

NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TOMO II-B.c2

ANEXO. DEFINICIÓN PORMENORIZADA DE LOS USOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN FUENCALIENTE



APROBACIÓN DEFINITIVA

JULIO 2025

Superación del acuerdo adoptado por la COTMAC
en sesión celebrada en fecha 11 y 12 de mayo de 2015





Plan General de Ordenación
T.M. de Fuencaliente

Normativa de Ordenación
Anexo. Definición Pormenorizada de los Usos

2

TOMO II-B.C.2 ANEXO DEFINICIÓN PORMENORIZADA DE LOS USOS

GESPLAN S.A.
JULIO 2025





Índice de la Definición Pormenorizada de los Usos

CAPÍTULO I. CONSIDERACIONES PREVIAS 5
 Artículo 1. Relación de usos pormenorizados..... 5

CAPÍTULO II. USOS AMBIENTALES 8
 Artículo 2. Definición y categorías 8

CAPÍTULO III. USOS DE ESPARCIMIENTO..... 9
 Artículo 3. Definición y categorías 9
 Artículo 4. Condiciones de admisibilidad de los usos de esparcimiento. 10
 Artículo 5. Condiciones del uso de esparcimiento..... 11

CAPÍTULO IV. USOS EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES 12
 Artículo 6. Definición y categorías 12
 Artículo 7. Condiciones para los usos de equipamientos 13

CAPÍTULO V. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS..... 14
 Artículo 8. Definición y categorías 14
 Artículo 9. Condiciones de aplicación 16
 Artículo 10. Desarrollo de la red viaria 16
 Artículo 11. Condiciones del uso de aparcamientos..... 16
 Artículo 12. Condiciones para las áreas funcionales y de servicio de las vías 16
 Artículo 13. Condiciones para las instalaciones de suministro de carburantes para automóviles
 o estaciones de servicio..... 16
 Artículo 14. Condiciones para el uso del transporte..... 17
 Artículo 15. Condiciones para las infraestructuras energéticas 17
 Artículo 16. Condiciones para las infraestructuras de telecomunicaciones..... 17
 Artículo 17. Otras condiciones 18

CAPÍTULO VI. USOS PRIMARIOS NO EXTRACTIVOS 18
 Artículo 18. Definición y categorías 18

CAPÍTULO VII. USOS PRIMARIOS EXTRACTIVOS O MINEROS..... 20
 Artículo 19. Definición..... 20

**CAPÍTULO VIII. PRODUCTIVOS, LOGÍSTICOS Y DE ALMACENAMIENTO (ACTIVIDADES
ECONÓMICAS)..... 20**
 Artículo 20. Definición y clasificación 20
 Artículo 21. Categorías de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento 21
 Artículo 22. Situación de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento..... 22
 Artículo 23. Condiciones para los usos productivos, logísticos y de almacenamiento..... 23
 Artículo 24. Niveles máximos de ruido en el medio exterior..... 24





Artículo 25. Consideración de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras 24

CAPÍTULO IX. TERCARIOS (ACTIVIDADES ECONÓMICAS) 24

Artículo 26. Definición y clases 24

Artículo 27. Condiciones de las actividades comerciales..... 26

Artículo 28. Condiciones para la hostelería 26

Artículo 29. Condiciones para las oficinas..... 27

CAPÍTULO X. USO TURÍSTICO 27

Artículo 30. Definición y categorías 27

Artículo 31. Condiciones del uso turístico..... 28

Artículo 32. Compatibilidad de usos con el turístico 28

CAPÍTULO XI. USO RESIDENCIAL 29

Artículo 33. Definición y clases 29

Artículo 34. Condiciones generales del uso residencial 30

Artículo 35. Condiciones para la Residencia Comunitaria 30





CAPÍTULO I. CONSIDERACIONES PREVIAS

En este anexo se recoge la definición pormenorizada de los usos, de base para la aplicación de la normativa del presente PGO en cualquier clase y categoría de suelo.

Artículo 1. Relación de usos pormenorizados

AMBIENTALES	Conservación Ambiental	Vigilancia ambiental
		Limpieza y medidas de corrección de impactos
		Prevención y extinción de incendios
		Silvicultura
		Cambio de especies por autóctonas
		Repoblación
	Científicos	Control de poblaciones de animales y plantas
		Observación y recolección de especímenes
		Cartografía y elaboración de mapas e inventarios
		Experimentación sobre aprovechamiento de recursos
		Observación astronómica
	Educación Ambiental	Estudios e investigaciones geológicas, vegetación, fauna
Interpretación de la naturaleza		
Educación en la naturaleza		
ESPARCIMIENTO	En espacios no adaptados	Observación de la naturaleza
		Senderismo
		Recorridos a caballo
		Montañismo
		Espeleología
		Parapente
		Baño, submarinismo, pesca, surf
		Recorridos en bicicleta
	En espacios adaptados	Tipo I -Áreas recreativas y deportivas al aire libre
		Tipo II - Espacios edificadas de pequeña dimensión
Tipo III- Complejos edificadas de gran dimensión		
EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES	Docente	Enseñanza reglada
		Enseñanza no reglada
	Sanitario- asistencial	Hospitales
		Sanatorios
		Clínicas
		Alojamiento en residencias asistidas
		Viviendas tuteladas
		Clínicas veterinarias
	Socioculturales	Salas de arte
		Museos
		Bibliotecas
		Salas de conferencias
		Centros culturales
		Teatros / cines/ auditorios





EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES	Deportivos	Canchas deportivas
		Polideportivos
		Gimnasios
		Piscinas deportivas
		Deporte de aventura
	Espacios Libres	Plazas y parques
INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS		Áreas ajardinadas
		Instalaciones de defensa
		Bomberos
	Servicios y protección	Instalaciones para el orden público
		Centros penitenciarios
		Capillas
	Religiosos	Iglesias
		Instalaciones de la administración
	Otros servicios públicos	
	Aeroportuarias	Aeropuerto
		Helipuertos
		Helisuperficies
	Portuarias y marítimas	Puertos de interés general, regional o insular
		Puertos deportivos
		Instalaciones náuticas
	Infraestructuras viarias	Red viaria
		Aparcamientos
		Áreas funcionales y de servicio
	Transporte	Transporte de viajeros
		Transporte de mercancías
		Producción
	Infraestructuras energéticas	Transporte
		Transformación
		Distribución y Conexión
		Centros de comunicación
	Infraestructuras de telecomunicaciones	Torres de recepción
		Antenas
		Redes de distribución
	Infraestructuras hidrológicas	Toma o producción de agua potable
		Redes de saneamiento y depuración
		Recogida y conducción de aguas pluviales
		Evacuación de aguas residuales
		Redes de riego
	Infraestructuras de gestión de residuos	Depósito y recogida de residuos
		Puntos limpios
		Clasificación de residuos
		Plantas de reciclaje
		Gestión de residuos de la construcción
PRIMARIOS NO EXTRACTIVOS	Forestales	Aprovechamiento forestal
		Recolección
	Agrícolas	Agrícola tradicional
		Agrícola Intensivo
	Ganaderos	Pastoreo
		Explotación Familiar
		Ganadero complementario
		Ganadero profesional
	Cinegéticos	Ganadero industrial





