Municipio puede presentarse en las siguientes modalidades, según los productos turísticos y las definiciones que de los mismos contiene la normativa turística que las regula:

- Hotel rural.
- Pensiones.

3. El <u>uso de turismo rural</u> puede presentarse en cuanto a los usos específicos o del tercer nivel, en las siguientes categorías de productos turísticos, según las características físicas y de forma de uso de los inmuebles:

- Casas rurales:

Edificaciones de arquitectura tradicional canaria, o de excepcional valor arquitectónico, localizadas en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico-artístico en las que se presta el servicio de alojamiento temporal en régimen extrahotelero, de acuerdo a las condiciones establecidas en la ley sectorial de aplicación.

- Hotel Rural:

Establecimiento consistente en un edificio, que reúna las características tipológicas o de interés histórico-artístico definidas en el apartado anterior en el que se prestan servicios turísticos de alojamiento en régimen hotelero y bajo una única unidad de explotación, de acuerdo a las condiciones establecidas en la ley sectorial de aplicación.

4. El <u>uso de turismo especializado</u> puede presentarse también, en cuanto a los usos específicos, en diversas categorías de productos turísticos, según las características de los servicios ofertados.

Entre otras, pueden distinguirse las siguientes categorías: turismo de naturaleza, deportivo, terapéutico, cultural, etc.

El uso de turismo especializado de naturaleza debe entenderse como aquel que se realiza en

Turismo Rural: Se considera turismo rural todo inmueble de uso turístico que cumpla con las condiciones establecidas reglamentariamente para ser considerado como tal.

Turismo especializado: Es el establecimiento hotelero que presta servicios de alojamiento turístico adaptados a un segmento específico y diferencial de la demanda y complementando con instalaciones para ofertar tal especialidad (turismo deportivo, terapéutico, de naturaleza, etc.)

Campamento turístico: Es el espacio delimitado y acondicionado para su ocupación temporal con albergues fijos o móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, para disfrutar de la convivencia vacacional al aire libre, y en el que pueden existir edificaciones de pequeña superficie para servicios complementarios (recepción, baños, vestuarios, bar, cocina, alojamiento de personal, etc.) y otras instalaciones permitidas por la normativa sectorial. Se debera cumplir con las condiciones de la normativa vigente reguladora en materia de ordenación de campamentos turísticos.

2. El uso turístico hotelero en este Municipio puede presentarse en las siguientes categorías, según los productos turísticos y las definiciones que de los mismos contiene la normativa turística que las regula:

- Hotel rural.
- Pensiones.

3. El uso de turismo rural puede presentarse en cuanto a los usos específicos o del tercer nivel, en las siguientes categorías de productos turísticos, según las características físicas y de forma de uso de los inmuebles:

- Casas rurales:

Edificaciones de arquitectura tradicional canaria, o de excepcional valor arquitectónico, localizadas en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico-artístico en las que se presta el servicio de alojamiento temporal en régimen extrahotelero, de acuerdo a las condiciones establecidas en la ley sectorial de aplicación.

- Hotel Rural:

Establecimiento consistente en un edificio, que reúna las características tipológicas o de interés histórico-artístico definidas en el apartado anterior en el que se prestan servicios turísticos de alojamiento en régimen hotelero y bajo una única unidad de explotación, de acuerdo a las condiciones establecidas en la ley sectorial de aplicación.

4. El uso de turismo especializado puede presentarse también, en cuanto a los usos específicos, en diversas categorías de productos turísticos, según las características de los servicios ofertados.

Entre otras, pueden distinguirse las siguientes categorías: turismo de naturaleza, deportivo, terapéutico, cultural, etc.

El uso de turismo especializado de naturaleza debe entenderse como aquel que se realiza en

ANULADO

DILIGENCIA: Al presente texto REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04 Teror, a 17 de septiembre de 2004

El Jefe de Sección

El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN-DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

establecimientos en los que se prestan servicios de alojamiento complementados con el disfrute de los entornos de valor natural, en emplazamientos aislados de actividades humanas y núcleos de población. En esta categoría se incluyen el turismo en edificaciones, construcciones e instalaciones de dominio público destinadas al desarrollo de actividades científicas, docente y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, como uso complementario de alojamiento temporal si fuere preciso (artículo 67.5.a) del TRLotc-Lenac)

En función de las características físicas y de forma de uso, los establecimientos turísticos de naturaleza pueden ser de dos tipos:

- Refugios: edificios de pequeñas dimensiones, destinadas sólo a albergar bajo techo a excursionistas, y que no disponen de ningún servicio que requiera personal (salvo el de guardería).
- Hoteles de naturaleza: establecimiento hotelero que, con los servicios propios de este régimen de explotación, se sitúan en entornos de valor natural, fuera de núcleos de población, a fin de ofrecer como actividad complementaria principal el disfrute pasivo de la naturaleza.

Artículo 57.Condiciones de implantación del uso turístico

El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, así como con lo establecido por estas NNSS.

Artículo 58.Condiciones de implantación para Turismo Rural

1 Los usos turísticos de las categorías de turismo rural vinculado a actividades propias del medio rural, sólo se admitirán en lugares o entornos relacionados por su propia definición, sin perjuicio de las condiciones que para los mismos se establecen en esta Normativa, en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial turística.

2 La implantación y puesta en explotación de establecimientos de turismo rural se vincula a la recuperación de un patrimonio edificado situado en núcleos, asentamientos o entornos de carácter rural y a la consiguiente revitalización económica mediante actividades de servicios que complementen las tradicionales.

3 Sólo se admitirá la puesta en explotación de establecimientos de turismo rural o la ejecución de intervenciones dirigidas a tal finalidad, en los supuestos y situaciones que expresamente se permiten en la normativa sectorial de este uso específico, siempre que se cumplan las condiciones de esta Normativa.

4 En los inmuebles destinados a turismo rural deberá cumplirse con las condiciones de admisibilidad señaladas en esta Normativa y en la legislación sectorial aplicable, admitiéndose la ampliación de las edificaciones existentes o las nuevas construcciones en los casos que así determine y autorice.

5 La capacidad máxima alojativa de los establecimientos de turismo rural es la que se establece para cada categoría en la normativa sectorial aplicable.

6 La superficie de la parcela o finca rústica a disposición de los clientes alojados en el establecimiento rural que en ella se sitúe no será inferior a la que resulte de las obras de

Documento anexo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005 El Secretario de la Comisión

reutilización o rehabilitación y/o eventual ampliación de inmuebles existentes, siempre que la parcela vinculada permita resolver los requisitos propios de la instalación. Sólo se admitirá la exclusión de parte de la finca del uso turístico (por segregación o cualquier otro procedimiento) si la superficie que resta es como mínimo igual al producto del número de plazas por 100 m².

Artículo 59.Condiciones de implantación para Turismo Especializado

1 Los usos turísticos de las categorías de turismo especializado vinculado a actividades propias de la naturaleza, sólo se admitirán en lugares o entornos relacionados por su propia definición, sin perjuicio de las condiciones que para los mismos se establecen en esta Normativa, en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial turística.

2 Los establecimientos turísticos especializado de naturaleza han de emplazarse necesariamente en entornos de suelo calificados como protección ambiental, siempre que tales valores permitan la ubicación en dichos espacios de instalaciones y actividades de estas características sin menoscabo del objeto que se protege. Por ello, la implantación de estas actividades sólo es admisible como recurso o acción coadyuvante a las medidas de protección y conservación del lugar de que se trate.

3 El uso turístico de naturaleza se implantará preferentemente en edificaciones existentes, adaptándolas mediante obras de rehabilitación y ampliación, primándose aquellas de mayor calidad e interés arquitectónico. Sólo se admitirán establecimientos de nueva planta de forma excepcional si en el entorno no hay edificaciones aptas para destinarse a tales usos y se prevé en un instrumento de ordenación.

4 Sólo se admitirá la implantación de Turismo de naturaleza si se justifica expresamente que su ejecución, con los compromisos que se fijen y en base a las obligaciones de restauración y conservación del espacio natural, resulta de interés y no supone un riesgo potencial contrario a la protección de sus valores naturales.

5 De forma previa a la licencia o autorización se establecerá un compromiso entre el promotor y la Administración donde se fijará la contribución de aquel a los programas de conservación y protección ambiental. Se emplazarán en fincas accesibles desde un camino o pista públicos existente. El acceso desde la red de carreteras y el resto de infraestructuras de servicios necesarias correrán a cargo de la promoción.

6 Los refugios sólo se podrán emplazar en zonas accesibles desde la red pública de senderos, de modo que sean instalaciones complementarias de la actividad excursionista. Los refugios –salvo que se dispongan en edificaciones previamente existentes- no podrá tener superficie edificada mayor de 100 m² en una sola planta de altura.

Artículo 60.Condiciones de implantación para los Campamentos de Turismo.

Se establecen las siguientes condiciones particulares para los Campamentos de Turismo, sin perjuicio del cumplimiento de:

- *Real Decreto 2545/1982, de 27 de agosto, sobre Creación de Campamentos de Turismo (Campings),* (B.O.E. nº 242, de 9-10-1982) .
- *Orden de 26 de Julio de 1966 sobre Ordenación de los campamentos turísticos.*

1. Los campamentos de turismo ocuparán recintos perfectamente delimitados mediante cerramiento en todo su perímetro, salvo en los lindes en que fuera innecesario, que deberán integrarse en las características del entorno y cumplir con las condiciones generales de los

TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ... aprobado por el Pleno el 14/09/06 ... El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

cerramientos en suelo rústico. La superficie mínima de la finca dedicada a campamento de turismo será de una hectárea, no computándose a estos efectos los terrenos con pendiente media mayor del 30%.

2. La capacidad alojativa máxima de un campamento de turismo expresada en parcelas para tiendas de campaña o albergues móviles o fijos, indistintamente, no superará las 30 plazas por hectárea, sin perjuicio de mayores limitaciones por la normativa sectorial turística. Además de esta limitación general, se respetarán las derivadas de las dimensiones de las distintas partes constitutivas del campamento. Para computar la capacidad alojativa de un campamento de turismo en número de plazas se considerará el parámetro de cuatro plazas por parcela alojativa, sean de tiendas de campaña, para vehículos o de albergues fijos, salvo que en el proyecto de la explotación se justifique pormenorizadamente otra forma de cálculo.

3. Los campamentos de turismo se zonificarán para ordenar los distintos tipos de actividades, separando las dedicadas al alojamiento, las destinadas al estacionamiento de vehículos y las edificaciones e instalaciones de servicio a los usuarios. Toda la extensión del campamento estará tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional. En todo caso, predominará en la imagen perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior.

4. Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:

   a) Las zonas de acampada de albergues móviles (tiendas de campaña o vehículos) se dividirán en parcelas perfectamente delimitadas por separaciones vegetales o similares.

      La superficie total de estas zonas (incluyendo los viales interiores de acceso a las parcelas) no superará el 50% de la total de la finca del campamento, excluida la del aparcamiento. En cada parcela se dispondrá un solo albergue móvil y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.

   b) Cuando en el campamento hubiera albergues fijos, estos serán edificaciones de una planta y de una superficie máxima de 40 m^2 construidos, realizados con materiales y acabados adaptados al entorno. Las instalaciones y dotaciones de estas edificaciones serán similares a las de las parcelas de los albergues móviles. La capacidad alojativa total en albergues fijos no superará el 50% de la total del campamento.

   c) Las edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios tendrán una altura máxima de una planta y una dimensión máxima de 500 m^2 en planta. La superficie total edificada de estos inmuebles no superará el coeficiente de 0,1 m^2c/m^2s.

   d) Las zonas de aparcamiento se localizarán en los espacios del campamento de turismo adyacentes al viario de acceso, de modo que se minimicen las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancia. Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como la suma del número de parcelas de tiendas de campaña y albergues fijos.

   e) Los viales interiores del campamento se distinguirán en su tratamiento y distribución según las zonas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LAS NNSS. Se incorpora el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General
Rafael Lezcano

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.-
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

5. Los campamentos de turismo contarán con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y comunicación telefónica. Las parcelas destinadas a la acampada en albergues de vehículos, en albergues fijos dispondrán de tomas individuales de agua y electricidad.

Artículo 61.Usos compatibles con el uso turístico.

1. Los usos compatibles con el uso turístico son los que se establecen en los siguientes apartados de este artículo, y sin perjuicio de lo establecido en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

2. Se consideran compatibles las categorías comerciales de quioscos y local comercial.

3. Se admitirán los usos recreativos en cualquiera de sus categorías, bien como uso principal de parcelas o de manzanas.

4. El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en esta Normativa.
5. Los usos de hostelería se admiten en todas sus categorías, con las mismas condiciones y limitaciones señaladas para su compatibilidad con los usos residenciales.

CAPITULO VI USOS DOTACIONALES O COMUNITARIOS

Artículo 62.Definición y clasificación.

1. Son usos dotacionales o comunitarios (de ahora en adelante uso/s dotacional/es) los que prestan a la población servicios de índole colectiva o general, así como usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.

2. Los usos dotacionales pueden materializarse en forma de Equipamientos, Dotaciones o Sistemas Generales, dependiendo de que la prestación del servicio sea como necesario, básico o esencial, desde punto de vista de la ordenación estructural o pormenorizada del ámbito dónde se pretenda implantar.

3. Los usos dotacionales se considerarán a todos los efectos como de titularidad y uso pública o de privada, y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la Administración Pública o indirectamente mediante la gestión de los mismos.

Artículo 63.Categorías del los usos dotacionales

1. A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de usos dotacionales o de equipamientos:

- EDUCATIVO (E): Que comprende la formación de la población mediante la impartición de enseñanzas regladas en el marco oficial vigente.

- CULTURAL (Cu): Que comprende la conservación, exhibición y transmisión del conocimiento (museos, auditorios, bibliotecas, salas de difusión cultural, de exposición, etc.).

- SANITARIO (Sa): Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios,

... al TEXTO ... ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NNSS. ha ... Pleno el 14/09/04
recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

- ASISTENCIAL o SOCIAL (S): Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales (clubes, locales de asociación de vecinos, etc.).

- DEPORTIVO (D): Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

- ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (A): espacios en los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstas. Se incluyen las dependencias del Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo y Ayuntamiento, las de administración de justicia, los centros oficiales, las oficinas de correos, etc.

- DEFENSA, SEGURIDAD Y MANTENIMIENTO (Df): dependencias en que se concentran servicios destinados a asegurar la salvaguarda de las personas y los bienes. Se incluyen los cuarteles, las dependencias centrales de las fuerzas de orden público, parques de bomberos, los servicios de obras municipales, de limpieza, jardinería, etc.

