



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PASO, LA PALMA

---



Ayuntamiento  
de El Paso



Gobierno de Canarias



OA3 OFICINA DE  
ARQUITECTURA  
TRES SLP



## NORMATIVA

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL PASO

## DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

Según acuerdo COTMAC 26.09.2012

# OA3 S.L.P.

Los trabajos de este documento han sido realizados por el equipo multidisciplinar de OA3 Oficina de Arquitectura Tres SLP, bajo la dirección de Argeo Semán Díaz, Arquitecto.



## INDICE

### TÍTULO PRELIMINAR.

#### DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 1. Naturaleza, Ámbito y Objeto pág. 7
- Art. 2. Vigencia y Efectos pág. 7
- Art. 3. Revisión. pág. 8
- Art. 4. Modificación y Actualización pág. 8
- Art. 5. Documentación. pág. 8
- Art. 6. Interpretación y Aplicación. pág. 9
- Art. 7. Carácter estructural y pormenorizado del contenido de estas normas. pág. 9

### TÍTULO PRIMERO.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN.

pág. 10

#### CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

- Art. 8. Clases de Suelo. pág. 10
- Art. 9. Categorías del Suelo Rústico. pág. 10
- Art. 10. Categorías del Suelo Urbanizable. pág. 11
- Art. 11. Categorías del Suelo Urbano. pág. 11
- Art. 12. Sistemas Generales de la Ordenación Estructural. pág. 12
- Art. 13. Áreas y Ámbitos de Ordenación en el Suelo Urbano. pág. 12
- Art. 14. Ámbitos de Ordenación en Suelo Urbanizable. pág. 13
- Art. 15. Ámbitos de Ordenación en Suelo Rústico. pág. 13

#### CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO.

pág. 14

- Art. 16. Deberes, Derechos y Facultades Urbanísticas de los Propietarios. pág. 14
- Art. 17. Aprovechamiento Urbanístico. pág. 14
- Art. 18. Aprovechamiento Medio (AM). pág. 14
- Art. 19. Aprovechamiento Privado. pág. 15
- Art. 20. Aprovechamiento Urbanístico Correspondiente al Ayuntamiento. pág. 15
- Art. 21. Limitaciones de Carácter Sectorial. pág. 16
- Art. 22. Deber de Conservación. pág. 16

#### CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

pág. 17

- Art. 23. Instrumentos del Planeamiento de Desarrollo. Pág. 17
- Art. 24. Planes Parciales. pág. 17
- Art. 25. Planes Especiales. pág. 17
- Art. 26. Estudios de Detalle. pág. 18
- Art. 27. Instrumentos Normativos y Complementarios. pág. 18
- Art. 28. Proyecto de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales en Suelo Rústico. pág. 18

### TÍTULO SEGUNDO.

#### RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO.

pág. 20

#### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

pág. 20

- Art. 29. Régimen General del Suelo Rústico. pág. 20
- Art. 30. Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación y de Carácter Subsidiario. pág. 22
- Art. 31. Usos, Actividades y Construcciones Autorizables. pág. 23
- Art. 32. Actuaciones de Interés General. pág. 24

#### CAPÍTULO 2. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

pág. 25

- Art. 33. En el Suelo Rústico de Protección Natural. pág. 25
- Art. 34. En el Suelo Rústico de Protección Agraria. pág. 33
- Art. 35. Protección de la Actividad Agrícola y Agropecuaria. pág. 36
- Art. 36. En el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos pág. 37
- Art. 37. En el Suelo Rústico de Protección de Entornos. pág. 37
- Art. 38. En el Suelo Rústico de Protección Paisajística. pág. 41
- Art. 39. En el Suelo Rústico de Protección Cultural. pág. 45
- Art. 40. En el Suelo Rústico de Protección Minera. pág. 46
- Art. 41. En el Suelo Rústico de Asentamiento Rural. pág. 48
- Art. 42. Medidas de protección según zonas PORN del PIOLP. pág. 48

### TÍTULO TERCERO.

#### RÉGIMEN DE SUELO URBANIZABLE.

pág. 50

#### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

pág. 50

- Art. 43. Usos Característicos y Específicos del Suelo Urbanizable Sectorizado. pág. 50
- Art. 44. Régimen Urbanístico previo al desarrollo de los sectores. pág. 50
- Art. 45. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado. pág. 50
- Art. 46. Régimen del Suelo Urbanizable No Ordenado. pág. 51
- Art. 47. Régimen del suelo urbanizable No Sectorizado. pág. 51
- Art. 48. Contenido de los Planes Parciales. pág. 51
- Art. 49. Criterios Generales de Ordenación de los Sectores. pág. 52
- Art. 50. Condiciones Generales de la Red Vial. pág. 52
- Art. 51. Condiciones de los Espacios Libres Públicos y Vías Peatonales. pág. 53
- Art. 52. Dotación de Aparcamientos. pág. 53