PRIMARIOS NO EXTRACTIVOS	Apícolas	Familiar
		Complementaria
		Profesional
	Pesquero, marisqueo y acuicultura	Pesca deportiva
		Pesca profesional
		Marisqueo
		Acuicultura en tierra
		Acuicultura en mar
PRIMARIOS EXTRACTIVOS O MINEROS	Primarios extractivos o mineros	
PRODUCTIVOS LOGÍSTICOS Y DE ALMACENAMIENTO (ACTIVIDADES ECONÓMICAS)	Productivos, Logísticos y de Almacenamiento	Categoría I
		A- Vinculados a usos primarios
		B- Actividades artesanales y de oficios
		Categoría II
		A - Industria ligera o talleres mecánicos
		B - Talleres industriales y almacenes
		Categoría III
		A- Actividades industriales, agroindustriales y
		B- Actividades de logística, de almacenaje y
		C - Industria química y productos sintéticos
TERCIARIOS (ACTIVIDADES ECONÓMICAS)	Comercio mayorista	
	Comercio minorista	Vinculado a la producción
		Local comercial pequeño
		Local comercial medio
		Gran establecimiento comercial
		Centro comercial
	Hostelería	Sin actividad musical
	Oficinas	Con actividad musical
TURÍSTICO	Modalidad Hotelera	Hotel
		Hotel Urbano
		Hotel Emblemático
		Hotel Rural
	Modalidad Extrahotelera	Apartamento
		Villa
		Casa Emblemática
		Casa Rural
RESIDENCIAL	Residencial Unifamiliar	Vivienda Vacacional
	Residencial Colectivo	Viviendas unifamiliares agrupadas
		Vivienda Plurifamiliar
	Residencia Comunitaria	Vivienda de Protección Pública





CAPÍTULO II. USOS AMBIENTALES

Artículo 2. Definición y categorías

1. Los usos ambientales comprenden las actividades vinculadas al territorio y a su medio, cuyo fin es la conservación, protección, estudio y divulgación del medio natural, sin implicar transformaciones significativas del entorno, ni requerir espacios adaptados que precisen obras de construcción o de urbanización para desarrollar una determinada actividad. Dentro de este uso se establecen las siguientes categorías:

a) **Conservación ambiental:** comprende las actividades que tienen por objeto el mantenimiento y protección de los elementos bióticos y abióticos y de los procesos ecológicos en estado natural o semi-natural compatibles con determinados aprovechamientos. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

- 1). Vigilancia ambiental.
- 2). Limpieza y adopción de medidas de corrección de impactos.
- 3). Prevención y extinción de incendios, así como cualesquiera que con carácter de emergencia se realicen ante catástrofes naturales.
- 4). 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.
- 5). Cambio de especies alóctonas por autóctonas.
- 6). Repoblación.
- 7). Control de poblaciones de animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.

b) **Científicos:** comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales y las que emplean el medio para profundizar en su conocimiento. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

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





c) **Educación ambiental:** comprenden las actividades formativas e informativas sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

1). 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.

2). 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.

CAPÍTULO III. USOS DE ESPARCIMIENTO

Artículo 3. Definición y categorías

1. Los usos recreativos comprenden las actividades de ocio y esparcimiento de la población. Dentro del uso recreativo se establecen las siguientes categorías:

a) **Esparcimiento en espacios no adaptados:** comprenden las actividades compatibles con las condiciones naturales del territorio cuando se desarrollan de forma temporal. Aprovechan infraestructuras generales de acceso y finalizada la actividad garantizan que no quedan vestigios significativos de la misma. Dentro esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

Observación de la naturaleza, consisten en el simple disfrute del espacio natural, normalmente de forma autónoma.

Senderismo. Es la actividad desarrollada en los itinerarios rurales en los que es posible (y en ciertos casos, deseable) el fomento del excursionismo a pie, bien utilizando la red de caminos existentes.

Recorridos a caballo. Es la actividad desarrollada a lo largo de los itinerarios rurales en los que es posible la utilización de caballos para excursiones.

Montañismo. Es la actividad deportiva que engloba un conjunto de actividades en la naturaleza tales como: la marcha, la escalada, las competiciones de resistencia, y otras singulares, tales como el barranquismo.

Espeleología y espeleismo. Es la actividad de esparcimiento desarrollada en las cavidades naturales del subsuelo con fines tanto lúdicos como científicos, relacionados con la geología, la geografía, la hidrología, la fauna, la arqueología y la antropología, la paleontología, etc.

Parapente. Comprende las actividades terrestres previas al ejercicio del parapentismo.

Baño, submarinismo, pesca a caña, surf y piragüismo en el litoral. Comprende las actividades terrestres previas al ejercicio de estas actividades deportivas, de ocio y recreo desarrolladas en el mar.





Recorridos en bicicleta. Es la actividad desarrollada a lo largo de los itinerarios rurales y naturales preparados en los que es posible la utilización de bicicletas para excursiones y actividades deportivas relacionadas.

Otras actividades deportivas, de esparcimiento, científicas, didácticas, etc., desarrolladas en el medio natural y rural, que no impliquen transformación alguna del territorio, ni menoscabo de los recursos naturales y valores presentes.

- b) **Esparcimiento en espacios adaptados:** comprenden las actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que implican transformación del entorno y/o construcciones de soporte para la actividad, sin que necesariamente estén vinculados a grandes superficies de suelo.

Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

- 1) Tipo I- Instalaciones para el esparcimiento y las prácticas deportivas al aire libre o similares ubicadas en áreas preparadas para acogerlos de forma permanente o habitual, relativamente poco transformadas o, en todo caso, correctamente integradas en el entorno sin construcción de soporte. Se incluyen en este grupo de usos las zonas de acampada, miradores, áreas recreativas y merenderos.
- 2) Tipo II- Espacios edificados, normalmente de pequeña dimensión.
- 3) Tipo III- Complejos edificados de gran dimensión cuyas instalaciones poseen características singulares en cuanto a su destino y a su capacidad de acogida de asistentes: los parques de atracciones, campos de golf, parques acuáticos, parques relacionados con usos rústicos, zoológicos, circuitos deportivos para vehículos a motor e instalaciones similares u otras actividades recreativas.

Artículo 4. Condiciones de admisibilidad de los usos de esparcimiento.

1. No se incluyen las construcciones o espacios al servicio de las actividades de senderismo y excursiones temáticas, tampoco se incluyen las instalaciones de facilidades al servicio de las cabalgaduras (cuadras, abrevaderos, etc.), ni cualquier otra actuación que implique obra constructiva alguna o transformación territorial.
2. No se permitirán las instalaciones para el uso de esparcimiento en espacios adaptados Tipo III en lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo si su situación o dimensiones limitan el campo visual o desfiguran sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos o costeros.
3. La implantación de las instalaciones para el uso de esparcimiento en espacios adaptados Tipo III, precisará de un análisis de la integración paisajística de la actuación.