- OTROS USOS DOTACIONALES: las dotaciones que no tengan cabida en ninguna categoría anterior por su definición:

  - Centros religiosos (R): espacios dedicados a la celebración de culto y servicios religiosos.
  - Centros de visitantes: edificios que prestan servicios de interpretación e información sobre los recursos naturales.
  - Mercados y centros de comercio básico (Co): espacios en que se almacenan y distribuyen bajo titularidad control de la Administración Pública aquellos elementos y otros productos básicos, a fin de garantizar el aprovisionamiento de la población, tales como mercados de abastos, mataderos, etc.
  - Cementerios (Ce): espacios destinados a enterramiento de restos humanos.

- DOTACIÓN O EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: reserva de suelo de titularidad pública o privada para uso dotacional o de equipamiento no definido en el planeamiento, susceptible de ser utilizado en cualquiera de las categorías señaladas en el artículo anterior, dependiendo de las necesidades y demandas de la población. Será de aplicación a esta categoría de uso dotacional, las determinaciones o parámetros del uso al que definitivamente se destine, establecido por las presentes NNSS.

Artículo 64.Condiciones de implantación

1. Las condiciones que se señalan para los usos dotacionales o comunitarios serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello, representándose su localización, vinculante en unos casos e indicativa en otros en fichas y planos de ordenación de las NNSS debiendo establecerse su forma definitiva en las figuras de planeamiento que lo desarrollen. Serán también de aplicación en las parcelas que, sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a este uso por estar permitido en las normas del ámbito de ordenación correspondiente.

2. En las parcelas destinadas a usos dotacionales, además del uso característico se podrá

TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACION BASICA DE LAS NN.SS. la cual la Resolución que contiene es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación expresa del uso residencial.

3. Si se disponen construcción e instalaciones deportivas en edificaciones con distinto uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en el ámbito de ordenación en que se localicen.

Artículo 65.Condiciones del cambio de uso dotacional

1. No podrá cambiarse el uso de ningún uso dotacional existente, sea público o privado, sin mediar la conformidad municipal que corrobore que su creación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.

2. De ser procedente el cambio, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio o parcela que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en el ámbito de ordenación en que se encuentre.

b) Si el uso es exclusivo se cumplirán las mismas condiciones salvo que el uso original fuera:

- Educativo, sanitario, asistencial o religioso, que sólo podrán ser sustituidos por otro uso dotacional, a excepción del religioso.
- Cultural, que solo podrá ser sustituido por otro uso cultural.
- Deportivo, que sólo podrá ser sustituido por uso de espacios libres públicos.

Artículo 66.Usos compatibles con el uso dotacional.

- El uso de aparcamiento.
- El uso comercial.

Artículo 67.Uso dotacional educativo

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al uso educativo, de titularidad públicas o privadas, en cuando a sus determinaciones y parámetros se estará a lo determinado en la legislación sectorial en la materia, así como a las normas e instrucciones exigibles por la administración competente. Sin perjuicio de lo indicado, se cumplirán las siguientes:

a) Salvo casos muy justificados, los terrenos que hayan de destinarse a al uso educativo cumplirán las mismas condiciones de topografía que se exigen a los parques urbanos, serán preferentemente colindantes con estos y tendrán una superficie mínima igual a diez (10) metros cuadrados por alumno.

b) Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso educativo de titularidad privado cumplirá las mismas condiciones que el público.

2. Índice de edificabilidad: 2 m^2/m^2.

Artículo 68.Uso dotacional cultural

1. Cumplirán las condiciones que fijan en la legislación sectorial en la materia, así como a las normas e instrucciones exigibles por la administración competente.

2. En todo caso, y cuando se trate de una edificación, construcción, instalación o lugar con valor etnográfico o arquitectónico, se estará en cuanto a sus intervenciones a lo dispuesto en esta Normativa en cuanto a "*Patrimonio Histórico*".

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LAS NN.SS. ha sido Resolución Definitiva de fecha 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

3. Índice de edificabilidad: 3 m^2/m^2.

Artículo 69.Uso dotacional sanitario y asistencial o social.

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al uso sanitario y asistencial o social, de titularidad públicas o privadas, en cuando a sus determinaciones y parámetros se estará a lo determinado en la legislación sectorial en la materia, así como a las normas e instrucciones exigibles por la administración competente.

2. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, en edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a otros usos, sólo podrá implantar el uso sanitario en planta baja, y en primera sólo cuando esta esté unida al local de planta baja por acceso propio e independiente. Se exceptúan los consultorios profesionales de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, que se regirán por las condiciones del uso terciario en su categoría de oficinas.

3. Índice de edificabilidad: 2 m^2/m^2, para el uso sanitario y 3 m^2/m^2 para el uso asistencial o social.

Artículo 70.Uso dotacional deportivo

1. Se regirá por las normas específicas de cada ámbito de ordenación, y en concreto las siguientes, en las parcelas que se destinen al uso dotacional deportivo:

- La ocupación máxima no superará el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las construcciones e instalaciones incluso las descubiertas y deberá destinarse, al menos, un veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado.
- La altura máxima será la que requiera el carácter de la construcción e instalación sin superar la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

2. El planeamiento de desarrollo debe especificar claramente la titularidad pública o privada, así como su naturaleza de dotación o equipamiento (de conformidad con las definiciones contenidas en el ***Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados*** en el TRLotc-Lenac, de las parcelas con este uso, así como distinguir entre instalaciones abiertas, techadas o mixtas.

Artículo 71.Uso dotacional de Administración Pública.

1. Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades a considerar dentro de la categorías de *Oficinas*, cumplirán las condiciones que las NNSS establece para éstas.

2. Índice de edificabilidad: 3 m^2/m^2.

Artículo 72.Uso dotacional para la defensa, seguridad y mantenimiento.

Cumplirán, según la naturaleza de l establecimiento del servicio, las normas de los usos a que sean asimilables y todas las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

Artículo 73.Otros usos dotacionales.

1.- Para Centros religiosos:

- Índice de edificabilidad: 2 m^2/m^2.
- En las parcelas que se destinen al uso religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrán alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a este.

El presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha sido aprobado por el Pleno el 14/09/04
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

2.- Mercados y centros de comercio básico

Los mercados cumplirán las condiciones que para los mismos establezca el Ayuntamiento y además, las correspondientes al *Uso Comercial* contenidas en esta Normativa.

SECCION 1º Uso de Esparcimiento

Artículo 74.Categorías de uso de esparcimiento y espacios libres
El uso de esparcimiento y espacios libres de uso público comprende los terrenos abiertos y libres de edificación, con elementos vegetales o con otro tratamiento urbanístico, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar el ambiente urbano, aislar vías de tránsito, permitir los juegos infantiles, práctica deportiva con instalaciones de escasa entidad, etc, donde se incluyen las siguientes categorías diferenciadas:

a) PARQUE URBANO: Que corresponde a los ámbitos, zonas o espacios destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

b) ESPACIOS LIBRES: Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

c) ÁREAS AJARDINADAS: Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

d) ESPACIOS DE PROTECCIÓN: son ámbitos no aptos para la edificación que deben mantenerse en estado natural, dado el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano, sin que pueda tener la consideración de ninguno de los otros mencionados.

e) AREAS LIBRE DE EDIFICACIÓN: son ámbitos o áreas, tanto grafiados como no, tales como los barrancos, acantilados, cerros y otros accidentes topográficos, cuya pendiente media exceda del 30%. Además se considerarán como tal aquellos que sean de uso público independientemente de la clasificación del suelo y del régimen de titularidad a la que esté sometido, destinados a facilitar y mejorar la accesibilidad a edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a la entrada en vigor de las presentes NNSS.

Se consideran de igual modo aquellas zonas no susceptible de ser considerados como Espacio Libres al carecer de dimensión o características topográficas suficientes para ello.

Artículo 75.Parques urbanos.
1. Los parques urbanos tendrán superficies del orden de una (1) Hectárea y en ellos primarán los elementos vegetales y árboles de especies autóctonas sobre las correspondientes propiamente a la urbanización.

2. Podrá disponerse edificación sólo para usos recreativo y cultural con una ocupación máxima del dos por ciento (2%), de la superficie total y sin rebasar la altura media del arbolado cercano y nunca más de cinco (5) metros. Así mismo se podrá tolerar la implantación de quioscos, sin que la superficie de estos sumada a la anterior pueda superar el 4% de la

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. la aprobado en sesión celebrada el 16/09/04
El Jefe de Sección

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 0 3 NOV. 2004 1 1 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 2 9 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

superficie total.

3. Los parques urbanos podrán contar con juegos infantiles y áreas de deporte no regladas, recomendándose la presencia de agua en, al menos, un uno por ciento (1%) de su superficie (fuentes, estanques).

Artículo 76.Espacios Libres.

1. Los espacios libres se diseñarán priorizando los elementos ornamentales y áreas de estancia.

2. Dispondrán de áreas de juegos y recreo para niños, y en lo posible, de cuantos elementos puedan contribuir al más pleno uso recreativo de los mismos, de conformidad con lo que se establece en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Estatal.

3. En esta categoría, si bien la proporción de jardinería es pequeña, se incluyen aquellas áreas, altamente pavimentadas con tratamiento propio de la plaza tradicional: a las que se les asignará una pequeña edificabilidad destinada a quioscos y servicios complementarios, del uso principal.

Artículo 77.Áreas ajardinadas.

Se diseñarán atendiendo a la función urbana que deben cumplir y a los requisitos que la misma conlleve, bien de acompañamiento del viario, bien de mejora de la imagen ambiental, etc.

Artículo 78.Acceso a los edificios desde los parques y jardines.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

CAPITULO VII USOS DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 79.Definición y Categorías de los usos de infraestructura.

Los usos de infraestructuras son las instalaciones que proveen servicios básicos para la organización del territorio.

Dentro del uso de infraestructuras se distinguen las siguientes categorías:

- Infraestructuras hidráulicas:

Abastecimiento: Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: galerías y pozos de extracción de agua subterránea, tomaderos, pequeñas presas de barrancos, canales de derivación, presas y embalses de almacenamiento y regulación, balsas de depresiones naturales del terreno acondicionadas artificialmente, estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos reguladores, plantas e instalaciones de tratamiento, redes de distribución, desaladoras, conducciones agrícolas y urbanas, etc.

Se da cumplimiento al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que extracción es aprobado por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 29 JUN. 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

Saneamiento: Comprende las construcciones e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de saneamiento, según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado para la evacuación de aguas residuales y pluviales, acometidas domiciliarias, colectores generales, depuradoras, emisarios submarinos, etc.

- Infraestructuras de energía:

Comprende las construcciones e instalaciones destinadas a la producción de la electricidad, incluyendo las construcciones e instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de energía, según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes permitidas: central extensiva de producción de energía renovable en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, hidráulica, geotérmica, etc.), central de energía de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos, generador eléctrico, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torretas de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de conexión, subestación de transformación, centro de transformación, transformadores, etc.

- Infraestructuras de telecomunicaciones:

Construcciones e instalaciones destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

- Infraestructuras de residuos:

Construcciones e instalaciones destinadas a la gestión de residuos establecidas únicamente en la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias así como la legislación a nivel estatal o comunitario, tales como Vertederos, Puntos Limpios, Plantas de Transferencias, y Complejos Ambientales.

- Infraestructuras viarias:

Construcciones e instalaciones para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al resto de los usos del territorio. Todas las infraestructuras viarias conforman una única red de titularidad pública.

Forman parte de esta categoría especifica de uso dotacional el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como

Texto Refundido del TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. to publicado Resolución que entrepetada es aprobada por el Pleno el 14/09/06
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente. 29 JUN. 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.

Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, y los niveles y titularidades derivados de la legislación de carreteras, se pueden distinguir –entre otras- las siguientes categorías pormenorizadas de infraestructuras viarias:

- Autopistas y autovías: vías destinadas a la circulación exclusiva y rápida de vehículos en altas intensidades de tráfico que cumplan las condiciones establecidas en la legislación vigente de carreteras.
- Carreteras: viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación canaria de carreteras.
- Vías urbanas estructurales: las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados.
- Calles urbanas: viarios cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de detalle de un núcleo de población.

- Peatonales: viarios de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, a periodos limitados de tiempo o a situaciones excepcionales.
- Vías de tráfico especializado: infraestructuras viarias reservadas para el tránsito exclusivo de vehículos a motor de características especiales, sobre todo los de transporte público de personas y mercancías.
- Caminos rurales: vías que discurren por suelos rústicos, permitiendo un nivel de circulación vehicular controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos.
- Pistas: vías relativamente ajustadas a la topografía y con ancho medio no mayor de 5 metros, cuya función es configurar la red secundaria de acceso a los usos rústicos del territorio (forestales, agrarios, ganaderos, etc.), admitiendo circulación restrngida de vehículos a motor.
- Senderos: vías por las que no debe ni, generalmente, puede circular un vehículo a motor, dado que discurren de forma ajustada a la topografía del terreno.

- Infraestructuras de transporte:

1.- Transporte por carretera

- Aparcamientos:

Construcciones e instalaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, pudiendo ser de titularidad pública (con gestión directa o con explotación mediante concesión administrativa) o privada.

- Estación de Transporte:

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. le recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 1/10/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 0 3 NOV. 2004 1 1 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 2 9 JUN. 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

Construcciones e instalaciones adaptadas para servir de parada a vehículos de transporte público de viajeros (guaguas, taxis, etc.), con el fin de que permanezcan estacionados mientras están fuera de servicio, en reparación, o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías.

En tales espacios confluyen las líneas de transporte público, por lo que tiene carácter de intercambiadores modales, pudiendo complementarse con usos de aparcamiento y aquellos otros de servicio al viajero (puestos de venta, bares, etc.) y necesarios para dicha actividad (oficinas).

- Estación de Servicio:

Construcciones e instalaciones, con acceso directo desde un viario, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos; aunque pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a estos. En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en esta Normativa y en la legislación sectorial aplicable.

- Áreas de Servicio:

Son áreas de servicio las zonas colindantes con las carreteras y/o vías diseñadas especialmente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los vehículos y personas que transitan por ellas, en las que se pueden incluir conjunta o separadamente estaciones de suministros de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar seguridad y comodidad. En cuanto a las condiciones particulares se estará a lo que dispuesto en la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

- Depósitos de vehículos.

Artículo 80.Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras.

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en esta Normativa y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.

2. Toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquellas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.

3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento refundido de ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ... El Jefe de Sección

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

las obras públicas y de respeto al paisaje.

4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquellos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

5. Con carácter general, para la totalidad de las Infraestructuras, sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la implantación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica sobre la materia.

6. El entorno de las infraestructuras, así como las edificaciones, construcciones e instalaciones que constituyen las mismas recibirán un tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje del lugar donde se enclaven.

7. - En todos los proyectos de Infraestructuras debe presentarse un análisis de las alternativas posibles entre las que, si existiera deberá contemplarse aquellas en las que su trazado o ubicación no afecten a Áreas Protegidas o, en su defecto, afecten a estas Áreas en las zonas de menor valor relativo y donde la incidencia ambiental y paisajística sea menor.

8. En todo caso, todas aquellas infraestructuras consideradas como ***Sistemas Generales***, deberán tener en cuenta las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

- En cuanto a las **Infraestructuras hidráulicas:**

Se deberá adoptar la solución en cuanto a las aguas fecales, de eliminación de los pozos negros y el desarrollo de la red de saneamiento municipal, incluyendo las depuradoras pertinentes.

- En cuanto a las **Infraestructuras Viarias**

a) Se respetarán estrictamente, la línea de edificación fijadas por la legislación de Carreteras, de conformidad con lo dispuesto en *"Regímenes Específicos del Suelo: Bienes De Dominio Público y Sus Zonas y Servidumbres"* en cuanto al Capítulo relativo a *"Carreteras"* en la ordenación estructural de las NNSS, que se asumirán como mínimas en la redacción de Planes Parciales ó Especiales en su caso.

b) Las líneas que delimitan las infraestructuras viarias en los Planos de Alineación y Rasante indican la magnitud y disposición del suelo reservado por ésta. Siguiendo estas indicaciones los instrumentos de desarrollo de la Adaptación Básica al D.L.1/2000. (Plan Parcial o Especial, en su caso) señalará las alineaciones y rasantes y precisará el diseño de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas. En ningún caso, estos instrumentos de desarrollo no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria establecida en la Adaptación Básica al D.L.1/2000. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los Planos de Ordenación de la Adaptación Básica al D.L.1/2000 y resolver el enlace de la red básica con el resto. En suelo urbano consolidado, estas precisiones

PUBLICACIÓN AL PROCEDER TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN SS. ha 14/09/04
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

deberán hacerse mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales.

c) En la ejecución de las Infraestructuras viarias, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje. En el caso de aquellas alineadas a vial sobre aceras, se preverán alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de las mismas en su mayor desarrollo.

Deberán incorporarse al proyecto de infraestructuras viarias, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales, las plantaciones a borde de carretera con especies resistentes y, a ser posible, autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa cumpliendo con el art 63 del RCC y la L9/91 de CC.

- En cuanto a las **Infraestructuras de Telecomunicaciones**:

a) El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial, a la legislación en materia de Actividades Clasificadas, así como las condiciones ambientales establecidas en las presentes normas.

b) Las infraestructuras de telecomunicaciones se realizarán en canalizaciones subterráneas cuando se utilice el cable como medio de transmisión. Para el resto de las infraestructuras en materia de telecomunicaciones, las construcciones e instalaciones y/o tendidos telefónicos se ubicarán en lugares dónde se cree el menor impacto ambiental posible, criterio que se seguirá en caso de sustitución de los preexistentes.

c) En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficiente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública. En tal sentido, dichas instalaciones se prohíben en los ámbitos de suelo urbano, urbanizable y en asentamientos rurales.

En cuanto a las **Infraestructuras Energía y Viarias**, los tendidos eléctricos, se realizarán en canalizaciones subterráneas, utilizando para ello, si existiese, los márgenes de la infraestructura viaria según la L9/91 de Carreteras de Canarias en cuanto a la regularización y condiciones para el paso de las mismas. En caso de intervenciones sobre tendidos preexistentes, los mismos deberán realizarse canalizando las mismas.

CAPITULO VIII USOS RECREATIVOS.

Artículo 81.Definición de los usos recreativos.
Son usos recreativos aquellos que se concretan en la realización de actividades de ocio y esparcimiento por la población.

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BASICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

Artículo 82 Categorías pormenorizadas de los usos recreativos.

Los usos recreativos se dividen en categorías pormenorizadas según el grado de incidencia en el medio o de transformación del territorio que implica el ejercicio de las actividades que comprenden y las condiciones en que se llevan a cabo. Tales categorías pormenorizadas son las siguientes:

1. Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados:

Comprende actividades que se desarrollan de forma temporal sobre ámbitos territoriales cuyo destino principal es otro (normalmente, alguno de los propios del suelo rústico), con el cual se consideran compatibles siempre que se garantice que al finalizar las actividades no quedan vestigios significativos de las mismas.

2. Esparcimiento y ocio en espacios adaptados:

Comprende actividades que se desarrollan en áreas que, aunque hayan sido preparadas para acoger permanentemente o habitualmente su ejercicio, las afecciones a los terrenos no son significativas y se mantienen relativamente poco transformados respecto a su entorno natural.

3. Esparcimiento y ocio en espacios edificados:

Comprenden actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que se llevan a cabo en edificios destinados exclusivamente a tales usos, sin que necesariamente requieran estar vinculados a grandes superficies de suelo. Tales edificios pueden integrarse en las tramas urbanas o implantarse a través de actuaciones en suelo rústico, cuando así lo permita estas NNSS y no lo prohiba expresamente la legislación urbanística o, en su caso, el planeamiento insular, sectorial o territorial.

4. Esparcimiento y ocio en complejos recreativos:

Comprende las actividades desarrolladas en áreas de gran dimensión y cuyas instalaciones poseen características singulares en cuanto a su destino y a su capacidad de acogida de asistentes.

Artículo 83.Categorías de los usos recreativos.

1. Categorías del esparcimiento en espacios no adaptados.

Los usos de esparcimiento en espacios no adaptados, por su propia naturaleza, no conllevan el ejercicio de ninguna intervención de transformación. Sin embargo, a efectos de regulación diferenciada de sus condiciones de implantación y de admisibilidad sobre terrenos concretos, cabe distinguir al menos tres categorías, según las características del ejercicio de estas actividades:

- Esparcimiento elemental:

Comprende las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos.

Pueden citarse, entre otras, las siguientes actividades: la contemplación de la naturaleza, el

Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO de las NN.SS. ha sido aprobado por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Secretario

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

senderismo, montañismo, pasar la noche al raso sin tienda de campaña, baño, etc.

- Esparcimiento con equipo ligero:

Comprende las actividades deportivas y de ocio vinculadas al medio natural terrestre o marino, y para cuyo ejercicio se emplean animales, medios, instrumentos, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizado.

No formarán parte de esta categoría las actividades recreativas organizadas en grandes grupos y/o con asistencia de público.

Se señalan, entre otras, las siguientes actividades: paseos ecuestres, bicicleta de montaña, acampada, escalada, caza deportiva, submarinismo, pesca deportiva desde tierra, surf, windsurf, navegación a vela, vuelo en parapente o en ala delta, vuelo de cometas, aeromodelismo, etc.

- Esparcimiento con vehículos de motor:

Comprende las actividades deportivas y de ocio realizadas individualmente o en pequeños grupos, sin asistencia de público, y para cuyo ejercicio se utilizan vehículos a motor.

- Esparcimiento con asistencia de público:

Comprende cualesquiera de las actividades anteriores cuando se ejercen de forma organizada y con asistencia de público.

Entre otras, se pueden señalar las siguientes actividades: regatas de vela o de embarcaciones a motor, campeonatos de natación en mar abierto, de surf o windsurf, carreras de campo a través, competiciones de vehículos a motor (rallys), carreras de ciclistas, campeonatos de juegos deportivos en playas, romerías, concentraciones y actos públicos al aire libre, etc.

2. Categorías del esparcimiento en espacios adaptados.

Los usos de esparcimiento en espacios adaptados se dividen en categorías dependiendo de las características de las actividades para cuyo ejercicio se adapta el espacio, y las dimensiones e intensidades de transformación del medio que implican.

Entre estas categorías se distinguen las siguientes: parques relacionados con usos rústicos, zoológicos, jardín botánico, centros ecuestres, instalaciones para prácticas deportivas al aire libre, campos para el aprendizaje y entrenamiento de golf, tiro al plato, tiro con arco, áreas de acampada y de recreo, etc.

3. Categorías del esparcimiento en espacios edificados.

Los usos de esparcimiento en espacios edificados pueden dividirse en categorías según la naturaleza de las actividades que comprenden.

Entre otras, se distinguen las siguientes: estadios y grandes pabellones deportivos, salas de espectáculos, casinos y salas de juego, etc.

4. Categorías del esparcimiento en complejos recreativos.

Documento informativo del TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA de las NN.SS. de Teror, que conforme a la aprobada por el Pleno el 14/09/04 recoge Resolución que corresponde es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 29 JUN. 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

El uso de esparcimiento en complejos recreativos se divide en categorías atendiendo a las características y funcionalidad de las distintas actividades que comprende.

Entre otras, pueden señalarse las siguientes: parques de atracciones, parques acuáticos, parques temáticos no relacionados con usos rústicos, hipódromos, centros hípicos, canódromos, velódromos o similares no techados, complejos deportivos, clubes náuticos, de tenis u otros clubes deportivos de gran dimensión, campos de golf, circuitos de karting, etc.

Artículo 84.Condiciones de admisibilidad de los usos recreativos.

1. Los usos recreativos comprenden un amplio número de actividades de diferente naturaleza y de características muy diversas, por lo que resulta complejo determinar condiciones sobre su admisibilidad, tanto de forma genérica como específica. Por tanto, su admisibilidad dependerá de la propia naturaleza del uso de que se trate, del contenido de la legislación sectorial que le sea de aplicación, de la regulación normativa de la clase de suelo, del ámbito urbanístico y/o del espacio o la edificación donde se pretenda realizar, y de las condiciones particulares –en su caso- de la tipología edificatoria. Por tanto, el pertinente Proyecto de Actuación Territorial o el documento de Calificación Territorial, en su caso, deberá atender ineludiblemente a lo dispuesto en la legislación urbanística, medioambiental y sectorial aplicable y a las determinaciones que contiene la presente Normativa sobre régimen del suelo, sobre aspectos ambientales y sobre las condiciones de la edificación.

2. De cualquier manera, estas NNSS admiten expresamente los usos recreativos que se delimitan y definen como uso recreativo en el Plano de Estructura General. Las condiciones específicas de la implantación de los mismos se determinan, en su caso, en la ficha correspondiente al área, sector o ámbito de suelo rústico de que se trate, sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

3. Las edificaciones destinadas a usos recreativos y los espacios adaptados para ellos en los que resulte posible, deberán cumplir las determinaciones legales y reglamentarias de accesibilidad y supresión de barreras físicas.

4. En todo caso, dichas edificaciones y espacios, así como las actividades a realizar en ellos, deberán cumplir las condiciones, limitaciones y medidas correctoras derivadas de la legislación de actividades clasificadas y espectáculos públicos, -y en su caso- de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales, y de las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Artículo 85.Excepciones a la calificación de usos recreativos.

Los espacios adaptados o edificados que se destinen a usos recreativos de forma permanente y sean de titularidad pública, tendrán la consideración de Dotaciones Públicas a los efectos de su régimen urbanístico.

Artículo 86.Compatibilidad de los usos recreativos.

1. La compatibilidad de otros usos con los usos en los espacios concretos donde se lleven a cabo, de la concreta actividad de que se trate, de las determinaciones contenidas en la legislación urbanística sectorial, y –en su caso- de la normativa del planeamiento territorial o sectorial, y de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos ambientales.

2. El uso de esparcimiento en espacios adaptados será compatible exclusivamente con los

TEXTO
...ha
...09/04
...sesión celebrada el día
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

usos propios del espacio de que se trate y con los usos medioambientales definidos en el capítulo siguiente, siempre que no lo prohiba expresamente estas NNSS para el ámbito de que se trate, o no lo permita la legislación urbanística o sectorial, y –en su caso- el planeamiento insular o territorial correspondiente.

3. El uso de esparcimiento en espacios adaptados será compatible con los usos previstos por el planeamiento para el área adaptado y para las edificaciones permitidas como complementarias o anejas a las instalaciones recreativas, según lo autorizado en el correspondiente Proyecto de Actuación Territorial.

4. En los espacios, edificios o complejos destinados de forma permanente al uso recreativo, quedan prohibidos los usos industriales y los residenciales, salvo cuando sea necesaria la existencia de una vivienda para las personas encargadas de la vigilancia o mantenimiento del espacio o complejo recreativo.

5. En tales espacios de uso recreativo permanente son compatibles las oficinas –únicamente en la dimensión necesaria para atender a la gestión de las actividades que se desarrollen- y el uso comercial en las categorías de puestos de venta o pequeño comercio, así como el uso de hostelería en las categorías de quioscos, bares y restaurantes, condicionándose sus dimensiones en función de las características propias del espacio o complejo recreativo y su capacidad de acogida de asistentes, según lo autorizado en el pertinente Proyecto de Actuación Territorial.

6. Los usos dotacionales o de equipamiento son compatibles con los recreativos cuando sea conveniente su existencia por la naturaleza y características de la actividad que se desarrolla o cuando con ellos se complemente u optimice la funcionalidad del uso recreativo.

CAPITULO IX USOS MEDIOAMBIENTALES.

Artículo 87.Definición de los usos medioambientales.
Son usos medioambientales aquellos que se concretan en el ejercicio de actividades vinculadas al territorio y a su medio, y cuyo fin es la conservación, protección, restauración, estudio y divulgación de los recursos naturales. Para que una actividad se adscriba a esta categoría genérica de usos debe ser ejercida o controlada por personal propio o al servicio de la Administración Pública, salvo que los órganos competentes en la gestión de los espacios naturales otorguen autorización expresa a personas distintas, de acuerdo a la regulación concreta de tales espacios.

Artículo 88.Categorías de los usos medioambientales.
Los usos medioambientales se dividen –según la naturaleza y características- en las siguientes categorías pormenorizadas:

1. Usos de conservación medioambiental:

Comprenden las actividades que tienen por objeto el mantenimiento y protección de los elementos bióticos y abióticos del medio, tales como forestales, regeneración de la flora y recuperación de la fauna y el paisaje, así como los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento.

2. Usos científicos sobre los recursos naturales:

2. Usos científicos sobre los recursos naturales:

Texto de la Normativa que se aprueba definitivamente de acuerdo con la Resolución que examinada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquellas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento.