Art. 53. Reserva de Suelo para Sistemas Generales.	pág. 54
Art. 54. Reserva de Suelo para Dotaciones y Espacios Libres Públicos.	pág. 54

Art. 82. Proyectos de Edificación, de Actividades y de Instalaciones.	pág. 65
---	---------

**TÍTULO CUARTO.**  
**RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.** **Pág. 55**

<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.</b>	<b>pág. 55</b>
Art. 55. Usos Característicos y Específicos del Suelo Urbano.	pág. 55
Art. 56. Régimen General del Suelo Urbano.	pág. 55
Art. 57. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.	pág. 55
Art. 58. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado.	pág. 56
Art. 59. Suelo Urbano de Interés Cultural.	pág. 56
Art. 60. Suelo Urbano de Renovación o Rehabilitación Urbana.	pág. 56

<b>CAPÍTULO 2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.</b>	<b>pág. 56</b>
Art. 61. Finalidades del Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.	pág. 56
Art. 62. Criterios Generales para el Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.	pág. 57

**TÍTULO QUINTO.**  
**GESTIÓN Y EJECUCIÓN.** **pág. 58**

<b>CAPÍTULO 1. GESTIÓN URBANÍSTICA.</b>	<b>pág. 58</b>
Art. 63. Ámbitos de Gestión.	pág. 58
Art. 64. Unidades de Actuación.	pág. 58
Art. 65. Ámbitos de Gestión del Suelo Urbanizable.	pág. 58
Art. 66. Sistema de Actuación.	pág. 59
Art. 67. Sustitución del Sistema de Actuación y Ejecución Forzosa.	pág. 59
Art. 68. Aplicación de los Sistemas de Ejecución Privada.	pág. 59
Art. 69. Aplicación del Sistema de Cooperación.	pág. 60
Art. 70. Reparcelación.	pág. 60
Art. 71. Sistema de Expropiación.	pág. 61
Art. 72. Ocupación Directa.	pág. 61
Art. 73. Convenios Urbanísticos Incorporados al Planeamiento.	pág. 61
Art. 74. Convenios Urbanísticos de Gestión. (Concierto).	pág. 62

<b>CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.</b>	<b>pág. 62</b>
Art. 75. Parcelaciones y Segregaciones.	pág. 62
Art. 76. Ejecución de los Sistemas Generales.	pág. 63
Art. 77. Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AUA).	pág. 63
Art. 78. Plazos para la Gestión y Ejecución del Planeamiento.	pág. 63
Art. 79. Requisitos para Simultanear las Obras de Edificación y Urbanización.	pág. 64
Art. 80. Clases de Proyectos de Ejecución.	pág. 65
Art. 81. Proyectos de Urbanización.	pág. 65

**TÍTULO SEXTO.**  
**PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.** **pág. 66**

<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.</b>	<b>pág. 66</b>
Art. 83. Patrimonio Objeto de Protección.	pág. 66
Art. 84. Normativa e Instrumentos de Protección y Ordenación.	pág. 66
Art. 85. Planes Especiales de Protección.	pág. 66
Art. 86. Catálogo de Protección.	pág. 67
Art. 87. Medidas de Protección del Patrimonio.	pág. 67

<b>CAPÍTULO 2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.</b>	<b>pág. 69</b>
Art. 88. Patrimonio Arquitectónico Protegido.	pág. 69
Art. 89. Grados de Protección del Patrimonio Arquitectónico.	pág. 69
Art. 90. Protección de Parcela.	pág. 69
Art. 91. Régimen de Usos.	pág. 69
Art. 92. Condiciones Generales de las Obras en Edificios Protegidos.	pág. 70
Art. 93. Tipos de Intervención.	pág. 70
Art. 94. Tipos de Intervención en los Distintos Grados de Protección.	pág. 71
Art. 95. Deber de Conservación.	pág. 71
Art. 96. Intervenciones en Elementos Catalogados.	pág. 71
Art. 97. Casos de Ruina.	pág. 71
Art. 98. Supresión de Elementos Añadidos.	pág. 72
Art. 99. Medidas de Protección del Patrimonio Arqueológico.	pág. 72

<b>CAPÍTULO 3. ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS PROTEGIDOS.</b>	<b>pág. 72</b>
Art. 100. Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos.	pág. 72
Art. 101. Condiciones de los Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos.	pág. 72
Art. 102. Protección del Medio Ambiente Urbano.	pág. 73
Art. 103. Protección del Arbolado.	pág. 73
Art. 104. Supresión de Tendidos Aéreos, de Electricidad y de Telefonía.	pág. 74

**TÍTULO SÉPTIMO.**  
**PARÁMETROS, DETERMINACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.** **pág. 75**

<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.</b>	<b>pág. 75</b>
Art. 105. Capacidad para Edificar.	pág. 75
Art. 106. Condiciones Generales de las Edificaciones.	pág. 75
Art. 107. Tipologías Edificatorias.	pág. 75
Art. 108. Aplicación de las Condiciones de la Edificación.	pág. 76
Art. 109. Dotación de Aparcamientos.	pág. 77