Artículo 5. Condiciones del uso de esparcimiento

1. Las edificaciones destinadas a uso de esparcimiento y los espacios adaptados para ello en los que resulte posible, deberán cumplir las determinaciones legales y reglamentarias de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
2. En todo caso, dichas especificaciones y espacios, así como las actividades a realizar en ellos, deberán cumplir las condiciones, limitaciones y medidas correctoras derivadas de la legislación de actividades clasificadas y espectáculos públicos, y en su caso de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.
3. Se prohíbe la señalética privada, tales como anuncios, carteles u otros, que solo se admitiría excepcionalmente por razones justificadas de "Interés General".
4. Esparcimiento en espacios adaptados Tipo I:
5. Sólo se permiten las adecuaciones necesarias para el uso de esparcimiento, implantadas desde el principio de mínima transformación e impacto. Los elementos ligeros de carácter efímero, contruidos normalmente con madera, así como aquellos formados con mampostería de piedra natural para fogones, muretes de defensa, o bancos, no se consideran construcciones.
6. Se realizarán con la mínima modificación de la orografía natural del terreno, es decir, aminorando en lo posible los movimientos de tierra, debiendo resolverse las contenciones de taludes y los confinamientos de espacios mediante muros y muretes de mampostería de piedra del lugar. Se recurrirá preferentemente a soluciones de pie y talud, no permitiéndose superar la altura de 2 metros para dichos muros de contención.
7. Los elementos muebles, tales como mesas, bancos, fuentes, etc..., así como los elementos de protección, tales como barandas y vallados, se realizarán preferentemente utilizando piedra, madera o fundición. Se admitirán otras soluciones formales, que requerirán mayor justificación.
8. La actuación planteada deberá quedar perfectamente articulada con el entorno inmediato, incluyendo el tratamiento del suelo y las plantaciones u otras obras necesarias para el acondicionamiento y adecuación paisajística del exterior.
9. En ningún caso se admitirán actuaciones que rompan los perfiles visuales lejanos o bien desde las carreteras de la red general, prohibiéndose la utilización de materiales extraños que rompan el cromatismo y uniformidad del paisaje.
10. Las actuaciones se situarán preferentemente vinculadas a la red viaria, debiendo resolverse adecuadamente su articulación con la misma, y en la medida de las posibilidades de cada caso, una correcta accesibilidad.
11. Estas actuaciones habrán de ser aisladas y no conformarán en ningún caso áreas urbanizadas.
12. No se permite la apertura de nuevos viales para la introducción del uso de esparcimiento.
13. Esparcimiento en espacios adaptados Tipo II:
14. Como este uso de esparcimiento en espacios adaptados, Tipo II comprende pequeñas actuaciones recreativas, dada su naturaleza, no está sujeto al cumplimiento de los índices





urbanísticos. Las instalaciones tendrán el carácter de aisladas. La construcción de refugios de montaña sólo se hará en el contexto de proyectos docentes, divulgativos o recreativos, en los que deberá justificarse la oportunidad de este tipo de construcciones para fomentar la utilización de los recursos naturales de la Isla. Los refugios de montaña serán de abrigo para pernoctar y no podrán tener personal de servicio residente en los mismos. Se precisa estudiar la adecuación ambiental de esta actuación sin afectar a los valores en presencia.

15. Los equipos recreativos se dotarán de sistema propio de saneamiento y depuración. El abastecimiento de agua no podrá realizarse directamente desde las redes públicas, y deberá obtenerse autónomamente por otros procedimientos.
16. Las fincas que obtengan autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse con anotación marginal en el Registro de la Propiedad. El cambio o abandono del uso exigirá trámite análogo al de su autorización, tras el cual podrá autorizarse la cancelación de la anotación registral anteriormente indicada.
17. No se permitirá este tipo de construcciones en lugares de paisaje abierto y natural sea rural o marítimo si su situación o dimensiones limitan el campo visual o desfiguran sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos o costeros.
18. Se precisa estudiar la adecuación ambiental de esta actuación sin afectar a los valores en presencia.

CAPÍTULO IV. USOS EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

12

Artículo 6. Definición y categorías

1. Los usos de equipamientos comprenden las actividades relacionadas con la infraestructura social, constituida por los sistemas de espacio libre y equipamiento comunitario. Integran los espacios libres públicos, las dotaciones públicas, y los equipamientos públicos o privados. Dentro del uso de equipamientos se establecen las siguientes categorías:
 - a) **Docente:** comprenden las actividades de enseñanza reglada (preescolar, niveles primarios, secundarios, bachillerato y universitario) y la enseñanza no reglada en todas las modalidades (guarderías, idiomas, informática, artes plásticas, conducción, baile, música o similar) que se imparten dentro de escuelas públicas o privadas o en centros docentes homologados, así como sus instalaciones complementarias. También se incluyen los comedores colectivos siempre que estén vinculados con la actividad docente.
 - b) **Sanitario-asistenciales:** comprenden las actividades de asistencia y alojamiento de personas que precisan asistencia médica o asistencia socio sanitaria. Se incluyen los hospitales, los sanatorios, las clínicas, los servicios destinados al alojamiento comunitario como residencias asistidas y establecimientos socio-sanitarios siempre que se trate de centros asistidos y basados en la prestación de servicios comunes con gestión centralizada y titularidad invisible, no asimilable al uso residencial. También





incluyen las viviendas tuteladas y aquellos establecimientos que ejercen una función social a la comunidad, como los centros sociales, comedores (no vinculados con centros educativos), centros de orientación y diagnóstico, unidades de tratamiento, centros ocupacionales, y/o de atención especializada o disminuidos, centros de día para la gente mayor, centros de reinserción social, etc. Incluye también las clínicas veterinarias sin pernoctación y establecimientos similares, pero no las residencias de guardia y custodia de animales.

c) **Socioculturales:** comprende las actividades de tipos culturales desarrolladas en salas de arte, museos, bibliotecas, salas de conferencias, archivos, centros culturales, teatros, cines, auditorios, ludotecas y similares. También se incluyen las actividades de tipo social y de promoción que se desarrollen en centros de asociaciones cívicas, políticas o similar que no comporten ningún uso complementario de tipo recreativo, educativo, ni deportivo. Se incluyen en ese uso las actividades socio-culturales que se desarrollan en locales o dependencias de entidades de naturaleza socio-religiosa y que no estén adscritos propiamente al uso religioso.

d) **Deportivos:** comprende los servicios destinados a la práctica, el aprendizaje y el desarrollo de actividades en instalaciones cubiertas o no, como pueden ser campos de fútbol, polideportivos, gimnasios, squash, piscinas y similares. Se incluyen en este grupo los deportes de aventura al aire libre como los paintballs, circuitos de cross, hípica, tiro al arco, tiro al plato, etcétera.

e) **Espacios libres:** comprende las actividades de ocio, recreo o reposo que se desarrollan en espacios no edificados destinados específicamente a estos usos, tales como plazas, parques y áreas ajardinadas.

f) **Servicios y protección:** comprende las instalaciones y espacios reservados para los servicios relacionados con las actividades de acuartelamiento de las fuerzas de defensa, orden público, bomberos y establecimientos penitenciarios.

g) **Religiosos:** comprende las instalaciones de tipo religioso que se desarrollan en edificios abiertos al culto colectivo: capillas, iglesias y similares.