3. Uso de educación ambiental:

Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos, entre los que se incluyen los Centros de Visitantes vinculados a los Espacios Naturales Protegidos. En cuanto a las determinaciones y parámetros será de aplicación lo dispuesto en *"Otros usos dotacionales"*.

4. Uso de Restauración ambiental

Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines restauración del medio afectado por un uso o actividad minera y/o extractiva. En cuanto a las determinaciones y parámetros será de aplicación lo dispuesto en *Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre Restauración del Espacio Natural afectado por Actividades Mineras*, o en su caso cualquier otra normativa que fuera de aplicación.

Artículo 89.Categorías de los usos medioambientales.

1. Entre los usos de conservación medioambiental pueden distinguirse, sin propósitos exhaustivos, las siguientes categorías:

   - Vigilancia ambiental.
   - Limpieza y adopción de medidas directas de corrección de impactos.
   - Extinción de incendios, así como cualesquiera que, con carácter de emergencia, se realicen ante catástrofes naturales.
   - Silvicultura de protección o de conservación, entendida como el ejercicio de diversas técnicas de tratamiento sobre las masas forestales con la finalidad de disminuir riesgos de incendios y de aparición de plagas y enfermedades, o para la mejora de masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad.
   - Repoblación forestal a fin de recuperar espacios deteriorados con la plantación de especies autóctonas.
   - Control de poblaciones animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.

2. Entre los usos científicos sobre los recursos naturales pueden distinguirse, las siguientes categorías:

   - Observación y, en su caso, a la recolección de especímenes o muestras.
   - Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios.
   - Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas.
   - Observación y control astronómicos.
   - Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.

3. Entre los usos de educación ambiental pueden distinguirse al menos las siguientes categorías del tercer nivel:

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. su aprobación con carácter definitivo se aprobada por el Pleno el 14/09/04 Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

- Las de interpretación de la naturaleza que consisten en el simple disfrute del espacio natural, normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano medio.
- Las de educación en la naturaleza, que implica la dirección por personal cualificado y la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica.

Artículo 90.Condiciones generales de los usos medioambientales.

1. El ejercicio de actividades adscritas a usos medioambientales no puede suponer la ejecución de intervenciones que impliquen alteraciones significativas de las condiciones naturales del territorio, salvo las imprescindibles para evitar procesos destructivos sobre los recursos.

2. En cualquier caso, los usos medioambientales deberán estar autorizados o permitidos por un instrumento de ordenación del ámbito en el que se pretendan desarrollarse, y deberán someterse a las condiciones establecidas en los mismos, y en la legislación urbanística, sectorial y ambiental de aplicación.

En consecuencia, la admisibilidad de este uso en un ámbito territorial no implica por sí sola que se permita la ejecución de obras de movimiento de tierras, de instalaciones, de viario o de edificación. Por tanto, como criterio general, el uso de los espacios adaptados artificialmente (especialmente edificios) en cuyo interior se desarrollen actividades de carácter medioambiental se considerará dotacional, en la categoría que corresponda.

TITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 91.Tipos de ordenación.

1.- La ordenación física de la edificación, según el modo en que se dispone respecto a los espacios libres y al viario, permite distinguir los siguientes tipos de ordenación:

a) Edificación entremedianeras
b) Edificación abierta (aislada o en hilera)

2.- En la regulación de los tipos de ordenación se establecen normas comunes y específicas para cada uno de los parámetros reguladores para las mismas.

Artículo 92.Condiciones Generales.

1. Chaflanes.

Las parcelas situadas en esquina que den a viales de tráfico rodado, deberán respetar al ser edificadas, un chaflán de la dimensión que a continuación se indica, según el ancho de la calle:

a) Calles con anchura inferior a 8,00 mts: 2,00 mts.
b) Calles con anchura mayor o igual a 8,00 mts: 3,00 mts.
c) Peatonales y zonas afectadas por la Ordenanza "B" Residencial entre medianeras en casco antiguo: No es preciso respetar chaflán.

En caso de parcelas que den frente a dos calles de distinta anchura, se observará el chaflán

al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que extractada es aprobado por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 29 JUN. 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

correspondiente a la mayor de ellas.

2. Condiciones de volumen de la edificación.

a) Las fachadas no podrán tener una longitud superior a los 60 m. En el supuesto de superarse esta longitud habrán de articularse los volúmenes como si fueran independientes.
b) Las cubiertas deberán respetar las tipologías tradicionales del ámbito donde se ubique la edificación.
c) Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas como mínimo una longitud igual al saliente y no inferior a 0,60 m.
d) Los elementos y cuerpos volados deberán estar como mínimo a 3,50 m. de la rasante de la calle y sólo serán admisibles en fachada con frente a ámbitos libres de más de 8 m. de amplitud.
e) El vuelo máximo permitido será el que corresponda al 1/10 del ancho de la calle y en todo caso no podrá ser superior a 1,00 m. ni al ancho de la acera a que de frente la parcela menos 0,20 m.

3. Condiciones estéticas.

a) Huecos. Serán de libre composición y tamaño.
b) El color de los elementos secundarios o móviles (maderas, canalones, chimeneas, etc.) es libre.

Artículo 93.Parámetros de la edificación entre medianeras.
Los parámetros propios del tipo de ordenación de edificación entre medianeras son:

1. Alineaciones. Las edificaciones adaptarán su fachada a las alineaciones indicadas en los planos de alineaciones y rasantes. No obstante, podrán retranquearse de la alineación del vial si lo hacen en la totalidad del tramo de calle comprendido entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas y en una profundidad igual o superior a 2,00 m. También podrán retranquearse en las esquinas achaflanadas indicadas en los planos normativos mediante un juego simple de volúmenes.

2. Frente de Fachada. El frente de fachada mínimo se establece en 6,00 m. Podrán eximirse de la aplicación de esta norma las fincas que no cumplan este mínimo siempre que se acredite su preexistencia respecto a la fecha de salida a información pública previa a la aprobación provisional de estas Normas mediante certificación de su inscripción registral como finca independiente.

3. Medianeras. Cuando por cualquier motivo una pared medianera quede al descubierto, aunque sea temporalmente deberá acabarse con materiales de fachada.

4. Altura máxima y número de plantas. El número de plantas máximo se determinará en la regulación de cada zona. Se admite la construcción escalonada sin que en ninguna fachada se sobrepase la altura permitida. El retranqueo de la planta escalonada será como mínimo de 5 m. Cada sección del edificio no presentará más plantas que las permitidas más una.

Se admite con carácter general, por encima de la altura máxima de cubierta la construcción de cuartos de lavado cuando cumplan con las siguientes condiciones:

... al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ... aprobado por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

a) Retranqueo mínimo desde la /as fachada /as: 3 metros.
b) No sean visibles desde la vía pública.
c) La superficie máxima será:
   - Viviendas unifamiliares: 9m².
   - Viviendas colectivas: 4m²/vivienda o el 20% de la superficie de ocupación de la cubierta.
d) Altura libre máxima: 2,20 m.

5. Cerramientos de parcela. Cualquier espacio libre privado con frente a la vía pública podrá cerrarse mediante un cierre opaco de una altura máxima de 1,00 m siguiendo la alineación de la calle y con acabado propio de fachadas. Sobre dicho cierre podrá ejecutarse una celosía o instalarse rejas que no sobrepasen la altura de 2,00 m sobre la rasante de la calle.

6. Movimientos de tierras. Las plataformas de nivelación junto a los límites de las parcelas, en el caso de establecerse mediante muros de contención que tengan que quedar vistos, no podrán situarse a más de 1,50 m. por encima o a más de 2,20 m. por debajo del rasante de la calle o de la cota natural de terreno en los otros límites.

Los muros de contención de tierras no podrán sobrepasar, en la parte vista, una altura de 2,20 m. Los taludes artificiales que resulten de movimientos de tierras no podrán sobrepasar el 50% de pendiente.

Artículo 94.Parámetro de la edificación abierta (aislada o en hilera).
Los parámetros propios del tipo de ordenación en edificación abierta son:

1. **Ocupació**n máxima de la parcela. La ocupación de la edificación en cada parcela se medirá por la proyección octogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos volados. Las plantas sótano no podrán sobrepasar la ocupación máxima de parcela.

2. Suelo libre de edificación. El suelo libre de edificación podrá mancomunarse entre propietarios colindantes y se destinará únicamente a jardín o, bien a aparcamiento al aire libre hasta un 40% como máximo de su superficie en este caso.

3. **Altura máxima y número de plantas**. El número de plantas máximo se determinará en la regulación de cada zona. Se admite la construcción escalonada sin que en ninguna fachada se sobrepase la altura permitida. El retranqueo de la planta escalonada será como mínimo de 5 m. En caso de adoptarse la solución escalonada, cualquier sección del edificio no presentará más plantas que las permitidas más una.

4. **Cubiertas**. Las cubiertas en este tipo de ordenación serán obligatoriamente inclinadas y su acabado final de tejas. La altura máxima interior que puede alcanzar el espacio comprendido entre la parte superior del último forjado y la inferior de la cumbre se establece en 2,40 mts.

5. Cerramientos de parcela. Los Cerramientos de parcela cuando se establezcan frente a los espacios públicos deberán sujetarse a las alineaciones y rasantes de esta.

   Podrán ser opacos, acabado en piedra natural hasta 1,00 m. de altura respecto al terreno

EXPEDIENTE: El presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04 en sesión de 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN-DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

natural de la parcela vecina o a la rasante de la calle.

Podrán complementarse con elementos de vegetación y también con celosías, mallas o cierres metálicos hasta una altura máxima de 2,00 m. sobre la rasante.

Se admite la no utilización de los Cerramientos de parcela, estableciendo la continuidad de las superficies privadas y públicas, siempre que algún elemento pueda distinguir los límites de la parcela.

6. Movimiento de tierras. Cualquier modificación del perfil visto natural del terreno no situará la cota del perfil definitivo a más de un metro por encima o por debajo del natural.

   Cualquier muro de contención que tenga que quedar visto no superará la altura de 1,50 m.

   Los taludes artificiales, producto de algún movimiento de tierras, no superarán el 50% de pendiente.

Artículo 95.Clasificación de las ordenanzas.

1. En función de las principales características de la morfología, tipología de las edificaciones y usos predominantes, se distinguirán las ordenanzas siguientes:

A. Residencial entre medianeras con alineación a calle.

B. Residencial entre medianeras en casco antiguo.

C. Residencial unifamiliar en hilera o adosada.

D. Residencial unifamiliar aislada.

E. Residencial unifamiliar aislada.

AR-1. Residencial entre medianeras con alineación a camino en asentamiento rural.

AR-2. Residencial unifamiliar aislada en asentamiento rural.

AA. Residencial unifamiliar aislada en asentamiento agrícola.

I. Edificación industrial.

IC. Edificación Industrial Casco.

2. Las presentes Normas Subsidiarias establecen para cada ordenanza, cuya localización exacta pueda consultarse en los de la Ordenación Pormenorizada, las condiciones sobre tipología de edificación y las condiciones de uso.

CAPITULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA A: RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS CON ALINEACIÓN A CALLE

Artículo 96.Definición y objetivos

Esta ordenanza comprende la forma más utilizada en el proceso de conformación del municipio.

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. le recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección — El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 0 3 NOV. 2004 1 1 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.-
Las Palmas de G.C. 2 9 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

por lo que se extiende su aplicación a la práctica totalidad de los núcleos delimitados.

Se pretende la colmatación de las manzanas existentes apoyadas en la relación edificio – calle propia del ensanche, conformando el sistema tradicional de edificaciones entre medianeras.

Artículo 97.Tipo de ordenación.
Corresponde al tipo de ordenación de edificación entre medianeras.

Artículo 98.Condiciones de edificación.
Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de los parámetros siguientes:

a) **Parcela mínima**: Noventa metros cuadrados (90). No obstante, también podrán edificarse solares con superficie inferior a la prescrita en estas Normas siempre que tratándose de una vivienda, cumpla con los requisitos mínimos de habitabilidad y se acredite la preexistencia del solar respecto a la fecha de salida a información pública previa a la aprobación provisional de estas Normas mediante certificación de su inscripción registral como finca independiente.

b) Alineación: La alineación será la fijada por las presentes Normas en los Plano número 3 de Alineaciones y rasantes.

c) Ocupación máxima: No se fija específicamente, debiendo respetarse en todo caso los parámetros de edificabilidad máxima y las condiciones higiénicas de las dependencias.

En el Barrio del Hornillo, a fin de evitar el impacto paisajístico negativo de las edificaciones, se ha establecido en la manzana más oriental una profundidad máxima edificable de doce metros, adquiriendo el interior de la manzana resultante el carácter de zona verde privada, en la que ha de respetarse el arbolado existente.

d) Plantas bajo rasante: Puede existir hasta una planta de sótano que podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela. Si existiese semisótano este se contendrá dentro de las líneas perimetrales de la planta baja.

e) Edificabilidad máxima: 1,9 m^2/m^2 en edificios de dos plantas; 2,8 m^2/m^2 en edificios de tres plantas.

f) Altura máxima: Dos plantas (siete metros).
Excepcionalmente, en las parcelas afectadas por esta Ordenanza incluidas en el Plano 4.1 (Teror/Casco) podrán autorizarse tres plantas (diez metros) para aquellas parcelas que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

1) Den frente a calles de ancho mayor o igual a diez metros.

2) Formen parte de un tramo de calle o de manzana comprendida entre dos calles transversales cuya altura media de los edificios ya construidos sea igual o superior a tres plantas.

A estos efectos, se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de calle o de manzana comprendida entre dos calles transversales, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de

EL TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NNSS. ha sido redactado por el Servicio de Planeamiento
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.-
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado.

Las construcciones con traseras a barrancos o desniveles deberán disponer a estos frentes un tratamiento de fachadas. En esta situación particular, aquellas edificaciones cuya profundidad no supere los doce metros podrán disponer en el frente a barranco o desnivel una planta más de las permitidas por la ordenanza. Las que excedan de esta profundidad deberán disponerse en forma escalonada, respetando en este frente el número máximo de plantas permitido por la ordenanza.

g) Vuelos: Sólo se admiten balcones (abiertos) y miradores (cerrados) en calles y plazas con ancho superior a ocho metros y en las condiciones expresadas en el apartado de condiciones de volumen de la edificación del artículo de condiciones generales de este título.

En calles, pasajes y plazas de anchura comprendida entre cuatro y ocho metros, sólo se permitirán balcones (abiertos) con un vuelo máx. de 0,50 m. en las condiciones admitidas en el apartado citado en el párrafo anterior.