<b>CAPÍTULO 2. CONCEPTOS EN RELACIÓN A LA PARCELA.</b>	<b>pág. 78</b>	<b>CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE.</b>	<b>pág. 93</b>
Art. 110. Parcela. Definición y Tipos.	pág. 78	Art. 155. Tipos.	pág. 93
Art. 111. Manzana.	pág. 78	Art. 156. Parcela Mínima y Frente Mínimo.	pág. 93
Art. 112. Relación entre Edificación y Parcela.	pág. 79	Art. 157. Retranqueo de la Edificación.	pág. 93
Art. 113. Segregación y Agrupación de Parcelas.	pág. 79	Art. 158. Ocupación Máxima.	pág. 94
Art. 114. Condiciones de Posición y Ocupación de Edificación.	pág. 79	Art. 159. Edificabilidad Máxima.	pág. 94
Art. 115. Referencias Planimétricas de las Parcelas.	pág. 79	Art. 160. Adaptación topográfica.	pág. 94
Art. 116. Referencias Altimétricas del Terreno.	pág. 80	Art. 161. Altura Reguladora Máxima.	pág. 94
Art. 117. Separación a Linderos o Retranqueos.	pág. 80	Art. 162. Planta Baja.	pág. 95
Art. 118 Separación entre edificios.	pág. 81	Art. 163. Planta Sótano.	pág. 95
Art. 119. Fondo Edificable.	pág. 81	Art. 164. Construcciones Auxiliares.	pág. 95
Art. 120. Ocupación o Superficie Ocupada.	pág. 81		
Art. 121. Superficie ocupable.	pág. 81		
Art. 122. Ocupación del Subsuelo.	pág. 81		
Art. 123. Ocupación por Construcciones Auxiliares.	pág. 81		
Art. 124. Coeficiente de ocupación.	pág. 82		
Art. 125. Área de Movimiento de la Edificación.	pág. 82		
Art. 126. Adaptación topográfica.	pág. 82		
<b>CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.</b>	<b>pág. 82</b>	<b>CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN.</b>	<b>pág. 95</b>
Art. 127. Condiciones de edificabilidad y Aprovechamiento.	pág. 82	Art. 165. Tipos de Edificaciones en Ciudad Jardín.	pág. 95
Art. 128. Superficie Edificada Computable.	pág. 83	Art. 166. Parcela Mínima y Condiciones.	pág. 96
Art. 129. Superficie Edificable.	pág. 83	Art. 167. Condiciones Específicas de la Ciudad Jardín en colonia. (CJ4).	pág. 96
Art. 130. Coeficiente de Edificabilidad.	pág. 83	Art. 168. Retranqueo de la Edificación.	pág. 96
Art. 131. Altura de la Edificación.	pág. 84	Art. 169. Ocupación Máxima.	pág. 96
Art. 132. Plantas de Sótano.	pág. 84	Art. 170. Edificabilidad Máxima.	pág. 96
Art. 133. Altura de los Edificios de Uso Dotacional.	pág. 85	Art. 171. Adaptación Topográfica.	pág. 97
Art. 134. Cuerpos volados. Definición.	pág. 85	Art. 172. Altura Reguladora Máxima.	pág. 97
Art. 135. Elementos volados. Definición.	pág. 85	Art. 173. Planta Baja.	pág. 97
Art. 136. Cuadro Resumen de las Tipologías del Plan General.	pág. 86	Art. 174. Planta Sótano.	pág. 97
<b>CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA.</b>	<b>pág. 86</b>	Art. 175. Construcciones sobre la Altura Máxima.	pág. 98
Art. 137. Tipos de Edificación Cerrada. (EC).	pág. 86	Art. 176. Condiciones Particulares de la Ciudad Jardín en Colonia.	pág. 98
Art. 138. Parcela Mínima.	pág. 86		
Art. 139. Alineaciones.	pág. 87		
Art. 140. Retranqueos de la Edificación.	pág. 87		
Art. 141. Paredes Medianeras.	pág. 88		
Art. 142. Jardines Delanteros.	pág. 88		
Art. 143. Jardines Interiores.	pág. 88		
Art. 144. Planta Primera y Siguientes.	pág. 88		
Art. 145. Planta Baja.	pág. 89		
Art. 146. Planta Sótano.	pág. 89		
Art. 147. Altura Máxima de la Edificación.	pág. 89		
Art. 148. Modificación de alturas en situaciones específicas.	pág. 89		
Art. 149. Paredes Medianeras.	pág. 90		
Art. 150. Medición de la Altura.	pág. 90		
Art. 151. Situaciones con Tratamiento Específico Respecto a la Altura.	pág. 91		