2. En general se definen como usos de equipo los que sirven para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en sociedad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

Artículo 7. Condiciones para los usos de equipamientos

1. Los usos de este grupo podrán localizarse en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios destinados a otros usos, en cuyo caso contarán con acceso independiente.
2. Cuando se determinen factores que ocasionen molestias, o riesgos de insalubridad y peligrosidad, respecto a otros usos, fundamentalmente los residenciales dentro de una misma edificación, se deberán adoptar las medidas correctoras pertinentes.





3. Los usos deportivos que se pretendan desarrollar en edificios de viviendas, sólo podrán localizarse en plantas baja o plantas sótano.
4. En los proyectos de parques, plazas y áreas peatonales y recreativas, se habrá de justificar especialmente el cumplimiento de la normativa en vigor sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas, así como la sectorial relativa a las condiciones de seguridad del mobiliario urbano y de los parques infantiles y de mayores. Asimismo, se habrá de garantizar, en los espacios de uso público nocturno, una correcta iluminación de las áreas abiertas al uso y estancia de la población, evitándose las zonas en penumbra o sin iluminación.

CAPÍTULO V. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 8. Definición y categorías

1. Los usos de infraestructuras comprenden las actividades relacionadas con las redes de comunicaciones y de infraestructura técnica. Dentro del uso se establecen las siguientes categorías:
 - a) **Usos de infraestructura aeroportuaria:** comprende las actividades que se desarrollan en el aeropuerto y su área aeroportuaria, incluyendo los subsistemas de movimiento de aeronaves y actividades aeroportuarias y el área de reserva aeroportuaria. Se incluyen en la infraestructura aeroportuaria los helipuertos y helisuperficies.
 - b) **Usos de infraestructuras portuarias y marítimas:** comprende las actividades que se desarrollan en los puertos de interés general, regional o insular, los puertos deportivos y otras instalaciones náuticas.
 - c) **Usos de infraestructura viaria:** comprende las actividades que se desarrollan en las infraestructuras viarias de uso público: autovías, carreteras, vías urbanas, caminos y pistas. Forman parte de estas infraestructuras las especializadas, como las plataformas exclusivas para vehículos lentos, guaguas, taxis, bicis u otros modos de transporte, y las áreas de aparcamiento o estacionamiento restringido, áreas de descanso, áreas de servicio y gasolineras. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:
 - 1) Red viaria: Comprende los elementos infraestructurales de carácter lineal, destinados a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos.
 - 2) Aparcamientos: Comprende los espacios fuera de la calzada vinculados a la red viaria destinados al estacionamiento de vehículos. No se incluyen los garajes, definidos como los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinadas al estacionamiento temporal de vehículos. Los garajes se incluyen dentro de los denominados usos productivos, logísticos y de almacenamiento, que a su vez se engloban dentro de los usos de actividades económicas.





- 3) **Áreas funcionales y de servicios:** Comprende las áreas de descanso, las paradas y apeaderos del servicio público de transporte de viajeros, las áreas de servicio de carretera y las gasolineras, los centros de información vinculados a la vía y los centros de control de tráfico y seguridad vial.
- d) **Usos de transporte:** comprende las actividades ligadas al transporte de viajeros, mercancías, integrando todos los modos de transporte e instalaciones a ellos vinculadas.
- e) **Usos de infraestructuras energéticas:** comprende las actividades que se desarrollan en las factorías de combustible y las instalaciones de producción de energía, tanto convencionales (térmica y gas natural) como de energías renovables (eólica, solar, aprovechamiento energético de recursos geotérmicos, hidroeléctricos, olas, mareas, biomasa, residuos e hidrógeno), así como las redes de transporte, transformación, distribución y conexión.
- f) **Uso de infraestructura de telecomunicaciones:** comprende las actividades propias de las infraestructuras destinadas a la emisión, transmisión o recepción de información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas de electromagnéticos, que incluyen centrales, centros de comunicación, torres de recepción, antenas, redes de distribución y otros elementos destinados a los mismos fines de recepción, transmisión o distribución.
- g) **Usos de infraestructura hidrológica:** comprende las actividades propias de la gestión de los recursos hídricos. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:
- 1) Las instalaciones de toma o producción de agua potable (tomaderos de nacientes o de agua superficial, galerías, pozos, desaladoras) y la infraestructura de abastecimiento, formada por los sistemas de aducción desde los puntos de producción o toma, el sistema de almacenamiento en balsas o en depósitos de regulación, las redes de distribución y las instalaciones de control de calidad de aguas de abasto.
 - 2) Las redes de saneamiento y el sistema de depuración y redes de reaprovechamiento de aguas depuradas.
 - 3) Las infraestructuras de evacuación de aguas pluviales están formadas por el sistema de recogida y conducción de las mismas y el sistema de vertido o, en su caso, almacenamiento y reutilización.
 - 4) Las infraestructuras de evacuación de aguas residuales integradas por el sistema de alcantarillado (en su caso, los sistemas de impulsión), el sistema de depuración y el sistema de almacenamiento y reutilización o, en su caso de vertido.
 - 5) Otras redes, como las de riego agrícola, riego de calles y espacios libres y contra incendios.
- h) **Uso de infraestructura de gestión de residuos:** comprende las actividades propias de los espacios e instalaciones destinadas al control de los residuos producidos en los





núcleos urbanos, tales como las zonas de depósitos y recogida de residuos. Dentro de esta categoría se encuentran los puntos limpios, las plantas de almacenamiento y clasificación de residuos, las plantas de reciclaje y las de gestión de residuos de la construcción y demolición (RCD).

Artículo 9. Condiciones de aplicación

Las condiciones que se señalan para los transportes serán de aplicación a los suelos que el Plan General destine a este fin, así como a los que se puedan destinar en los correspondientes instrumentos de desarrollo.

Artículo 10. Desarrollo de la red viaria

La ejecución de nuevos viarios o reurbanización de los existentes precisará en todo caso de la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto de Obras.

Artículo 11. Condiciones del uso de aparcamientos

1. Las plazas de aparcamientos urbanos tendrán una dimensión mínima de 2,50 m. de anchura por 5,00 m. de longitud, previéndose un área operativa lateral o posterior superior a 5,00 m de anchura.
2. Se atenderá a las condiciones que establece la normativa sectorial de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos, en cuanto a la reserva y diseño de aparcamientos para su uso por personas de movilidad reducida.

Artículo 12. Condiciones para las áreas funcionales y de servicio de las vías

Las paradas para los vehículos de transporte público de viajeros, con los elementos propios, como marquesinas u otros, se podrán ubicar junto al viario, siempre que no perturbe el desarrollo normal del tráfico rodado y peatonal.

Artículo 13. Condiciones para las instalaciones de suministro de carburantes para automóviles o estaciones de servicio.