En este último caso, el antepecho se dotará de barandilla o balaustrada diáfana, mediante materiales compatibles con el ambiente donde se haya de ubicar el edificio.

CAPITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA B: RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS EN CASCO ANTIGUO

Artículo 99.Definición y objetivos.
Afecta esta ordenanza al núcleo urbano original de Teror, en los que se pretende el mantenimiento de las actuales características de la edificación, y la conservación de su estructura urbana, atendiendo a su valor patrimonial e histórico, en tanto se culmine la tramitación del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de la Villa de Teror, actualmente en redacción.

Artículo 100. Tipo de ordenación.
Corresponde a edificación entre medianeras.

Artículo 101. Condiciones de edificación.
Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de las siguientes parámetros:

a) Parcela mínima: Ochenta metros cuadrados. No obstante, también podrán edificarse en solares con superficie inferior a la prevista en estas Normas, siempre que, tratándose de una vivienda, cumpla con los requisitos mínimos de habitabilidad y se acredite la preexistencia del solar respecto a la fecha de salida a información pública previa a la aprobación provisional de estas Normas mediante certificación registral como finca independiente.

b) Alineación: La fijada por las presentes Normas en los planos número 3 de Alineaciones y rasantes.

c) Ocupación máxima: 80%.

d) Plantas bajo rasante: Puede existir hasta una planta de sótano que podrá ocupar el 100% de

...AL PRESENTE EXPEDIENTE ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NNSS. DE ORDENACIÓN DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NNSS. DE ...ACUERDO RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE ES APROBADO POR EL PLENO EL 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 29 JUN. 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

la superficie de la parcela. No se admiten semisótanos. Si se prevé acceso al sótano desde la vía pública el hueco de acceso debe situarse en la alineación de fachada.

e) Edificabilidad máxima: 1,6 m^2/m^2.

f) Altura máxima: Dos plantas (Siete metros).

Las construcciones con traseras a barrancos o desniveles deberán disponer a estos frentes un tratamiento de fachadas. En esta situación particular, aquellas edificaciones cuya profundidad no supere los doce metros podrán disponer en el frente a barranco o desnivel una planta más de las permitidas por la ordenanza. Las que excedan de esta profundidad deberán disponerse en forma escalonada, respetando en este frente el número máximo de plantas permitido por la ordenanza.

h) Vuelos: Sólo se admiten balcones (abiertos) con un vuelo máx. de 0,50 mts. en las condiciones expresadas en el apartado de condiciones de volumen de la edificación del artículo de condiciones generales de este título.

   En caso de disponerse de balcones, el antepecho se dotará de barandilla o balaustrada diáfana, mediante materiales compatibles con el ambiente donde se haya de ubicar el edificio.

Artículo 102. Condiciones estéticas.

1. En los huecos de fachada se utilizará carpintería de madera.

2. La medida, forma, proporción y distribución de los huecos de fachada será la común del entorno donde se haya de ubicar el edificio, lo cual se acreditará mediante la aportación de fotografías.

3. No se admiten en la composición de las fachadas materiales y formas inexistentes en el entorno inmediato ni la instalación de rótulos, marquesinas o toldos no adecuados con el entorno o la propia edificación.

Artículo 103. Edificios Protegidos.

Se han incluido bajo este epígrafe todas aquellas edificaciones que por su particular interés arquitectónico o por su especial contribución a la retención de la memoria histórica colectiva del municipio merezcan ser protegidos para garantizar su conservación.

Los edificios objeto de este tipo de protección vienen señalados en los planos número "4" y "5", y su situación es independiente de su inclusión dentro de las áreas delimitadas como de Ordenanza "A","B"o"C" e incluso de la clasificación del suelo.

La relación de edificios protegidos por las presentes NNSS es la que a continuación se relaciona:

1.- Ayuntamiento.
2.- Casa de la Cultura.
3.- Casa Sintes.
4.- Casa Dña. Pura Bascarán.
5.- Casa Museo de la Virgen.
6.- Casa de la Condesa.
7.- Convento del Cister.
8.- Convento de las Dominicas.

CONFORMIDAD: Al presente expediente asigno el TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. de acuerdo Resolución que corresponde en aprobado por el Pleno el Ayuntamiento Teror, a 07 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

9.- Basílica de Nuestra Sra. del Pino.
10.- Casa en Calle Real de la plaza nº10.
11.- Ermita del Sagrado Corazón.
12.- Ermita de San Isidro y edificaciones antiguas colindantes.
13.- Ermita de la Peña.
14.- Casa de Osorio.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

Estos edificios quedarán sujetos a las siguientes Normas:

1. En esta edificación sólo se permitirán obras de conservación y restauración, en las que queden salvaguardadas tanto la apariencia externa como la unidad espacial del edificio y sus elementos arquitectónicos significativos o esenciales en la composición, funcionalidad o sistema constructivo.

2. Los usos permitidos podrán variar en el tiempo, pero deben ser compatibles con el trazado original del edificio, su composición de fachadas y demás sistemas de relación con el entorno exterior.

CAPITULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA C: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA O EN HILERA

Artículo 104. Definición y objetivos.
Pretende regular la presente ordenanza, de un lado aquellas situaciones existentes en determinados sectores del suelo urbano donde se detecta la implantación de viviendas unifamiliares retranqueadas con respecto a la alineación a calle, e incluso con algún retranqueo lateral, pudiendo conseguirse la homogeneización de la manzana mediante una regulación específica, y de otro la ordenación de una serie de nuevas áreas destinadas a acoger esta forma de asentamiento, actualmente demandada por un sector importante de la población.

Artículo 105. Tipo de ordenación.
Corresponde a la edificación residencial unifamiliar pareada o en hilera.

Artículo 106. Condiciones de edificación.
Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de los siguientes parámetros:

a) Parcela mínima: Ciento cincuenta metros cuadrados, con un frente mínimo de ocho metros. Se admitirán como parcelas edificables, las inferiores a la mínima que acrediten su existencia antes de la información pública de estas Normas.

b) Líneas de edificación: entre la línea de edificación de fachada y trasera no podrá haber una distancia mayor de quince metros.

c) Alineación exterior (línea de cerramiento de parcela) coincidirá con la señalada en el plano de alineaciones y rasantes.

d) Retranqueos: La edificación deberá observar un retranqueo frontal y trasero de al menos tres metros. En caso de disponerse de retranqueos a los laterales éste también ha de ser de tres metros. El espacio resultante podrá destinarse a aparcamiento descubierto o jardín. Los muros medianeros que deben quedar al descubierto se tratarán con la misma calidad que las

CERTIFICO: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que expresada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, 1 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

fachadas, si bien no se podrán practicar en ellos huecos de iluminación.

e) Ocupación máxima: 50 %.

f) Plantas bajo rasante: Sólo se permiten semisótanos, que no excederá de la proyección en planta de lo edificado sobre rasante ni en posición ni en superficie.

g) Edificabilidad máxima: 1,00 m^2/m^2.

h) Altura máxima: **Dos plantas** (Siete metros). En el GC-212 de Lo Blanco al Faro la altura máxima se establece en una planta sobre la rasante de la calle (3,50 m.).

Las construcciones con traseras a barrancos o desniveles cuya profundidad no supere los doce metros podrán disponer en el frente a barranco o desnivel una planta más de las permitidas por la ordenanza. Las que excedan de esta profundidad deberán disponerse en forma escalonada, respetando en este frente el número máximo de plantas permitido por la ordenanza.

i) Vuelos: Deberán observar las condiciones generales señaladas en el apartado de condiciones de volumen de la edificación del artículo de condiciones generales de este título de estas Normas Urbanísticas en lo que respecta a los vuelos sobre la fachada a calle. Los vuelos a linderos trasero y lateral, que podrán ser cerrados, habrán de respetar la distancia mínima de retranqueos a linderos o entre bloques.

j) Agrupación de parcelas: Se admite la promoción conjunta de una serie de parcelas debiendo respetarse los siguientes criterios:

1) La superficie de la actuación no podrá ser inferior al producto del número de viviendas por la parcela mínima, incrementada en la superficie necesaria para los servicios comunes, si estos existiesen.
2) La ocupación y edificabilidad máxima no podrán ser superiores a las establecidas para la promoción de una sola vivienda en % y m^2/m^2.
3) Si la edificación se distribuye en volúmenes independientes en el interior de la parcela, la separación mínima entre estos volúmenes será de seis metros.

En cualquier caso, los edificios resultantes de una agrupación de parcelas no podrán superar la longitud máxima de fachada de sesenta metros, establecida en estas Normas.

CAPITULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA D: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Artículo 107. Definición y objetivos.

Al igual que en el caso de la ordenanza anterior, se pretende con la presente regular tanto algunas situaciones de hecho detectadas en determinados sectores del suelo urbano consolidado como posibilitar su implantación en nuevas áreas con objeto de satisfacer una demanda también detectada de asentamientos residenciales de baja densidad.

Artículo 108. Tipo de ordenación.

Corresponde a la edificación residencial unifamiliar aislada.

Artículo 109. Condiciones de edificación.

Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de los

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

siguientes parámetros:

a) Parcela mínima: Zona D= CUATROCIENTOS metros cuadrados; Zona D-1= TRESCIENTOS metros cuadrados. Frente mínimo de parcela: Quince metros.

b) Líneas de edificación: entre la línea de edificación de fachada y trasera no podrá haber una distancia mayor de QUINCE metros.

c) Alineación exterior (línea de cerca) coincidirá con la señalada en el plano de alineaciones y rasantes.

d) Retranqueos: La edificación deberá observar un retranqueo mínimo a todos sus linderos de al menos TRES metros, con la excepción de los garajes, que podrán construirse adosados a un lindero lateral, debiendo ajustarse en estos casos a unas dimensiones máximas exteriores de 5,00 x 6,50 m. El espacio resultante podrá destinarse a aparcamiento descubierto o jardín.

e) Ocupación máxima: 30 %.

f) Plantas bajo rasante: Sólo se permiten semisótanos, que no excederá de la proyección en planta de lo edificado sobre rasante ni en posición ni en superficie.

g) Edificabilidad máxima: 0,50 m^2/m^2.

h) Altura máxima: Dos plantas (Siete metros).

Las construcciones con traseras a barrancos o desniveles cuya profundidad no supere los doce metros podrán disponer en el frente a barranco o desnivel una planta más de las permitidas por la ordenanza.

Las que excedan de esta profundidad deberán disponerse en forma escalonada, respetando en este frente el número máximo de plantas permitido por la ordenanza.

i) Vuelos: Deberán observar las condiciones generales señaladas en el apartado de condiciones de volumen de la edificación del artículo de condiciones generales de este título de estas Normas Urbanísticas en lo que respecta a los vuelos sobre la fachada a calle. Los vuelos a linderos trasero y lateral, que podrán ser cerrados, habrán de respetar la distancia mínima de retranqueos a linderos o entre bloques.

j) Agrupación de parcelas: Se admite la promoción conjunta de una serie de parcelas debiendo respetarse los siguientes criterios:

1) La superficie de la actuación no podrá ser inferior al producto del número de viviendas por la parcela mínima, incrementada en la superficie necesaria para los servicios comunes, si estos existiesen.
2) La ocupación y edificabilidad máxima no podrán ser superiores a las establecidas para la promoción de una sola vivienda en % y m2/m2. La separación entre edificios en este caso habrá de ser igual o mayor a 6,00 m.

CAPITULO VI CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA E. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

CONCORDANCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha sido aprobado por el Pleno el 14/09/06
Teror, a 17 de septiembre de 2006

El Jefe de Sección

El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

Artículo 110. Definición y objetivos.
Al igual que en el caso de la ordenanza anterior, se pretende con la presente regular tanto algunas situaciones de hecho detectadas en determinados sectores del suelo urbano consolidado como posibilitar su implantación en nuevas áreas de suelo urbanizable con objeto de satisfacer una demanda detectada en SUSNO residenciales de baja densidad.

Artículo 111. Tipo de ordenación.
Corresponde a la edificación residencial unifamiliar aislada.

Artículo 112. Condiciones de edificación.
Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de los siguientes parámetros:

k) Parcela mínima: Zona D= MIL metros cuadrados. Frente mínimo de parcela: Quince metros.

l) Líneas de edificación: entre la línea de edificación de fachada y trasera no podrá haber una distancia mayor de VEINTE metros.

m) Alineación exterior (línea de cerca) coincidirá con la señalada en el plano de alineaciones y rasantes o los que se definan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

n) Retranqueos: La edificación deberá observar un retranqueo mínimo a todos sus linderos de al menos TRES metros, con la excepción de los garajes, que podrán construirse adosados a un lindero lateral, debiendo ajustarse en estos casos a unas dimensiones máximas exteriores de 5,00 x 6,50 m. El espacio resultante podrá destinarse a aparcamiento descubierto o jardín.

o) Ocupación máxima: 25 %.

p) Plantas bajo rasante: Sólo se permiten semisótanos, que no excederá de la proyección en planta de lo edificado sobre rasante ni en posición ni en superficie.

q) Edificabilidad máxima: 0,25 m^2/m^2.

r) Altura máxima: Dos plantas (Siete metros).
Las construcciones con traseras a barrancos o desniveles cuya profundidad no supere los doce metros podrán disponer en el frente a barranco o desnivel una planta más de las permitidas por la ordenanza.
Las que excedan de esta profundidad deberán disponerse en forma escalonada, respetando en este frente el número máximo de plantas permitido por la ordenanza. número máximo de plantas p

s) Vuelos: Deberán observar las condiciones generales señaladas en el apartado de condiciones de volumen de la edificación del artículo de condiciones generales de este título de estas Normas Urbanísticas en lo que respecta a los vuelos sobre la fachada a calle. Los vuelos a linderos trasero y lateral, que podrán ser cerrados, habrán de respetar la distancia mínima de retranqueos a linderos o entre bloques.

t) Agrupación de parcelas: Se admite la promoción conjunta de una serie de parcelas debiendo respetarse los siguientes criterios:

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha sido resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 29 JUN
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

3) La superficie de la actuación no podrá ser inferior al producto del número de viviendas por la parcela mínima, incrementada en la superficie necesaria para los servicios comunes, si estos existiesen.
4) La ocupación y edificabilidad máxima no podrán ser superiores a las establecidas para la promoción de una sola vivienda en % y m2/m2. La separación entre edificios en este caso habrá de ser igual o mayor a 6,00 m.

CAPITULO VII CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA AR-1: RESIDENCIAL ENTRE MENIANERAS CON ALINEACIÓN A CAMINO EN ASENTAMIENTO RURAL

Artículo 113. Definición y objetivos.