Art. 152. Altura Mínima Permitida.	pág. 92		
Art. 153. Edificabilidad.	pág. 92		
Art. 154. Modificación de las Condiciones de Aprovechamiento.	pág. 93		
<b>CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE.</b>	<b>pág. 93</b>	<b>CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN MIXTA (EM).</b>	<b>pág. 98</b>
Art. 155. Tipos.	pág. 93	Art. 177. Normativa de Aplicación.	pág. 98
Art. 156. Parcela Mínima y Frente Mínimo.	pág. 93	Art. 178. Parcela Mínima.	pág. 98
Art. 157. Retranqueo de la Edificación.	pág. 93	Art. 179. Alineaciones.	pág. 99
Art. 158. Ocupación Máxima.	pág. 94	Art. 180. Retranqueos de la Edificación.	pág. 99
Art. 159. Edificabilidad Máxima.	pág. 94	Art. 181. Fondo Edificable.	pág. 99
Art. 160. Adaptación topográfica.	pág. 94	Art. 182. Ocupación Máxima.	pág. 100
Art. 161. Altura Reguladora Máxima.	pág. 94	Art. 183. Edificabilidad.	pág. 100
Art. 162. Planta Baja.	pág. 95	Art. 184. Altura Máxima.	pág. 100
Art. 163. Planta Sótano.	pág. 95	Art. 185. Construcciones Auxiliares.	pág. 100
Art. 164. Construcciones Auxiliares.	pág. 95		
<b>CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN.</b>	<b>pág. 95</b>	<b>CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN RURAL (ER).</b>	<b>pág. 100</b>
Art. 165. Tipos de Edificaciones en Ciudad Jardín.	pág. 95	Art. 186. Normativa de Aplicación.	pág. 100
Art. 166. Parcela Mínima y Condiciones.	pág. 96	Art. 187. Parcela Mínima.	pág. 101
Art. 167. Condiciones Específicas de la Ciudad Jardín en colonia. (CJ4).	pág. 96	Art. 188. Ubicación.	pág. 101
Art. 168. Retranqueo de la Edificación.	pág. 96	Art. 189. Retranqueos de la Edificación.	pág. 101
Art. 169. Ocupación Máxima.	pág. 96	Art. 190. Edificabilidad.	pág. 101
Art. 170. Edificabilidad Máxima.	pág. 96	Art. 191. Altura Máxima.	pág. 102
Art. 171. Adaptación Topográfica.	pág. 97	Art. 192. Cubiertas.	pág. 102
Art. 172. Altura Reguladora Máxima.	pág. 97		
Art. 173. Planta Baja.	pág. 97		
Art. 174. Planta Sótano.	pág. 97		
Art. 175. Construcciones sobre la Altura Máxima.	pág. 98		
Art. 176. Condiciones Particulares de la Ciudad Jardín en Colonia.	pág. 98		
<b>CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN MIXTA (EM).</b>	<b>pág. 98</b>	<b>CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.</b>	<b>pág. 102</b>
Art. 177. Normativa de Aplicación.	pág. 98	Art. 193. Condiciones de la Edificación Industrial.	pág. 102
Art. 178. Parcela Mínima.	pág. 98	Art. 194. Tipos Edificatorios.	pág. 102
Art. 179. Alineaciones.	pág. 99	Art. 195. Parcela Mínima.	pág. 103
Art. 180. Retranqueos de la Edificación.	pág. 99	Art. 196. Edificabilidad.	pág. 103
Art. 181. Fondo Edificable.	pág. 99		
Art. 182. Ocupación Máxima.	pág. 100		
Art. 183. Edificabilidad.	pág. 100		
Art. 184. Altura Máxima.	pág. 100		
Art. 185. Construcciones Auxiliares.	pág. 100		
<b>CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN RURAL (ER).</b>	<b>pág. 100</b>		
Art. 186. Normativa de Aplicación.	pág. 100		
Art. 187. Parcela Mínima.	pág. 101		
Art. 188. Ubicación.	pág. 101		
Art. 189. Retranqueos de la Edificación.	pág. 101		
Art. 190. Edificabilidad.	pág. 101		
Art. 191. Altura Máxima.	pág. 102		
Art. 192. Cubiertas.	pág. 102		
<b>CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.</b>	<b>pág. 102</b>		
Art. 193. Condiciones de la Edificación Industrial.	pág. 102		
Art. 194. Tipos Edificatorios.	pág. 102		
Art. 195. Parcela Mínima.	pág. 103		
Art. 196. Edificabilidad.	pág. 103		