1. Se permiten las instalaciones de suministro de carburantes y estaciones de servicio, en cualquier zona de edificación en suelo urbano, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones de implantación.
2. Las estaciones de servicio de nueva implantación habrán de ser uso exclusivo en la parcela urbanística, no admitiéndose más que sus usos auxiliares.
3. La parcela donde se pretenda implantar una estación de servicio o instalación de suministro de carburantes, deberá tener frente y acceso desde viario estructurante del plan general, o estar localizada en parcelas calificadas con uso principal industrial.





4. La implantación de una estación de servicio, así como la ampliación de una ya existente, requerirá la previa elaboración de un estudio de tráfico en el que se analicen los efectos del uso sobre la movilidad del entorno.
5. A los efectos de no afectar a la funcionalidad del viario público, todas las maniobras de los vehículos deberán resolverse dentro de la parcela, no admitiéndose la ocupación de las aceras ni de las calzadas.
6. Para autorizar la instalación de una estación de servicio o de suministro de carburantes en suelo urbano, podrá tramitarse un Estudio de Detalle que adapte las determinaciones de ordenación pormenorizada en lo relativo a los volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos. En ningún caso la edificabilidad superará a la de la zona en que se sitúe.

Artículo 14. Condiciones para el uso del transporte

1. Cuando su ubicación no se prevea específicamente en la ordenación pormenorizada de los ámbitos de suelo urbano, se habrá de localizar preferentemente en parcelas aisladas y en edificio exclusivo, debiéndose realizar previamente a la elección de su ubicación estudios de movilidad y de impacto en el funcionamiento en el viario urbano.
2. Cuando se determinen factores susceptibles de ocasionar molestias, o riesgos de peligrosidad, respecto a otros usos, fundamentalmente los residenciales, dentro de una misma edificación, se deberán adoptar las medidas correctoras pertinentes, o bien determinar su emplazamiento en una edificación aislada dentro de la trama urbana.

Artículo 15. Condiciones para las infraestructuras energéticas

1. Las redes de transporte y distribución serán preferentemente enterradas. En cada caso será necesario la valoración de los posibles efectos ambientales de los tendidos aéreos o de su alternativa enterrada, en particular en el paso por los Espacios Naturales Protegidos u otros espacios de interés ambiental.
2. Se prohíben los tendidos eléctricos aéreos en suelo urbano y asentamiento rural.
3. En las zonas forestales, tanto para tendidos soterrados como aéreos, se recubrirá el área de protección con elementos que garanticen la estabilidad del suelo, a fin de evitar la erosión y la penetración de espacios vegetales de carácter invasivo.
4. Los nuevos tendidos aéreos o la repotenciación de los existentes deberán incorporar el sistema de cable trenzado protegido o equivalente, a fin de evitar la electrocución de las aves y el riesgo de incendios.
5. Se recomienda la realización de un estudio ambiental específico para cada proyecto de red eléctrica o de repotenciación de redes existentes.

Artículo 16. Condiciones para las infraestructuras de telecomunicaciones

Las antenas base de telefonía móvil en los núcleos urbanos se regulan según su normativa sectorial.





Artículo 17. Otras condiciones

1. Aquellos elementos técnicos o instalaciones, tales como las antenas de emisión o recepción de ondas (excepto las de telefonía móvil), equipos de señalización o balizamiento, etc., propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán ser ubicados dentro de cualquier clase de suelo, siempre que cumplan su reglamentación y específica.
2. Las servidumbres de cada instalación se ajustarán, con carácter general, a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

CAPÍTULO VI. USOS PRIMARIOS NO EXTRACTIVOS

Artículo 18. Definición y categorías

1. Los usos primarios comprenden las actividades relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales del territorio para producir productos de consumo que no requieren procesos de transformación, salvo de importancia mínima, o bienes que sirven a determinadas actividades industriales. Estas actividades implican, en función del distinto grado de intensidad, la ejecución de intervenciones de transformación en el medio. Dentro del uso primario se establecen las siguientes categorías:
 - a) **Usos forestales:** comprende las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento de los recursos de los bosques. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:
 - 1). Aprovechamiento forestal (obtención de madera para uso industrial, sin considerar la procedente de actividades de conservación medioambiental).
 - 2) Recolección de leña, horquetas, varas y horquilletas.
 - 3) Recolección de pinocha, plantas medicinales, setas y similares.
 - b) **Usos agrícolas:** comprende las actividades destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales. Se distinguen los siguientes tipos por su intensidad:
 - 1) Agrícola tradicional, se desarrolla en terrenos preparados de forma tradicional para este uso con una actividad productiva moderada.
 - 2). Agrícola intensivo, se desarrolla con uso intensivo de los medios de producción con el objeto de aumentar la productividad.
 - c) **Usos ganaderos:** comprende las actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales o instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo. En función de su intensidad, que tiene relación con el grado de transformación territorial, se distingue entre:





- 1). Pastoreo: la actividad se desarrolla sobre todo en campo abierto, permitiendo que los animales se desplacen por amplias zonas para alimentarse de los pastos naturales, o que se recojan en rediles.
 - 2). Ganadero estabulado, explotación familiar: la actividad se desarrolla con una cabaña limitada, con un máximo de 5 UGM.
 - 3). Ganadero estabulado complementario: comprende las explotaciones con una cabaña comprendida entre las 6 y 20 UGM.
 - 4). Ganadero estabulado profesional: comprende las explotaciones con una cabaña comprendida entre las 21 y 150 UGM.
 - 5). Ganadero estabulado industrial: explotaciones que superen las 150 UGM.
2. En número máximo de unidades de ganado que define cada categoría se contabilizará en función de la especie de que se trate según el cuadro de equivalencia de Unidades de Ganado Mayor (UGM) publicado por el Instituto Nacional de Estadística.
- a) **Usos cinegéticos**: comprende las actividades directamente relacionadas con la caza y sólo pueden ejercerse sobre animales que tengan calificación cinegética y en el tiempo y forma que establezca la regulación sectorial correspondiente. El ejercicio de este uso no implica intervenciones de transformación territorial, por el contrario, su admisibilidad en un ámbito territorial concreto debe condicionarse a que, una vez finalizada, no permanezcan vestigios de la misma en el medio. Las actividades que se consideran complementarias a la caza, tales como campos de entrenamiento, perreras u otros relacionados con animales se registrarán por las condiciones de la actividad ganadera-
 - b) **Usos apícolas**: comprende las actividades directamente relacionadas con la cría de abejas. Incluye cualquier instalación, construcción o lugar en los que se tengan, críen, manejen o se expongan al público abejas productoras de miel ("Apis mellifera") cuyas colmenas se encuentren repartidas en uno o varios colmenares. En función de su intensidad se clasifican en:
 - 1) Familiar, con menos de 15 colmenas.
 - 2) Complementaria, con menos de 150 colmenas.
 - 3) Profesional, con más de 150 colmenas.
 - c) **Usos pesqueros, de marisqueo y de acuicultura**: comprende las actividades directamente relacionadas con el medio marino y con el litoral, tales como las pesqueras, las de marisqueo y las acuícolas o de cultivo de animales o plantas. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:
 - 1) Pesca: actividad que tiene por objeto el aprovechamiento de los recursos pesqueros, (capturar, cazar, segar o recolectar, recursos hidrobiológicos).