Esta ordenanza corresponde al sistema tradicional de ocupación de la edificación a borde de camino, sin solución de continuidad, que suele disponer de un patio o huerta traseros vinculados a la vivienda.
Se pretende la colmatación de los vacíos existentes entre edificaciones, además de garantizar un mínimo de permeabilidad de accesos a la vía de apoyo desde los terrenos adyacentes.

Artículo 114. Tipo de ordenación.

Corresponde al tipo de ordenación descrito como edificación entre medianeras.

Artículo 115. Condiciones de edificación.

Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de los parámetros siguientes:

a) Parcela mínima: DOSCIENTOS metros cuadrados. No obstante, también podrán edificarse solares con superficie inferior siempre que tratándose de una vivienda, cumpla con los requisitos mínimos de habitabilidad y se acredite la preexistencia del solar respecto a la fecha de salida a información pública previa a la aprobación provisional de estas Normas mediante certificación de su inscripción registral como finca independiente.

b) Alineación: La alineación será la fijada por las presentes Normas en los planos de Ordenación Pormenorizada. Asentamientos de Población Rural.

c) Ocupación máxima: No se fija específicamente, debiendo respetarse en todo caso los parámetros de edificabilidad máxima y las condiciones higiénicas de las dependencias.

d) Fondo máximo edificable: QUINCE metros.

e) Plantas bajo rasante: Puede existir hasta una planta de sótano que habrá de desarrollarse dentro de las líneas perimetrales de la planta baja.

f) Edificabilidad máxima: 1,0 m^2/m^2.

g) Altura máxima: DOS plantas (7,00 m), no pudiendo alcanzar la planta alta en ningún caso una superficie superior al 50% de la que disponga la planta baja.

Las construcciones con traseras a barrancos o desniveles cuya profundidad no supere los doce metros podrán disponer en el frente a barranco o desnivel una planta más de las permitidas por la ordenanza. Las que excedan de esta profundidad deberán disponerse en forma escalonada, respetando en este frente el número máximo de plantas permitido por la ordenanza.

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha sido aprobado por el Pleno el 14/09/04 [illegible] de septiembre de 2004
El Jefe de Sección

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACION-DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

h) Vuelos: Solo se admiten en las condiciones señaladas en la Ordenanza "B".

CAPITULO VIII CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA AR-2: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN ASENTAMIENTO RURAL

Artículo 116. Definición y objetivos.
Esta ordenanza corresponde con carácter general a aquellos asentamientos generados a partir de la implantación incontrolada de áreas de segunda residencia, así como aquellas que, vinculadas a explotaciones agrícolas existentes, han optado por una edificación residencial aislada dentro de la parcela sujeta a explotación.

Se pretende la delimitación de este tipo de asentamientos, tratando de contener su proceso de expansión, y ordenando de algún modo el sistema viario que de forma espontánea se ha venido generando.

Artículo 117. Tipo de ordenación.
Corresponde este tipo de asentamiento al tipo de ordenación descrito como edificación residencial unifamiliar aislada.

Con carácter excepcional se permitirá la edificación entremedianeras si concurren algunas de las circunstancias siguientes:

- Aquellos tramos de caminos en que a CINCUENTA metros a cada lado de los linderos del parcela la mitad o más de las edificaciones preexistentes tengan paredes medianeras.

- Cuando se trate de cubrir la pared medianera de otra edificación preexistente.

Artículo 118. Condiciones de edificación.
Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de los siguientes parámetros:

a) Parcela mínima: QUINIENTOS metros cuadrados, con un frente mínimo de QUINCE metros. Para el caso de las edificaciones entremedianera autorizadas excepcionalmente, será de DOSCIENTOS metros cuadrados con frente mínimo de NUEVE metros. Para el caso de que existan parcelas residuales situadas entre dos ya edificadas, serán susceptibles de ser edificadas si la edificación resultante cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad.

b) Líneas de edificación: entre la línea de edificación de fachada y trasera no podrá haber una distancia mayor de QUINCE metros.

c) Alineación exterior (línea de cerramiento de parcela) coincidirá con la señalada en los planos de Ordenación Pormenorizada. Asentamientos de Población Rural.

d) Retranqueos: La edificación deberá observar un retranqueo mínimo a todos sus linderos de al menos tres metros, con la excepción de los garajes que podrán construirse adosados a un lindero lateral, debiendo ajustarse en estos casos a unas dimensiones máximas exteriores de 5,00x6,50 m. El espacio resultante podrá destinarse a aparcamiento descubierto o jardín.

TEXTO REFUNDIDO DEL TEXTO DE LA ADAPTACION BASICA DE LAS NN.SS. ... Acuerdo Resolución que extractada se aprueba ... Teror a 14/09/04
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 29 JUN. 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

e) Ocupación máxima: 30 %.

f) Plantas bajo rasante: Sólo se permiten semisótanos, que no excederá de la proyección en planta de lo edificado sobre rasante ni en posición ni en superficie.

Edificabilidad máxima: 0,30 m^2/m^2.

Altura máxima: DOS plantas (7,00 m), no pudiendo alcanzar la planta alta en ningún caso una superficie superior al 50% de la que disponga la planta baja.

Las construcciones con traseras a barrancos o desniveles cuya profundidad no supere los doce metros podrán disponer en el frente a barranco o desnivel una planta más de las permitidas por la ordenanza. Las que excedan de esta profundidad deberán disponerse en forma escalonada, respetando en este frente el número máximo de plantas permitido por la ordenanza.

g) Vuelos: Deberán observar las condiciones generales señaladas en el apartado de condiciones de volumen de la edificación del artículo de condiciones generales de este título de estas Normas Urbanísticas en lo que respecta a los vuelos sobre la fachada a calle. Los vuelos a linderos trasero y lateral, que podrán ser cerrados, habrán de respetar la distancia mínima de retranqueos a linderos o entre bloques.

CAPITULO IX CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA AA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN ASENTAMIENTO AGRÍCOLA

Artículo 119. Definición y objetivos.
Esta ordenanza corresponde a aquellos asentamientos con edificaciones existentes de uso residencial vinculadas a explotaciones agrícolas.

Sólo será posible la edificación en el ámbito delimitado como asentamiento agrícola, cuando se den simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que la parcela donde se haya de situar la edificación tenga una superficie igual o superior a la que se establezca como parcela mínima.

b) Que dicha parcela tenga acceso rodado a través de alguno de los caminos que se reconocen como estructurantes en los planos de ordenación pormenorizada.

Acreditar su vinculación con la actividad agropecuaria de manera que se justifique que la finca está en condiciones de producción agrícola al menos del cincuenta por ciento (50%), entendiéndose por tal la existencia de zonas preparadas mediante abancalamiento, roturaciones de parcela, etc.

Artículo 120. Tipo de ordenación.
Corresponde este tipo de asentamiento al tipo de ordenación descrito como edificación residencial unifamiliar aislada.Condiciones de edificación.

Artículo 121. Condiciones de edificación.
La edificación tendrá que responder a la tipología unifamiliar aislada, quedando prohibidas las tipologías entremedianeras, en hilera o pareada.

EXCMA. Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. la presente resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
y fecha 3 de diciembre de 2004
El Secretario General
El Jefe de Sección
NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

Las cubiertas se resolverán con forjados inclinados en toda su superficie, acabados en teja curva, quedando, por tanto, prohibidos los torreones de escalera, los depósitos vistos, los tendederos, etc.

1.- Condiciones de la parcela.

- Se establece como parcela mínima susceptible de ser edificada aquella cuya superficie sea de CUATRO MIL metros cuadrados (**4.000 m²**) y que tenga alguno de sus linderos definidos por un borde de camino reconocido en los planos de ordenación pormenorizada.

- La edificación deberá situarse en el lugar de la finca menos fértil o idónea para el cultivo.

- Únicamente se permitirá la segregación de las parcelas superiores a la mínima cuando se produzca para incrementar la superficie de otra u otra inferiores a la mínima, siempre y cuando, de dicha reparcelación no resulte ninguna parcela inferior a la mínima.

2.- Retranqueos

Las nuevas edificaciones deberán respetar un retranqueo mínimo de cinco metros a eje de camino, así como del resto de los linderos de la parcela.

Las edificaciones situadas en torno a las carreteras insulares, comarcales o cualquier carretera de la red reconocida como tal, deberán respetar las líneas límite de edificación que se establecen en la legislación sectorial de carreteras.

3.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad será de 0,06 m^2c/m^2 superficie. La superficie construida máxima será de 240 m^2, incluyéndose en la misma los garajes, trasteros y demás edificios auxiliares del uso residencial.

4.- Altura máxima.

No se ha de exceder la altura de 1 planta (4,5 m. línea de cumbrera) para las nuevas edificaciones ni de dos en las edificaciones preexistentes medidas en cada punto del terreno que ocupan.

5.- Condiciones estéticas.

Los tipos edificatorios deberán ser los adecuados a la condición aislada de la edificación, prohibiéndose las paredes medianeras o sin huecos. Los parámetros exteriores y cubiertas deberán estar totalmente acabado, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan su integración en el entorno inmediato de manera que se minimice su percepción lejana.

La edificación se resolverá con volúmenes sencillos o fragmentados, para contribuir a su mejor integración en el paisaje. Asimismo, se recomienda la plantación de especies vegetales características del entorno con el fin de aminorar el impacto que la edificación pueda producir en el territorio.

6.- Condiciones relativas al viario.

Idéntico al TEXTO DE LAS NNSS. Incluido Documento que contenía es aprobado por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

- La red de caminos que figura en los planos de Ordenación Pormenorizada tiene carácter vinculante en cuanto a su trazado y resto de características.

- Se prohibe expresamente la apertura de nuevos caminos dentro del ámbito de cada asentamiento agrícola. Se podrán realizar conexiones al trazado de la red de caminos propuesta con la finalidad de mejorarla y optimizar el mismo. La modificación sustancial de la red grafiada se considerará como modificación de las NNSS, debiendo ser tramitada como tal.

7.- Otras condiciones.

- Se prohiben los pozos negros, de manera que el propietario de la edificación ha de construir, en ausencia de la red de saneamiento, su correspondiente fosa séptica para el tratamiento de las aguas fecales.

CAPITULO X CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA I: EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

Artículo 122. Definición y objetivos.
La zona industrial de Vuelta de La Palma, clasificada como suelo urbanizable sectorizado no ordenado se desarrollará mediante un plan parcial, estableciéndose en estas Normas la tipología edificatoria y la parcelación correspondiente.

Artículo 123. Tipo de ordenación.
La parcelación permitirá el establecimiento de diferentes industrias, denominadas a efectos del plan que la desarrolle:

Tipo	Denominación
I-1	Industrias de Capacidad Media
I-2	Industrias de Capacidad Media – Baja

Artículo 124. Condiciones de edificación.

Tipo	Parcela Mínima	Retranqueos
I-1	1.000 m²	5m. fachada
I-2	500 m²	5m. fachada

CAPITULO XI CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA IC: EDIFICACIÓN INDUSTRIAL EN EL CASCO. AMBITO DE LA "FUENTE AGRIA".

Artículo 125. Definición y objetivos.
Corresponde a la zona industrial del Casco, junto a la GC-213 del acceso a la Villa de Teror, clasificada como suelo urbano consolidado.
Se establecen en estas Normas la tipología edificatoria y la parcelación correspondiente.

Artículo 126. Tipo de ordenación.
La parcelación permitirá según la manzana que ocupe, el establecimiento de diferentes condiciones edificatorias:

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NNSS. de [illegible] aprobada por el Pleno el 14/09/04 [illegible] para [illegible]
El Jefe de Sección
El Secretario General

Tipo	Denominación
M-3	Manzana 3
M-4	Manzana 4

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN 2005
El Secretario de la Comisión

Artículo 127. Condiciones de edificación.

Denominación	Ocupación	Edificabilidad	Altura Maxima	Retranqueo
Manzana 3	80% sr- 100% br	1,6 m²/m²	2 plantas (8m alero-12m cumbrera)	Ninguna
Manzana 4	90% sr – 100% br	9.748m²		

Las cubiertas deberán revestirse con teja tradicional.

TITULO IV DESARROLLO, GESTION Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO I DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

SECCION 1° Disposiciones Generales

Artículo 128. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.
La ordenación urbanística contenida en las NNSS se desarrollará en los ámbitos que, así se determine y según las determinaciones que se establezcan, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Artículo 129. Planes Parciales de Ordenación.
1.– Objeto.

Son Planes Parciales los instrumentos de ordenación urbanística que tendrán como objeto el establecimiento, en desarrollo de las NNSS, de **la ordenación pormenorizada** precisa para la ejecución.

2. - Ámbito.

a) Ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado.
b) Sectores de Suelo Urbanizable.
c) Operaciones de Reforma Interior o Renovación Urbana.

3. - Contenido.

De conformidad con la legalidad vigente, la **ordenación pormenorizada** comprenderá todas aquellas determinaciones necesarias para posibilitar la ejecución del planeamiento, en las que se incluye las siguientes:

1. Destino urbanístico preciso.
2. Edificabilidad de los terrenos y construcciones.
3. Características de las parcelas.

DOCUMENTO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NNSS. ha sido aprobado por el Pleno el 14/09/04 cuyo Acuerdo de aprobación que antecede es aprobado por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

4. Alineaciones y rasantes.
5. Reservas de dotaciones y equipamientos complementarias a las determinaciones de la Ordenación Estructural de las presentes NNSS.

4. - Limites.

En todo caso, los Planes Parciales deberán respetar los límites así como determinaciones imperativas establecidas por el artículo 36 del TR-LOTENC'00.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.-
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

Artículo 130. Planes Especiales de Ordenación.

1. Objeto.

Son Planes Especiales los que desarrollan y complementan las determinaciones establecidas en las presentes NNSS.

2. Ámbito.

a) La ordenación de elementos o aspectos específicos de aquellos ámbitos especialmente determinados a tal efecto.

b) Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, podrán formularse Planes Especiales en ámbitos que no hayan sido expresamente delimitados, así como los delimitados por la legislación urbanística o sectorial con competencia para ello, así como por cualquier instrumento de planeamiento territorial, medioambiental o urbanístico de ámbito jerárquicamente superior.

3. Determinaciones.

Contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las presentes NNSS, o aquellas otras que específicamente determine la legislación o instrumentos citados en el punto 2.b).