Art. 197. Ocupación Máxima de la Parcela.	pág. 103	Art. 225. Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Turístico.	pág. 118	
Art. 198. Retranqueos de la Edificación.	pág. 104	Art. 226. Condiciones Particulares de Admisibilidad del Turismo Rural.	pág. 118	
Art. 199. Espacios Libres Interiores de Parcela.	pág. 104	Art. 227. Condiciones Generales y Particulares de los Establecimientos Turísticos.	pág. 119	
Art. 200. Altura Máxima.	pág. 105	Art. 228. Compatibilidad de Usos con el Turístico.	pág. 120	
Art. 201. Cota de Origen y Referencia.	pág. 105	Art. 229. Usos Incompatibles con el Turístico.	pág. 121	
<b>CAPÍTULO 10. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SINGULAR.</b>				
Art. 202. Normativa de Aplicación.	pág. 105	<b>CAPÍTULO 4. USOS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS (Uso Terciario).</b> pág. 121		
Art. 203. Parcela Mínima y Frente Mínimo.	pág. 105	Art. 230. Definición de Uso de Actividades Económicas.	pág. 121	
Art. 204. Retranqueos de la Edificación.	pág. 105	Art. 231. Categorías Específicas del Uso Terciario.	pág. 121	
Art. 205. Ocupación y Edificabilidad	pág. 106	Art. 232. Categorías Específicas del Uso Comercial.	pág. 122	
Art. 206. Altura Máxima.	pág. 106	Art. 233. Categorías Específicas del Uso de Oficinas.	pág. 123	
<b>CAPÍTULO 11. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN COMERCIAL ABIERTA EN LOMO TORRES.</b> pág. 106				
Art. 207. Edificación Comercial Abierta, Lomo Las Torres.	pág. 106	Art. 234. Categorías Específicas del Uso de Hostelería.	pág. 123	
<b>CAPÍTULO 12. INSTALACIONES AGRARIAS.</b> pág. 106				
Art. 208. Condiciones Generales.	pág. 106	Art. 235. Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos Terciarios.	pág. 124	
Art. 209. Condiciones y Tipos.	pág. 107	Art. 236. Condiciones Particulares de Admisibilidad del Uso Comercial y de Hostelería.	pág. 124	
<b>CAPÍTULO 13. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.</b> pág. 110				
Art. 210. Determinaciones.	pág. 110	Art. 237. Usos Compatibles con el Comercio y la Hostelería.	pág. 125	
<b>TÍTULO OCTAVO.</b>				
<b>CONDICIONES DE LOS USOS.</b>		<b>pág. 111</b>	<b>CAPÍTULO 5. USOS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS. (productivo, logístico y almacenamiento).</b> pág. 125	
<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.</b>		<b>pág. 111</b>	Art. 238. Definición.	pág. 125
Art. 211. Ordenación y Regulación de los Usos.	pág. 111	Art. 239. Tipos específicos del Uso de Actividades Económicas.	pág. 126	
Art. 212. Aplicación de la Regulación de los Usos.	pág. 111	Art. 240. Criterios para la Categorización Específica del Uso de Actividades Económicas.	pág. 126	
Art. 213. Clasificación Sistemática de los Usos.	pág. 112	Art. 241. Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Industrial.	pág. 127	
Art. 214. Usos Complementarios.	pág. 112	Art. 242. Compatibilidad del Uso de Actividades Económicas.	pág. 128	
Art. 215. Clasificación de los Usos.	pág. 112	Art. 243. Condiciones de los Talleres Artesanos o Domésticos.	pág. 128	
Art. 216. Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos.	pág. 114	Art. 244. Condiciones Específicas para las Industrias Pesadas o Contaminantes.	pág. 128	
<b>CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL.</b> pág. 114				
Art. 217. Definición del Uso Residencial.	pág. 114	Art. 245. Condiciones Específicas para los Talleres y Depósitos de Automóviles.	pág. 128	
Art. 218. Categoría Específica del Uso Residencial.	pág. 115	<b>CAPÍTULO 6. USOS PRIMARIOS NO EXTRACTIVOS.</b> pág. 129		
Art. 219. El Uso Pormenorizado de Viviendas de Protección Oficial.	pág. 115	Art. 246. Definición de Usos Primarios y Categorías Específicas.	pág. 129	
Art. 220. Condiciones de Admisibilidad del Uso Residencial.	pág. 115	Art. 247. Condiciones de los Usos Forestales.	pág. 130	
Art. 221. Compatibilidad de los Usos con el Residencial.	pág. 116	Art. 248. Categorías Pormenorizadas y Condiciones del Uso Agrícola.	pág. 131	
Art. 222. Condiciones Específicas de Compatibilidad del Uso Turístico con el Residencial.	pág. 117	Art. 249. Categorías Pormenorizadas y Condiciones del Uso Ganadero.	pág. 131	
Art. 223. Sustitución del Uso Residencial.	pág. 117	Art. 250. Condiciones Usos Cinegéticos.	pág. 133	
<b>CAPÍTULO 3. USOS TURÍSTICOS.</b> pág. 117				
Art. 224. Definición del Uso Turístico.	pág. 117	Art. 251. Condiciones Usos Apícolas.	pág. 133	
<b>CAPÍTULO 7. USOS PRIMARIOS EXTRACTIVOS O MINERO EXTRACTIVOS</b>				
Art. 252. Definición del Uso Extractivo.	pág. 134	<b>CAPÍTULO 8. USOS EQUIPAMIENTOS.</b> pág. 134		
Art. 253. Definición del Uso de Equipamientos.	pág. 134			