- Pesca deportiva: actividad pesquera sin fin de lucro, con propósito de deporte, recreo, turismo o pasatiempo, y que se realiza con un aparejo de pesca personal apropiado al efecto, en función de su intensidad puede ser artesanal o profesional.
 - Pesca profesional: aquella actividad pesquera que tiene como objetivo la extracción de recursos pesqueros con carácter habitual y ánimo de lucro.
- 2). Marisqueo: recolección de invertebrados marinos, sobre todo crustáceos y moluscos, utilizando métodos y utensilios artesanales.
- 3). Acuicultura: actividad que tiene por objeto la producción de recursos hidrobiológicos organizada por el hombre y que incluye los usos de actividades destinadas al cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales o plantas en medio acuícola tanto en artefactos móviles ubicados en el mar como las realizadas en instalaciones especializadas, móviles o fijas, en tierra.

CAPÍTULO VII. USOS PRIMARIOS EXTRACTIVOS O MINEROS

Artículo 19. Definición

Comprende las actividades destinadas a la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural, para su posterior aprovechamiento económico. No se incluyen en este uso las extracciones de agua ni el aprovechamiento de recursos minerales cuando han sido extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados. Los usos minero-extractivos se consideran de carácter industrial e incluyen las instalaciones necesarias para el proceso de extracción, clasificación y tratamiento primario para su distribución.

20

CAPÍTULO VIII. PRODUCTIVOS, LOGÍSTICOS Y DE ALMACENAMIENTO (ACTIVIDADES ECONÓMICAS)

Artículo 20. Definición y clasificación

1. Los usos productivos, logísticos y de almacenamiento comprenden las actividades propias de los espacios destinados al ejercicio de actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.
2. A efectos de su admisión se clasifican teniendo en cuenta, por una parte, los niveles de intensidad, que incide directamente en el grado de transformación territorial, así como capacidad de generación de efectos molestos, nocivos para la salubridad, daños y otras alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente, y por otra, considerando el entorno en el que se sitúan.
3. Por el primer concepto se clasifican en tres categorías y por el segundo se establecen seis situaciones.





Artículo 21. Categorías de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento

Categoría I.- Engloba a aquellas actividades propias del uso con repercusión baja en relación al medio en el que se implanta. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

- a) Actividades productivas vinculadas al uso primario y/o indisolublemente a la explotación del recurso natural (no extractivo) para el que es ineludible la proximidad física al mismo. Se transforman y preparan para el consumo bienes cuyo origen es la producción primaria del entorno.
- b) Actividades artesanales y oficios artísticos. Aquellos en los que se realizan exclusivamente actividades para la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, de muy limitada dimensión en cuanto a superficie, trabajadores, maquinaria y potencia eléctrica. Cuando se implante debe tenderse a la compatibilidad con los requerimientos ambientales de un entorno residencial. Se incluirá en esta categoría la venta directa de los bienes producidos artesanalmente, siempre que la actividad se realice en la misma edificación, construcción o instalación y no ocupe una superficie mayor del 50% del total de la misma.

Categoría II.- Engloba a aquellas actividades propias del uso con repercusión media en relación al medio en que se implanta. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

- c) Industria ligera o talleres mecánicos: cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por combustión, fundición o procesos similares. Comprende actividades como: Las propias de la industria alimentaria, cuya producción es destinada al consumo de alimentos, de bebidas o tabaco, cuyas materias primas provienen de explotaciones no vinculadas a la industria; las propias de la industria maderera una vez preparada la madera; la elaboración de artículos de papel y cartón; la edición, de libros, periódicos y revistas, la impresión de periódicos, encuadernaciones, composiciones y fotograbados, así como la reproducción de soportes grabados, tanto de sonido como vídeo; las propias de la industria textil, del cuero y calzado; fabricación de muebles y otras industrias manufactureras, como las de joyería, orfebrería, platería, instrumentos musicales, artículos de deporte, juegos y juguetes, etc.; el primer mantenimiento de la maquinaria, equipo, utensilios y medios auxiliares utilizados para el ejercicio de la actividad industrial; servicios propios, como vestuarios, aparcamiento o protección contra incendios.
- d) Se incluyen en esta categoría los garajes, definidos como los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinadas al estacionamiento temporal de vehículos.
- e) Talleres industriales y almacenes: Se refiere a la actividad de reparación o almacenamiento de bienes y productos, comprendiendo el almacenaje minorista, definido como aquellos espacios en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos con compatibilidad con las diversas tramas urbanas y rurales.





Categoría III.- Aquellas actividades propias del uso con repercusión alta en relación al medio en que se implanta. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

- f) Actividades industriales, agroindustriales y agroganaderas que por sus características de incompatibilidad con otros usos por molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad, deban localizarse en áreas especializadas.
- g) Actividades de logística, de almacenaje y de comercio mayorista correspondientes a espacios o edificios que se prevén para guardar, depositar o almacenar bienes y productos, cuyo destino es ser insumos de la producción industrial, distribución a gran escala o entregarse a minoristas.
- h) Comprende actividades como: las propias de las industrias químicas o de productos sintéticos, que se corresponden con la fabricación de pesticidas, y otros productos agroquímicos; la fabricación de pinturas, barnices, masillas, tintas y similares; la fabricación de productos farmacéuticos, de limpieza y de higiene; la fabricación de fibras artificiales y sintéticos; la fabricación de productos de caucho, y la fabricación de materiales de plástico; la producción de combustibles y biocombustibles; Las propias de las industrias de producción metalúrgica; Las propias de las industrias de producción o transformación de minerales o materiales de construcción, que se corresponden con la fabricación de vidrio y productos de vidrio; la fabricación de productos cerámicos y no metálicos para la construcción; Las propias de las fábricas de maquinaria y equipo mecánico; Las propias de industrias papeleras.

Artículo 22. Situación de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento

Se denomina situación a la ubicación relativa de un uso o actividad en relación con su entorno inmediato.

Situación 1ª

En el mismo edificio o anejo a vivienda unifamiliar, o en planta piso de edificación devivienda plurifamiliar con acceso a través de espacios comunes.

Situación 2ª

- a) En planta baja o inferiores de edificio de vivienda plurifamiliar o unifamiliar y en edificación independiente de vivienda unifamiliar. En ambos casos con accesos independientes.
- b) En planta baja o inferior de edificio no industrial y no destinado a uso de vivienda.

Situación 3ª

En edificios calificados como industriales compatibles con otras actividades.

Situación 4ª

En edificios calificados como industriales exclusivos para la misma actividad.

Situación 5ª





En edificios exclusivos situados en zonas industriales, dedicados a una única actividad y separados de los otros vecinos por espacios libres de anchura superior a siete metros.

Situación 6ª

En edificios aislados en zonas alejadas de los núcleos urbanos residenciales y turísticos.