4. Limitaciones.

En general los Planes Especiales no podrán sustituir a las presentes NNSS, en ninguna de sus determinaciones, así como tampoco podrá clasificar suelo.
Excepcionalmente, podrán y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas de las presentes NNSS sin afectar a la ordenación estructural, de conformidad con el artículo 37.4 del TR-LOTENC'00.

Las NNSS de Teror delimita el siguiente Plan Especial dentro del municipio.

DENOMINACIÓN	ÁMBITO
P.ESP	Plan Especial de Protección del Centro Histórico de la Villa de Teror

APROBACIÓN INICIAL DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NNSS DE TEROR
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección — El Secretario General

Artículo 131. Estudios de Detalle.

1. Objeto.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de las presentes NNSS, así como en Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar aspectos de detalle de una ordenación pormenorizada, para las manzanas o unidades urbanas equivalentes.

Se entiende como **Manzana**, la superficie de suelo edificado o edificable delimitada externamente por vías públicas o espacios libres públicos por todo sus lados.

Se entiende como **Unidad Urbana Equivalente**, la superficie de suelo edificado o edificable delimitada por el planeamiento para cumplir una función constitutiva de la manzana.

2. Ámbitos.

a) Ámbitos de Suelo Urbano.
b) Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.
c) Ámbitos de Plan Especial.

3. Determinaciones.

Completar o reajustar las siguientes:

a) Alineaciones y rasantes.
b) Volúmenes.

4. Límites.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 1 1 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

De conformidad con lo determinado en el artículo 38.2 del TRLotc-Lenac, los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

a) Modificar el destino urbanístico del suelo.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.

c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.

d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.

f) Establecer nuevas ordenanzas.

Artículo 132. Condiciones generales para los instrumentos de desarrollo

En cuanto a las determinaciones que le son de aplicación a los Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, se deberá estar a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas en relación a los **Usos** que se pretendan implantar, en las *"Condiciones Generales y Particulares de los Usos"* y *"Condiciones Particulares de la Edificación"*.

...ente relativo al TEXTO ...CA DE LAS NN.SS. ha ... 14/09/04
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 29 JUN. 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

Diligencia para hacer constar que las determinaciones relativas a la Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Industrial denominado "Vuelta de La Palma" han sido anuladas por Sentencia firme del TSJ de Canarias de 15 de julio de 2008, recaída en el RCA nº 263/2005.

Las Palmas de G. C., a 2 de diciembre de 2009

El Secretario de la COTMAC

Juan José Santana Rodríguez

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, la regulación detallada y pormenorizada del régimen de usos, sobre todas las parcelas de un determinado ámbito de ordenación es función que corresponde a los citados instrumentos de desarrollo.

Así, en el caso concreto de los planes parciales deberán asignar a todas las parcelas del sector y/o ámbito objeto de su ordenación el/los usos pormenorizados y regular los regímenes de complementariedad y compatibilidad que se prevean, de acuerdo a las determinaciones contenidas en esta Normativa. Los Planes Parciales, así mismo, respetarán la estructura y terminología de los usos que en esta Normas Urbanísticas se establecen, de modo que cuando en el proceso de urbanización el sector o ámbito alcance la clasificación de urbano, cuente con un nivel de regulación homogéneo a otros.

Las figuras de planeamiento de desarrollo de estas NNSS podrán dentro de su ámbito, con carácter excepcional y justificación suficiente, establecer nuevos grupos de usos característicos si la actividad que pretenden ordenar no pudiese clasificarse en uno de los definidos.

Artículo 133. Condiciones generales de aprovechamiento urbanístico.

1. El aprovechamiento urbanístico de un sector de suelo urbanizable comprendido en el ámbito de estas NNSS es el índice que expresa el número de m^2 de superficie edificable de carácter lucrativo asignada por el planeamiento a cada m^2 de suelo del sector. Su cuantía exacta se calcula mediante el siguiente procedimiento:

2. Para la obtención del valor del aprovechamiento medio de los sectores, las NNSS establecen algunas cuestiones previas, que son:

1. Los **índices de edificabilidad máxima** para cada uno de los sectores delimitados son los que figuran en el siguiente cuadro:

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	EDIFICABILIDAD m^2/m^2
SUSNO-R-1.1	EL CASTAÑO	0'50
SUSNO-R-1.2	EL CASTAÑO	0'50
SUSNO-R-2.1	BASAYETA	0'45
SUSNO-R-2.2	BASAYETA	0'45
SUSNO-R-3	CAPELLANIA	0'396
SUSNO-R-4	SAN JOSÉ DEL ÁLAMO	0'50
SUSNO-R-5	EL PALMAR	0'50
SUSNO-R-6	LOS LLANOS DE AREVALO	0'25
SUSNO-I	VUELTA DE LA PALMA	0'50

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. le recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004

El Jefe de Sección

El Secretario General

2. La **ponderación relativa de los usos y tipologías (C_P)** edificatorias asignados a cada sector, en función del uso y tipología característico.

USO RESIDENCIAL

Coeficiente de Ponderación

Uso: Residencial en vivienda unifamiliar o colectiva
Tipología: A. Edificación entremedianeras con alineación a calle. 1'00
(módulo medio: 100 m^2_c por vivienda)

Uso: Residencial en vivienda unifamiliar
Tipología: C. Edificación adosada o en hilera 1'20
(módulo medio: 100 m^2_c por vivienda)

Uso: Residencial en vivienda unifamiliar
Tipología: D. Edificación aislada
- Parcela mín. 400m² 1'50
- Parcela mín. 1.000m² 2'25

(módulo medio: 150 m^2_c por vivienda)

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

USO INDUSTRIAL

Coeficiente de Ponderación

Se fija el coeficiente atendiendo a que, pese a su carácter lucrativo comercial, la introducción de estos usos requiere un mayor consumo de volumen edificatorio, y además a que se pretende estimular la implantación de éstas actividades (en pequeña y mediana escala) en el desarrollo urbano de este municipio. 0'85

USOS DOTACIONALES:

Coeficiente de Ponderación

La edificabilidad asignada a los Usos dotacionales, y a los SG de obligada cesión no se computan para el cálculo del aprovechamiento lucrativo o, lo que es lo mismo, su coeficiente de ponderación es cero, siendo ésta la técnica a aplicar para la determinación de las unidades de aprovechamiento necesarias para el cálculo del aprovechamiento urbanístico

0

USO COMERCIAL.

Coeficiente de Ponderación

Se fija el coeficiente atendiendo al mayor valor del mercado que lleva aparejado el uso y a la tipología, de mayor concentración edificatoria, que podrá adoptar el P.P. con respecto al uso característico, mayorándose con respecto a éste en un 20% en edificio con otros usos 1'20

En edificio exclusivo 1'50

3. La poderación relativa por la **localización (F_L) del sector**, en función de las tendencias de desarrollo del municipio. Estos coeficientes se han valorado entre 1, 0'95 y 0'9, siendo el 1 el valor de referencia del casco de Teror, son las áreas de mayor expectativa, 0'95 para los sectores que se sitúan en torno a las anteriores en los que existen expectativas de desarrollo y 0'9 para los que ocupan posiciones más periféricas.

4. **Otros coeficientes**, que pretenden compensar las diferencias entre sectores en función de diversas circunstancias, tales como mayores dificultades de urbanización por cuestiones topográficas, mayores costes de conexión a redes generales, dificultades en las condiciones de

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LAS NN.SS. ha sido sometido por el Pleno el 14/09/06
Teror, a 17 de septiembre de 2006

El Jefe de Sección

El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 0 3 NOV. 2004 1 1 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 2 8 JUN. 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

accesibilidad al sector, etc. Se concretan en los siguientes:

4.1 **Situación respecto a los sistemas a los sistemas generales y elementos estructurantes (F_A),** valorando la accesibilidad a los sectores, su grado de centralidad, etc.
Parámetros: 1, 0'95 y 0'9, siendo el 1 asignado a las áreas con mejor grado de accesibilidad, 0'95 para las que necesitarían mejorar su accesibilidad con el desarrollo del sector y 0,9 las peor comunicadas.

4.2 **Características topográficas (F_T),** donde se valoran los condicionantes que el suelo puede tener sobre la ordenación y el posible incremento en los costes de urbanización.
Parámetros: 1, 0'95 y 0'9, asignando el valor 1 a las condiciones topográficas más favorables, 0'95 a los sectores con cierta dificultad y 0'9 a los que la topografía condicionará en gran medida la ordenación.

4.3 **Valoración del paisaje urbano o rural** circundante así como las **preexistencias (F_p)**, (viviendas, elementos históricos o etnográficos, accesos a fincas agrícolas...), que condicionen la ordenación.
Parámetros: 1, 0'95 y 0'9; valorándose con grado 1 los mejores paisajes donde no existen preexistencias edificatorias significativas en el sector, 0'95 para aquellos lugares con cierto grado de degradación y preexistencias condicionantes y 0'9 para los paisajes más degradados y con un número significativo de edificaciones existentes.

5. **Coeficiente de homogeneización (C_H)** que se determinará por ponderación de los coeficientes anteriores, ajustándolo si fuera preciso para conseguir una más adecuada valoración relativa.

$$C_H = (F_L) \times (F_A) \times (F_T) \times (F_p)$$

Una vez se han fijado los índices y coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico se obtiene de la siguiente manera:

Se calcula la superficie edificable máxima del sector, producto de la superficie del mismo por el coeficiente de edificabilidad del sector (superficie edificable de carácter lucrativo).

$$S_E = S_T\,(m^2) \times E\,(m^2_c / m^2_s)$$

Se asigna a cada uso(residencial, industrial, comercial, dotacional/comunitario privado) y tipología edificatoria un porcentaje de esta superficie edificable de carácter lucrativo.

Se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada uso y tipología, multiplicando la superficie edificable de carácter lucrativo asignada a cada una de ellas por sus respectivos coeficientes de uso y tipología.

El **aprovechamiento urbanístico del sector**, medido en Unidades de Aprovechamiento (U.A.), es el resultado de la suma de los aprovechamientos asignados a cada uso y tipología, multiplicada por el coeficiente de ponderación y por el coeficiente de homogeneización.

Según los artículos 70,71 y 72 del TRLotc-Lenac será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector. No obstante esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, debe ser inferior al valor de mercado.

Texto refundido al TEXTO REFUNDIDO DE LAS NN.SS. ha sido aprobado por el Pleno el 14/09/04
El Jefe de Sección
El Secretario General
69

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 29 JUN. 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

Por último el **aprovechamiento medio** se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico del sector por la superficie total del mismo, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado vendrá expresado en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

Condiciones generales sobre las cesiones dotacionales y de aprovechamiento.

1. Las parcelas dotaciones de cesión serán delimitadas por el Plan Parcial respetando las instrucciones especificas de ordenación del sector correspondiente. La cesión libre y gratuita, a favor del Ayuntamiento, del plan, deberá programarse en el plan de etapas de la urbanización, ajustándolo para que las cesiones se produzcan en modo equilibrado durante la ejecución, así como adecuarse a las concertaciones que con carácter especifico se han realizado para el sector.

2. Los espacios libres de uso público y las parcelas dotaciones se localizarán en parcelas de buenas condiciones topográficas y fácil acceso, preferentemente desde viario estructurante. Se tolerará una pequeña edificabilidad destinada a servicios (quioscos, etc.) propios de éstos espacios que, en el ámbito de las presentes NNSS no deberá exceder de 0'08 m^2/m^2.

SECCION 2º Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo de los Sectores.

Artículo 134. Condiciones generales del planeamiento de desarrollo.

1. Los Planes Parciales que se redacten para desarrollar estas NNSS en el suelo urbanizable cumplirán las determinaciones establecidas el TR-LOTENC'00 y los reglamentos vigentes en la materia y las que de forma específica se fijan en este capítulo.

2. Los Planes Parciales deberán referirse a un sector completo de suelo urbanizable, integrando en todo caso a los elementos estructurales interiores al mismo. También integrarán elementos colindantes o exteriores al sector cuando, a juicio de la Administración Municipal, concurran circunstancias urbanísticas que hagan aconsejable su ordenación conjunta.

3. Los parámetros de densidad y el coeficiente de edificabilidad expresados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado, se aplicarán sobre la superficie total del sector, excluida la superficie de dominio público. El número máximo de viviendas de cualquier sector de planeamiento se considera una determinación fundamental de estas NNSS y en ningún caso podrá sobrepasarse sin previa modificación del mismo.

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

Artículo 135. Condiciones de fraccionamiento de sectores.

1. Será condición imprescindible para poder llevar a cabo el fraccionamiento de los sectores el que las partes resultantes constituyan:

– Unidades coherentes con la ordenación general y autónomas a nivel de servicios.
– No planteen dificultades en cuanto a su inserción en la red viaria.
– No den lugar a una distribución desequilibrada de beneficios y cargas.

DILIGENCIA: El presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. de [illegible] es aprobado por el Pleno el 13/09/04 [illegible] de septiembre de 2004
El Secretario General
Rafael Lezcano

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G. C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

2. La propuesta de fraccionamiento deberá aprobarse siguiendo los mismos trámites que el planeamiento parcial, simultáneamente a éste y con citación personal de los propietarios colindantes en el trámite de información pública. El fraccionamiento de los sectores no implicará en ningún caso la disminución de los módulos mínimos de reserva para uso dotacional o comunitario.

3. Al objeto de evitar el fraccionamiento excesivo de las dotaciones, el Ayuntamiento:

- No aprobará una división de un sector que no garantice que los equipamientos correspondientes tengan dimensión suficiente para funcionar autónomamente, o que no incluya la parte correspondiente de unos terrenos de cesión gratuita colindantes.
- Podrá exigir que tanto dichas cesiones, como las correspondientes al aprovechamiento medio, se ubiquen conjuntamente y en una posición que permita su ampliación al desarrollarse el resto del sector.
- La superficie de un sector no deberá ser inferior a cuatro hectáreas, con las excepciones que se recogen explícitamente en estas NNSS, o las que resulten de la imposibilidad material de alcanzar estos mínimos, por haberse desarrollado ya todo el suelo urbanizable alrededor de una finca concreta.

Artículo 136. Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborarán de acuerdo con lo que dispone el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento y el Reglamento de Planeamiento vigente.

Artículo 137. Criterios generales de ordenación de los ámbitos.

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

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

a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.

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

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

d) Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.

e) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la

Conforme al TEXTO refundido de las NN.SS. ha recaído Resolución que entendida es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección — El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 29 JUN. 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios, de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

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

Artículo 138. Condiciones generales de la Red Viaria.

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

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas.

3. En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y, si procede, de las necesidades del servicio público de transportes.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstos. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

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

6. Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su localización en las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de una dimensión mínima de 3,00 metros.

7. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre la accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario.

Artículo 139. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales.

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área, para garantizar su óptima accesibilidad y separar entre sí las masas edificadas favoreciendo así la imagen de urbanización ajardinada.

2. Los espacios libres públicos se destinarán de forma preferente a Parques y Zonas Ajardinadas, debiendo justificar suficientemente en el instrumento de planeamiento parcial la elección de destinarlos a Plazas.

3. Las superficies de espacios libres públicos deberán cumplir las prescripciones que para tal uso se contemplan en esta Normativa, aumentando en lo posible la exigencia de que los

El Jefe de Servicio
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

Parques y Zonas Ajardinadas deben estar dotados de vegetación de fuste. Tales espacios, en cualquier caso, combinarán zonas soleadas con zonas d e sombra. Asimismo, contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.

4. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.

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

Artículo 140. Dotación de aparcamientos.

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será la que se deriva de la legislación urbanística y de lo que establezcan esta Normativa para cada uso y tipología.

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

3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Así mismo, se habrá de valorar el déficit de aparcamiento de las zonas urbanas colindantes. No se establece número máximo de aparcamientos.

Artículo 141. Reserva de suelo para dotaciones y espacios libres públicos.

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establecen las superficies mínimas para Dotaciones y espacios libres públicos de carácter local. El suelo de tales Dotaciones y espacios libres públicos será de cesión obligatoria y gratuita, su superficie mínima responde al cumplimiento de los estándares legalmente establecidos.

2. Los Planes Parciales deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las superficies de cesión en los sectores o ámbitos de suelo urbano donde no se determina un destino dotacional específico de tales terrenos. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de los usos dotacionales que se contiene en esta Normativa.

3. En los sectores de suelo urbanizable residencial la superficie destinada a Dotaciones Públicas locales, deberá cumplir las reservas mínimas de suelo fijadas en la ficha correspondiente, con independencia de que se disminuya la superficie del ámbito o se desarrolle un número de viviendas menor al máximo permitido. La concreción del uso dotacional se realizará atendiendo a los déficit dotacionales existentes en los núcleos situados en la zona.

4. En los sectores de suelo urbanizable industrial o terciario la reserva de suelo destinado a Dotaciones Públicas deberá cumplir cualquier los estándares fijados por la legislación

Este documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NNSS. ha sido aprobado definitivamente por el Pleno el 14/09/04

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

urbanística aplicable, y según lo determinado en las fichas correspondientes de Ámbitos Urbanísticos.

5. En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo podrá agrupar las superficies mínimas de reserva que se determinan en la ficha correspondiente.

Artículo 142. Condiciones generales de la urbanización.
En la formalización de nuevos asentamientos urbanos y en la conservación de los paisajes urbanos, además de las edificaciones, tiene importancia capital los elementos y sistemas propios de la urbanización, los elementos de mobiliario urbano y la arborización. Por esta razón, las Normas incluyen algunas determinaciones que deberán tenerse en cuenta al redactar proyectos o realizar obras de urbanización.

Los aspectos de la urbanización que deberán contemplar, dejando aparte las determinaciones, aquí omitidas, que constan en el Reglamento de Planeamiento, son los siguientes:

1. Pavimentación y drenaje de viales, aparcamientos, pasos peatonales y áreas libres. Fuera de los viales destinados a sistemas generales y aquellos locales de anchura superior a 8 m. o de tránsito previsto intenso, la pavimentación no distinguirá entre acera para los peatones y calzada para vehículos, siendo admisible el uso de pavimentos de hormigón, enlosado de piedra y el empedrado con adoquines.

   En el supuesto de conexión con la red pública de evacuación de aguas los imbornales presentarán cámaras de depósito de tierras con reja practicable.

   Con objeto de no sobrecargar la red pública de evacuación de aguas, las aguas superficiales podrán desaguar en los cauces públicos próximos a la población.

2. Rasantes y perfiles de los viales. Las rasantes y perfiles transversales de los viales se ajustarán a la topografía del terreno, dividiendo, si es necesario, en dos o más niveles el trazado del vial o área libre, de manera que ninguna parcela quede desnivelada respecto a la calle en más de 1,50 m. por encima o por debajo. Se exceptúan de esta norma las explanaciones correspondientes a áreas de aparcamiento.

Las pendientes máximas, siguientes determinarán el tipo de vía hasta el 20% serán rampas, hasta un 35% serán rampas escalonadas y a partir del 35% serán escalinatas.

La pendiente máxima para los viales destinados al paso de vehículos se establece en un 20% y para peatones en un 70%. A partir del 20% de pendiente los viales se consideran únicamente peatonales y deberán disponer una baranda de seguridad. No obstante, cualquier nueva zona urbana deberá estar servida al menos por un vial apto para el paso de vehículos con pendiente máxima del 12%.

Los muros de contención propios de los perfiles transversales se ejecutarán preferentemente con hormigón.

Los taludes no superarán el 50% de pendiente y se drenarán y ajardinarán convenientemente para evitar su desmoronamiento.

3. Alumbrado público. El alumbrado y la señalización respetarán la escala del lugar. Además de

TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

los cálculos luminotécnicos se tendrán en cuenta las condiciones ambientales del lugar en las disposiciones y diseño de las luminarias.

4. Trazado de las redes de servicios públicas de evacuación de aguas, distribución de agua potable, energía eléctrica y teléfono. El trazado de estos servicios deberá ser subterráneo.

5. Arbolado. Los proyectos de urbanización contemplarán preceptivamente el arbolado del entorno urbano teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

a) Relacionar los edificios con su emplazamiento.

b) Marcar límites y zonas.

c) Facilitar el modelado del suelo.

d) Proteger y aislar zonas.

e) Proteger de la insolación, del viento y del ruido.

f) Separar las circulaciones.

g) Canalizar perspectivas.

h) Contrastar o complementar la edificación y el mobiliario urbano.

Los proyectos de urbanización tendrán en cuenta el uso asignado al arbolado en cada lugar y, en consecuencia, escogerán las especies de árboles adecuados al uso clima y territorio.

6. Mobiliario urbano. Los proyectos de urbanización preverán la situación de aquellos elementos del mobiliario cabinas telefónicas, papeleras, sanitarios, etc.) y de ornato (fuentes, monumentos, esculturas, pérgolas, etc.).

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 0 3 NOV. 2004 1 1 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 2 9 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

CAPITULO II GESTIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 143. Ámbitos de gestión.

Son ámbitos de gestión y por tanto de ejecución de las presentes NNSS, las unidades de actuación en ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, que se delimiten a tal efecto en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 144. Unidades de Actuación.

1. Se considerará, de conformidad con el Anexo del TR-LOTENC'00, Unidad de Actuación (U.A.), la superficie de suelo, debidamente delimitada, que **opera simultáneamente** como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento de ordenación y comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el costo de la urbanización.

Cuando no sea precisa la realización de obras de urbanización referidas a varias parcelas, su ámbito puede reducirse al de una parcela.

2. La delimitación de la U.A. como ámbito de gestión, coloca a los terrenos involucrados en su

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído resolución de la Comisión del Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

ámbito en situación de reparcelación, con la prohibición expresa del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

La reparcelación citada podrá ser voluntaria o forzosa.

Artículo 145. Modificación de las Unidades de Actuación.
La alteración de la delimitación de las U.A. requerirá la modificación de las presentes NNSS.

Artículo 146. Reparcelación Urbanística.
1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una unidad de actuación, como ámbito de gestión y ejecución definida en el artículo precedente, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.

2.- En cuanto al procedimiento administrativo, habrá de estar a lo determinado en la normativa reguladora en el momento de la incoación del mismo y supletoriamente en cuanto esta no se desarrolle a lo determinado en el artículo 84 del TR-LOTENC'00.

Artículo 147. Reparcelación Económica.
1. De conformidad, con el artículo 88 del TR-LOTENC'00, la reparcelación podrá ser económica:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20 por ciento de la superficie total de aquélla.

b) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere el apartado anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50 por ciento del aprovechamiento urbanístico atribuido a la unidad de actuación.

2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluido el Ayuntamiento, así como, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Artículo 148. Reparcelación voluntaria y forzosa.
1. De conformidad con el artículo 87 del TR-LOTENC'00, la reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa de conformidad con los siguientes requisitos:

A.- La propuesta de reparcelación voluntaria que, de común acuerdo y formalizada en escritura pública, presenten al Ayuntamiento los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes.

Recaída la aprobación municipal o producida ésta por acto presunto, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto presunto en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente referido al TEXTO REFUNDIDO de las N.N.S.S. ha sido aprobado definitivamente por la COTMAC en sesión celebrada el día 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

B.- La reparcelación será forzosa cuando el Ayuntamiento la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento. La voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

CAPITULO III EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 149. Sistema de ejecución pública y privada.
Las Unidades de Actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable se gestionarán por el sistema de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.

El sistema de ejecución quedará determinado en las fichas correspondientes de Ámbitos Urbanísticos anexo a esta Normativa.

Artículo 150. Parcelaciones y segregaciones urbanísticas.

1. Se considera parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.

2. Tendrá la consideración legal de **parcelación urbanística** cualquier parcelación de terrenos clasificados como **urbanos, urbanizables o rústicos** adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola, con las siguiente prohibiciones:

a) No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en **suelo urbano y urbanizable** mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.

b) En **suelo rústico** quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola.

Se considera parcelación urbanística la Segregación, entendida como la división de fincas, siendo en todo caso, indivisibles los terrenos siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en las presentes NNSS, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

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

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

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

3. 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, establecidas en las presentes NNSS.

El Jefe de Sección El Secretario General

Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 28 JUL. 2005
El Secretario de la Comisión

Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

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

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

Artículo 151. Ejecución de obras de edificación.
La ejecución de las presentes NNSS, tendrá lugar de la siguiente manera:

1. En suelo urbano consolidado, tendrá lugar mediante la **directa realización**[1] en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, mediante el cumplimiento de los "Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios", establecidos en el artículo 73 del TR-LOTENC'00.

Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado, que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

2. En suelo urbano no consolidado[2] dicha ejecución deberá tener lugar en unidades de actuación (U.A.) delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas de ejecución definidos por las presentes NNSS.

En concreto, y con la finalidad de edificar en parcelas y solares se requiere:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a la Ley vigente y la presente Normativa, para simultanear aquéllas y las de edificación.[3]

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. de Teror, recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

---

[1] Art. 146 TR-LOTENC'00.
[2] Art. 146 segundo párrafo TR-LOTENC'00.
[3] Art. 40 Reglamento de Gestión Urbanística

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN. 2005
El Secretario de la Comisión

A este respecto, en el suelo urbano no consolidado, en el que hayan sido delimitadas Unidades de Actuación de conformidad con lo establecido en el punto anterior, se podrá solicitar licencia de edificación antes de que las parcelas adquieran la condición de solar, cuando concurran los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.

c) Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.

d) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización simultánea producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de la no ocupación, ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. Tal deber se consignará en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

3. En suelo urbanizable ordenado, mientras no se concluyan las obras de urbanización previstas en el correspondiente proyecto de urbanización, no podrán realizarse otros actos edificatorios o de implantación de usos que las obras provisionales, según el apartado anterior, y las correspondientes a Sistemas Generales.

4. En el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado mientras no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial o el planeamiento, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

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

La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

5. En el suelo rústico podrán autorizarse actividades relacionadas con los aprovechamientos primarios del suelo tales como el agrícola, ganadero y forestal. Además se podrán autorizar los usos y actividades previstos en cada categoría de suelo, que requerirán expresamente la ultimación por medio de Calificación Territorial.[4]

EJEMPLAR IDÉNTICO AL TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS N.N.S.S. a que se refiere Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

4 Art. 72.4 TRLotc-Lenac.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 28 JUN. 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

Las actividades de interés general que quiebran con las con las reglas generales del régimen aplicable al Suelo Rústico y suponen aprovechamientos excepcionales por Ley tales como usos industriales, residenciales (fuera de asentamientos), turísticos y de equipamiento, requerirán expresamente Proyecto de Actuación Territorial.

Artículo 152. Ejecución de los Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales previstos en las presentes NNSS, se obtendrán de la siguiente manera:

A.- Adscripción de los mismos a los distintos ámbitos (ámbito o unidad de actuación, sector) de suelo urbano no consolidado o urbanizable según las determinaciones de las presentes NNSS, cediéndose los mismos al Ayuntamiento obligatoria y gratuitamente.

B.- Para el caso de que los mismos no hayan sido adscritos de conformidad con la letra anterior, como obras públicas ordinarias, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión estipuladas por las presentes NNSS. En este caso, el suelo necesario para su ejecución se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.

C.- Directamente, mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación, que ordene el sistema general, de conformidad con el artículo 37.2.e) del TRLotc-Lenac. En este caso, existe preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

Los proyectos de ejecución de Sistemas Generales son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los citados Planes Especiales que los ordenan y definen aquéllos o las de las NNSS cuando éstas determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.

El plazo para la expropiación u ocupación directa del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales será de cinco años subsiguientes a la aprobación de las presentes NNSS.[5]

Artículo 153. Ejecución de las dotaciones públicas.

1. El suelo preciso por las presentes NNSS para las dotaciones, siempre que nos encontremos en el suelo urbano consolidado por la urbanización, o en otra clase de suelo cuando la dotación pretendida exceda de las reservas exigidas por el artículo 36 del TRLotc-Lenac., se obtendrá por:
   a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
   b) Expropiación.
   c) Ocupación directa.

Respecto de la expropiación y ocupación directa habrá de estarse a lo dispuesto para los Sistemas Generales.

2. Cuando las obras públicas se consideren obras de urbanización en suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por las citadas obras.

3. Cuando no esté prevista por las presentes NNSS o no se hayan delimitado unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la administración

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha sido aprobado definitivamente por Decreto de fecha 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004
El Jefe de Sección
El Secretario General

[5] Artículo 137 TRLOTC-LENAC.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 29 JUN. 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

pública actuante.

4. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente y de conformidad con el artículo 37.2.f), se podrá crear, ampliar y mejorar dotaciones mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación.

Artículo 154. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización.
Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar[6], y no se incluyan en ámbitos de suelo urbano no consolidado será preciso como garantía de la realización de las obras de urbanización pendientes lo siguiente:

1) Que, en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a simultanear la edificación y urbanización.

2) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas en la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que le corresponde.

3) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004

El Jefe de Sección

El Secretario General

[6] Art. 40 Reglamento de Gestión Urbanística.