Art. 254. Definición del Uso Dotacional.	pág. 135	Art. 280. Efectos de la Situación como Fuera de Ordenación en Edificaciones Afectadas por una Obra Pública.	pág. 154
Art. 255. Categorías Específicas de los Usos de Equipamientos.	pág. 135	Art. 281. Efectos de la Situación como Fuera de Ordenación en Edificaciones Incluidas en el Catálogo Relativo a Edificaciones no Amparadas por Licencia.	pág. 154
Art. 256. Categorías Pormenorizadas de los Espacios Libres Públicos.	pág. 136		
Art. 257. Condiciones Generales de Admisibilidad de las Dotaciones y de los Equipamientos.	pág. 136		
Art. 258. Sustitución de Dotaciones Públicas y de Equipamientos.	pág. 137		
Art. 259. Usos Compatibles con los Equipamientos y las Dotaciones.	pág. 138		
Art. 260. Compatibilidad de Usos en los Espacios Libres Públicos.	pág. 138		
<b>CAPÍTULO 9. USOS DE INFRAESTRUCTURAS.</b> pág. 138			
Art. 261. Definición de los Usos de Infraestructuras.	pág. 138		
Art. 262. Categorías Específicas y Pormenorizadas de las Infraestructuras.	pág. 139		
Art. 263. Condiciones Generales de Admisibilidad de las Infraestructuras.	pág. 140		
Art. 264. Condiciones Específicas de las Infraestructuras de Energía Eléctrica.	pág. 141		
Art. 265. Condiciones Específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.	pág. 142		
<b>CAPÍTULO 10. USOS DE ESPARCIMIENTO.</b> pág. 143			
Art. 266. Definición de los Usos de Esparcimiento.	pág. 143		
Art. 267. Categorías Específicas de los Usos de Esparcimiento.	pág. 143		
Art. 268. Categorías Pormenorizadas de los Espacios Adaptados.	pág. 143		
Art. 269. Condiciones de Admisibilidad de los Usos de Esparcimiento.	pág. 144		
Art. 270. Excepciones a la Clasificación de Usos de Esparcimiento.	pág. 144		
Art. 271. Compatibilidad de los Usos de Esparcimiento.	pág. 144		
<b>CAPÍTULO 11. USOS AMBIENTALES.</b> pág. 145			
Art. 272. Definición de los Usos Ambientales.	pág. 145		
Art. 273. Categorías Específicas de los Usos Ambientales.	pág. 145		
Art. 274. Categorías Pormenorizadas de los Usos Ambientales.	pág. 146		
Art. 275. Condiciones Generales de los Usos Ambientales.	pág. 146		
Art. 276. Cuadro resumen de usos.	pág. 147		
<b>TÍTULO NOVENO.</b>			
<b>LAS SITUACIONES PREEXISTENTES AL PLANEAMIENTO.</b> pág. 153			
Art. 277. Situaciones de Fuera de Ordenación.	pág. 153		
Art. 278. Efectos de la Situación como Fuera de Ordenación.	pág. 153		
Art. 279. Efectos de la Situación como Fuera de Ordenación en Edificaciones Catalogadas.	pág. 154		
<b>TÍTULO DECIMO.</b>			
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL.</b> pág. 156			
Art. 282. Medidas de adecuación.	pág. 156		
<b>DISPOSICIONES ADICIONALES.</b> pág. 158			
PRIMERA. Instrumentos Normativos Complementarios.	pág. 158		
SEGUNDA. Planes Especiales de Desarrollo.	pág. 158		
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS.</b> pág. 159			
PRIMERA. Prevención de riesgos.	pág. 159		
SEGUNDA. Régimen transitorio de las infraestructuras de telecomunicaciones.	pág. 159		
TERCERA. Régimen transitorio del Centro de Apoyo Ambiental y Área Recreativa de Mendo.	pág. 159		
<b>DISPOSICIONES FINALES.</b> pág. 162			
PRIMERA. Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación.	pág. 162		
SEGUNDA. Ordenación Pormenorizada del Plan General.	pág. 163		
TERCERA. Entrada en vigor del Plan General de Ordenación.	pág. 163		
<b>FICHAS JUSTIFICATIVAS DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.</b> pág. 165			
DOS PALMAS	pág. 166		
ECHEYDE	pág. 168		
EL CANTILLO	pág. 170		
EL PARAISO-ALCALÁ	pág. 172		
FATIMA	pág. 176		
HOYAS HONDAS	pág. 178		
JEDEY	pág. 180		
LA ROSA Y EL PILAR	pág. 182		
LAS CUESTAS-TABURIENTE-EL PASO DE ABAJO	pág. 186		
LOMO DE LOS CABALLOS	pág. 191		
LOS BARRIALES 1	pág. 194		
LOS BARRIALES 2	pág. 196		
LOS PEDREGALES	pág. 199		
SAN NICOLAS	pág. 202		
TABURIENTE	pág. 204		
TACANDE 1	pág. 208		
TACANDE 2	pág. 212		
TAJUYA 1	pág. 214		
TAJUYA	pág. 216		
TENDIÑA	pág. 219		
VIRGEN DEL PINO	pág. 222		
RESUMEN	pág. 225		



## TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.

### **Artículo 1.- Naturaleza, Ámbito y Objeto.**

1. El Plan General de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico que define la ordenación urbanística para la totalidad del término municipal, estableciendo el modelo de organización de su territorio y la gestión de su ejecución dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales.
2. En el marco de la legislación urbanística y del planeamiento de ordenación territorial, el Plan General tiene como objeto:
  - a) La ordenación estructural del territorio municipal que define el modelo de organización urbanística del mismo, determinando los elementos de su estructura general y la clasificación del suelo.
  - b) La ordenación pormenorizada y, en su caso, las determinaciones e instrucciones para su determinación por el planeamiento de desarrollo, en aquellos ámbitos en que así se establece.
  - c) La organización y programación temporal de la gestión urbanística necesaria para su ejecución.
3. Este Plan general de Ordenación está adaptado a las Normas de Aplicación Directa (NAD) del Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP) y al Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTEOT).

### **Artículo 2.- Vigencia y Efectos.**

1. El Plan General de Ordenación previa publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias entrará en vigor a los 15 días hábiles de la publicación de la correspondiente Normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de acuerdo a la Ley de Bases del Régimen Local, en la forma legalmente establecida; y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones y modificaciones que se puedan producir con arreglo a lo dispuesto en este mismo Título y en la legislación urbanística aplicable.
2. La entrada en vigor del Plan General produce los efectos legalmente establecidos, y en concreto los siguientes:
  - a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
  - b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por las Administraciones y los particulares, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
  - c) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
  - d) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación o prevean la realización de las obras públicas ordinarias que precisen de expropiación, previstas, en la vigente legislación.
  - e) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación y a obtener copia de ésta en la forma que se determine en la legislación vigente.

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

### **Artículo 3.- Revisión.**

1. Se entenderá por revisión del Instrumento de ordenación urbanística del municipio la reconsideración de su contenido cuando afecte de forma sustancial a los elementos de la ordenación estructural o al modelo territorial establecido.
2. El Plan General deberá revisarse a los ocho años de su vigencia, siempre que se justifique la oportunidad de tal revisión, o en todo caso cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) La necesidad de adaptación a un instrumento de ordenación general o territorial de rango superior o de ámbito supramunicipal, o a una legislación urbanística sobrevenida. Cuando la misma se determine de forma expresa en dichos instrumentos o en la mera legislación.
  - b) La aparición de nuevas circunstancias socio-económicas en el municipio, siempre que ello signifique la conveniencia de reconsiderar, la estructura general que contiene el planeamiento.
  - c) La modificación de los objetivos y criterios determinantes del modelo de la estructura general del territorio o de la clasificación del suelo.
  - d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos en urbanizables.
  - e) Cuando se produzca el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable y sea necesaria la sectorización de los suelos urbanizables no sectorizados diferidos.
  - f) Cuando la modificación incremente la superficie edificable residencial en un área, se deberán a su vez incrementar los espacios libres públicos de Sistema General en cinco (5) m<sup>2</sup> por cada habitante o plaza alojativa adicional.

### **Artículo 4.- Modificación y Actualización.**

1. Se entenderá por Modificación del Plan General las del contenido del planeamiento que, según lo dispuesto en el artículo anterior, no se consideren revisión del mismo.
2. No se considerarán modificaciones del Plan General :
  - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de desarrollo del Plan General.
  - b) La aprobación de Ordenanzas Municipales que desarrollen contenidos del Plan General, así como el Catálogo de Protección o las Instrucciones que puedan dictarse para la concreción o aclaración de aspectos determinados de las mismas.
3. Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por el contraste con las correspondientes determinaciones del Plan General y demostrar su coherencia con el modelo de ordenación estructural establecido.
4. Toda modificación de los espacios libres públicos determinados por la ordenación urbanística deberá justificar el mantenimiento de las superficies totales previstas anteriormente en similares condiciones.

### **Artículo 5.- Documentación.**

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

- Memoria
  - Normas Urbanísticas
  - Fichero de Gestión Urbanística
  - Planos de Ordenación Estructural (clasificación y categorización del suelo y estructura general)
  - Planos de Ordenación Pormenorizada sobre ámbitos, tipologías, usos y gestión, alineaciones y rasantes.
2. En la Memoria se incorpora el listado completo de los Planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada, así como cuadros de superficies y características de la ordenación.
  3. El fichero de gestión urbanística se considera parte integrante de las Normas Urbanísticas al establecer determinaciones de aprovechamiento generando derechos y obligaciones.