Artículo 23. Condiciones para los usos productivos, logísticos y de almacenamiento

1. Se entiende por instalación auxiliar de una industria los elementos de transporte interno y manutención, los depósitos para combustibles, así como las instalaciones de climatización, depuración y análogos, al servicio de la actividad que vendrán reguladas por su reglamentación propia.
2. Las instalaciones auxiliares no se clasificarán en categorías industriales, salvo que por sus dimensiones y naturaleza, por su potencial peligrosidad, o por las molestias que produzcan, les corresponda su inclusión como actividad de determinada categoría.
3. Para que los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, incluidos en la **Categoría I** anterior sean compatibles con los usos residenciales, tales como los talleres artesanales y oficios artísticos, han de cumplirse los siguientes condicionantes:
 - a) Que la potencia de los motores empleados sea inferior a 5 kw cada uno y que no empleen a más de ocho trabajadores.
 - b) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes, o que se eviten estas molestias mediante medidas correctoras eficaces.
 - c) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo, ni en ningún otro, se originen vibraciones o éstas se transmitan al exterior.
 - d) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador específico de aguas residuales.
 - e) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación.
 - f) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.
 - g) Que la insonorización de los locales sea tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro, cumpla con las condiciones establecidas en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.
4. Se consideran actividades incompatibles con el uso residencial, los talleres de mecánica del automóvil y los de chapa y pintura, así como las carpinterías metálicas y de madera.
5. Se consideran incompatibles con el uso residencial, aquellos incluidos en las Categorías II y III.





Artículo 24. Niveles máximos de ruido en el medio exterior

1. El Ayuntamiento de Fuencaliente elaborará su Ordenanza Municipal sobre la Protección del Medio Ambiente contra Ruidos y Vibraciones, que regulará los niveles sonoros y vibraciones imputables a cualquier causa.
2. En tanto no se aprueben la ordenanza municipal de ruidos, las perturbaciones por ruidos procedentes de actividades industriales no sobrepasarán los límites establecidos para el área acústica en la que se localice la actividad, de las recogidas en el plano OE09 – Zonificación Acústica del presente PGO.
3. La medición se realizará en el exterior de la actividad, sin tener en cuenta el ruido generado por el tráfico rodado de vehículos.

Artículo 25. Consideración de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras

1. Cuando por las medidas correctoras utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o se reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar esta actividad, a todos los efectos, como de categoría inmediata inferior.
2. Si las medidas correctoras no consiguiesen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el término de tiempo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencia o la adopción de otras medidas, no se garantizara el eficaz funcionamiento, la Administración acordaría el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.
3. Una actividad de categoría superior nunca se podrá reducir a la categoría primera.

CAPÍTULO IX. TERCARIOS (ACTIVIDADES ECONÓMICAS)

Artículo 26. Definición y clases

1. Los usos terciarios comprenden las actividades propias de los espacios o locales adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (excluyendo las actividades recreativas y de alojamiento turístico) y los servicios: financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales y otros.
2. Dentro del uso terciario se establecen las siguientes categorías:
 - a) **Actividades comerciales:** se entiende por actividad comercial la dirigida a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial. Se divide en dos categorías:
Comercio mayorista: se entiende por actividad comercial mayorista la adquisición de bienes, productos o mercancías y la venta de éstos al mayor, a otros comerciantes, tanto mayoristas, empresarios industriales o artesanos.





Comercio minorista: se entiende por actividad comercial minorista o al detal, la adquisición de mercancías y la venta de éstas al consumidor final, así como la prestación al público de determinados servicios.

Comercio minorista vinculado a la producción: se trata de la venta directa por los agricultores y ganaderos, o por las cooperativas formadas por éstos, de los productos agropecuarios en estado natural y en el lugar de la producción.

Local comercial pequeño: edificaciones o instalaciones en los que se desarrolla la actividad comercial minorista y cuya superficie útil de exposición y venta sea inferior a 300 m².

Local comercial medio: edificaciones o instalaciones en los que se desarrolla la actividad comercial minorista y cuya superficie útil de exposición y venta sea superior a 300 m² e inferior a 1.000 m².

Gran establecimiento comercial: tendrán esta condición las edificaciones o instalaciones aquellos establecimientos al por menor cuya superficie útil de exposición y venta sea igual o mayor a 1.000 m² y que precisarán de licencia comercial para su desarrollo.

Centro comercial: tendrá la consideración de centro comercial, la unidad comercial constituida por un conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común. Estarán sujetos a licencia comercial los centros comerciales que superen los 6.000 m² de superficie útil de exposición y venta.

No se consideran actividades comerciales la prestación de servicios bancarios y de seguros, las de transporte, cualquiera que sea el medio utilizado, el ejercicio de profesiones liberales y los suministros de agua, gas, electricidad y teléfono.

b) **Hostelería**: comprende las actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en el interior del local, distinguiéndose entre:

Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc.

Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, discotecas, juegos recreativos, etc.

c) **Oficinas**: Comprende las actividades propias de los espacios en donde se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No se incluyen los espacios con los mismos fines vinculados y complementarios de otro uso principal, como las oficinas de los espacios comerciales o turísticos, que se consideran incluidos en el correspondiente uso principal, ni las oficinas administrativas de titularidad pública que se consideran equipamientos administrativos.





Se incluyen igualmente servicios de información, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

3. El uso de almacén tiene la consideración de uso industrial en estas normas, salvo que se trate de almacenamiento vinculado a una actividad principal terciaria, en cuyo caso se estará a lo dispuesto para dicho uso.
4. Los usos terciarios o de servicios clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos o que necesiten para su desarrollo de tales actividades, se catalogarán en categoría segunda debiendo adoptar todas las medidas correctoras impuestas por la legislación sectorial vigente, así como las que se deriven de la Reglamentación en materia de Actividades Clasificadas.

Artículo 27. Condiciones de las actividades comerciales

1. Los usos de comercio minorista en local comercial pequeño o local comercial medio podrán localizarse en planta baja y planta sótano de edificios destinados a otros usos, en cuyo caso contarán con accesos independientes.
2. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:
 - a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m².
 - b) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.
 - c) Las actividades destinadas a la producción artesanal, tanto de elaboración como de reparación de los productos, a los efectos de considerarse como uso comercial, la superficie destinada a la elaboración o reparación no superará los 100 m² de superficie útil.

Artículo 28. Condiciones para la hostelería

1. Los locales de hostelería con actividad musical, deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Sin tener en cuenta el ruido generado por el tráfico rodado de vehículos, las perturbaciones por ruidos procedentes de instalaciones con actividad musical no sobrepasarán los límites establecidos para el área acústica en la que se localice la actividad, de las recogidas en el plano OE09 – Zonificación Acústica del presente PGO, en tanto en cuanto no se apruebe la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.
 - b) La medición se realizará en el exterior del local, en horario de máxima afluencia de público.
 - c) La actividad no se desarrollará fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación, ni será permitida la formación de tumultos o algarabías en el exterior o inmediaciones de los locales donde se desarrolle la actividad.





2. Por razones de compatibilización de estas actividades potencialmente generadoras de ruidos con el derecho al descanso de las zonas residenciales, el Ayuntamiento, en aplicación de lo previsto en la legislación de actividades clasificadas podrá acotar ciertos sectores o tramo de calles, donde se restringe, limita o prohíbe la apertura de establecimientos de esta índole.

Artículo 29. Condiciones para las oficinas

1. Las oficinas se pueden ubicar en edificio exclusivo o en compatibilidad con otros usos. Cuando se desarrollen en edificios destinados a vivienda, no podrán localizarse en plantas superiores a las de vivienda y deberán contar con accesos independientes.
2. Las actividades tales como despachos profesionales, consultas médicas, talleres domésticos de relojeros, joyeros y similares se considerarán incluidas en el uso residencial, si se realizan en dependencias compartidas con la vivienda siempre y cuando no ocupen más del 50% de la misma.

CAPÍTULO X. USO TURÍSTICO

Artículo 30. Definición y categorías

El uso turístico comprende las actividades propias de los establecimientos que tienen como fin principal la prestación de servicios de alojamiento temporal y recreo a visitantes, con fines vacacionales y de ocio. Los establecimientos turísticos de alojamiento, se clasifican en modalidad hotelera y extrahotelera.

a) **Modalidad hotelera:** es el uso propio del establecimiento turístico de alojamiento que ofrece servicios de alojamiento y alimentación. Esta modalidad comprende los siguientes tipos de establecimientos:

1. Hotel: Se entiende por uso de hotel el que corresponde al establecimiento hotelero que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría; ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento y reúne los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en la legislación sectorial en materia de ordenación hotelera.

2. Hotel Urbano: Se entiende por uso de hotel urbano el que corresponde al establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano no turístico.

3. Hotel Emblemático: Se entiende por uso de hotel emblemático el que corresponde al establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano no turístico cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

4. Hotel Rural: Se entiende por uso de hotel rural el que corresponde al establecimiento hotelero ubicado en inmueble enclavado en suelo rústico y cuya edificación, ha de





constituir un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, siempre y cuando cuente con más de 40 plazas alojativas.

b) **Modalidad extrahotelera:** es el uso propio de establecimiento turístico de alojamiento que ofrece este servicio acompañado o no de otros servicios complementarios y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.. Esta modalidad comprende los siguientes tipos de establecimientos:

1. Apartamento: Se entiende por uso de apartamento turístico el que corresponde a los establecimientos extrahoteleros integrados por unidades habitacionales que se dediquen al alojamiento por motivos turísticos, mediante precio y de forma habitual.

2. Villa: Se entiende por uso de villa turística el que corresponde a los establecimientos extrahoteleros compuestos por una o varias unidades de alojamiento de tipología edificatoria aislada, dotada de zonas verdes de uso privativo.

3. Casa Emblemática: Se entiende por uso de casa emblemática el que corresponde al establecimiento extrahotelero ubicado en inmueble situado en suelo urbano no turístico, cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias

4. Casa Rural: Se entiende por uso de casa rural el establecimiento extrahotelero ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico y cuya edificación, ha de constituir un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, siempre y cuando cuente con más de 40 plazas alojativas.

5. Vivienda Vacacional: son las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio.

Artículo 31. Condiciones del uso turístico

1. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, exceptuando el uso de vivienda vacacional.
2. Cuando se pretenda implantar un uso turístico se deberá cumplir con las condiciones de infraestructuras, servicios y estándares establecidos en el *Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.*

Artículo 32. Compatibilidad de usos con el turístico

1. Los usos compatibles con el uso turístico son los que se establecen en los siguientes números de este artículo, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial aplicable.





2. Queda prohibido el uso mixto turístico y residencial en una misma parcela, salvo en el caso del uso de vivienda vacacional, siempre y cuando no lo prohíba expresamente el estatuto de la comunidad de propietarios.
3. Los usos comerciales y de hostelería, se admiten exclusivamente en el interior de los establecimientos turísticos, sin acceso directo desde el exterior, y como servicio complementario de la actividad turística.
4. Las oficinas se permiten en aquellos locales donde se lleve la administración de las empresas que exploten los productos del área turística.
5. Se admitirán los usos de esparcimiento en cualquiera de sus categorías, bien como uso principal o bien formando parte de otro producto turístico o implantado en su mismo ámbito.
6. Se admitirán todos los usos de equipamiento y de infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio del área turística, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad de los mismos y las que se establecen en estas normas.
7. El uso de garajes y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótanos según las condiciones particulares establecidas en estas normas.
8. La implantación territorial de una actuación turística deberá realizarse de tal modo que se procure una especialización del espacio, evitando la interacción entre usos y las consecuencias negativas tanto para los usos presentes, como para el uso turístico a introducir.

CAPÍTULO XI. USO RESIDENCIAL

Artículo 33. Definición y clases

1. Los usos residenciales comprenden las actividades destinadas a proporcionar alojamiento permanente a las personas.
 - a) **Residencial unifamiliar:** Corresponde a las actividades de alojamiento o residencia familiar en un edificio destinado a una sola vivienda y situado en parcela independiente que tiene acceso independiente y exclusivo desde vía pública.
 - b) **Residencial colectivo:** que incluye las siguientes modalidades:
 - Viviendas unifamiliares agrupadas: corresponde a las actividades de alojamiento o residencia familiar constituidas por agrupaciones de viviendas unifamiliares, aisladas, adosadas o en hilera que comparten elementos comunes como pueden ser espacios libres de parcela, aparcamientos y/o elementos estructurales del edificio.
 - Vivienda plurifamiliar: corresponde a las actividades de alojamiento o residencia familiar en edificio destinado a más de una vivienda que tienen accesos, instalaciones y otros elementos comunes, encontrándose sujetos al régimen de propiedad horizontal.





Vivienda de protección pública: corresponde a aquellas incluidas en cualquiera de las anteriores categorías que estén sometidas a algún régimen de protección pública legalmente establecido.

- c) **Residencia Comunitaria:** Corresponde a las actividades de alojamiento en un edificio compuesto en unidades habitacionales destinados al alojamiento comunitario, que no tienen la consideración de alojamientos turísticos.

Artículo 34. Condiciones generales del uso residencial

1. Las condiciones a las que se adecuarán las viviendas serán como mínimo las determinadas en la legislación vigente que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
2. Toda vivienda deberá contar con una fachada mínima de 4 m. hacia espacio exterior. Se considerarán espacios exteriores a estos efectos, los viarios, los espacios libres públicos, y los patios en los que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 12 m. y que cuente con acceso desde espacio exterior público (viario o espacios libres).
3. Se prohíbe la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos.

Artículo 35. Condiciones para la Residencia Comunitaria

1. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio exclusivo o en compatibilidad con el uso de vivienda, en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados e independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.), asimismo totalmente independientes de las del resto de la edificación.





Santa Cruz de Tenerife, julio de 2025



PGO



FUENCALIENTE

GESPLAN S.A.