## **Artículo 6.-**

### **Interpretación y Aplicación.**

1. La interpretación del Plan General corresponde a Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que procedan con arreglo a la Ley.
2. Los documentos del instrumento de ordenación urbanística integran una unidad instrumental de carácter sistemático, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de la planimetría, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y criterios expresados en su Memoria, y atendiendo a la realidad social del momento en que se apliquen.
3. Los Planos de Ordenación, estructural o pormenorizada, son expresión gráfica de las determinaciones del planeamiento. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados.
4. La interpretación del Plan General se realizará siguiendo el siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas:
  - 1º Normas Urbanísticas
  - 2º Gestión Urbanística
  - 3º Planos de Ordenación Pormenorizada
  - 4º Planos de Ordenación Estructural
  - 5º Memoria
5. Como criterio general, prevalecerá la interpretación más favorable a los Intereses generales, al cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones públicas, a la mayor superficie de espacios libres públicos, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del paisaje y del ambiente natural y urbano, y al sostenimiento de los recursos naturales.

## **Artículo 7.-**

### **Carácter Estructural y Pormenorizado del Contenido de estas Normas.**

1. Se consideran como parte del contenido de la ordenación estructural del Plan General los Títulos Primero y Segundo de estas normas urbanísticas, así como los Capítulos 1 de los Títulos Tercero, Cuarto, Quinto y Sexto.
2. El resto de los preceptos de las presentes Normas Urbanísticas se consideran dentro del contenido propio de la ordenación pormenorizada.

# TITULO PRIMERO.

## RÉGIMEN URBANÍSTICO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN.

### CAPÍTULO 1.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

#### Artículo 8.-

##### Clases de Suelo.

1. El Plan General, atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable y a los criterios y objetivos expresados en la Memoria, divide el suelo del término municipal en las siguientes clases: urbano, urbanizable y rústico.
2. El suelo rústico está conformado por los terrenos que se incluyen en esta clase al concurrir en ellos alguna de las condiciones, circunstancias o valores determinados para dicha clasificación en la legislación urbanística ambiental o sectorial; o por considerarse conveniente preservarlos de acuerdo al modelo territorial elegido.
3. El suelo urbanizable está integrado por los terrenos susceptibles de transformación que el planeamiento destina como soporte de los desarrollos urbanísticos que cubran los razonables crecimientos previsibles, según los criterios expresados en la Memoria.
4. El suelo urbano comprende las áreas delimitadas en aplicación de los requisitos y condiciones legalmente establecidas para dicha clasificación, según el grado de consolidación de la urbanización y la edificación de los terrenos, así como por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana.
5. Cada clase de suelo se divide, a su vez, en las categorías que se determinan en los respectivos artículos de estas Normas que regulan el régimen urbanístico aplicable en cada caso.

#### Artículo 9.-

##### Categorías del Suelo Rústico.

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

Dentro de suelo que clasifica como rústico el Plan General, se establecen las siguientes categorías:

- a) Cuando en los terrenos se hallan presentes valores naturales o culturales precisados de protección ambiental:
  - 1) Suelo rústico de protección natural, para la preservación de valores naturales o ecológicos.
  - 2) Suelo rústico de protección paisajística, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos.
  - 3) Suelo rústico de protección cultural, para la preservación yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico así como un entorno inmediato.
  - 4) Suelo rústico de protección de entornos, para la preservación de perspectivas o procesos ecológicos, de los Espacios Naturales Protegidos.
- b) Cuando los terrenos precisan la protección de sus valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras:

- 1) Suelo rústico de protección agraria, para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero y piscícola.
  - 2) Suelo rústico de protección minera, para la ordenación de la explotación de recursos minerales.
  - 3) Suelo rústico de protección de infraestructuras, para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo.
- c) Cuando en los terrenos existen formas tradicionales de poblamiento rural y de acuerdo con los criterios de reconocimiento y delimitación que establece el planeamiento insular.
- 1) Suelo rústico de asentamiento rural, referido a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, de acuerdo con los criterios que establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.
- d) Suelo rústico de protección territorial, para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

## Artículo 10.-

### Categorías del Suelo Urbanizable.

1. El suelo urbanizable se dividirá en sectorizado y no sectorizado, según estén delimitados los sectores de desarrollo o no.
2. Los sectores en que se divide el suelo urbanizable sectorizado pueden incluirse en alguna de las categorías definidas a continuación:
  - a) Suelo urbanizable no ordenado, integrado por los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada, bien por ser de nueva clasificación o porque no tienen plan parcial considerado vigente o se han modificado los criterios de ordenación.
3. El suelo urbanizable no sectorizado podrá adoptar alguna de las categorías siguientes:
  - a) Suelo urbanizable turístico, aquel para el que el planeamiento territorial insular (PTET) disponga ese uso.
  - b) Suelo urbanizable diferido integrado por el restante suelo urbanizable no sectorizado no incluido en los apartados anteriores.

## Artículo 11.-

### Categorías del Suelo Urbano.

1. El suelo clasificado como urbano, según el grado de ejecución de la urbanización y de la consolidación edificatoria, y de acuerdo a la definición realizada en estas Normas, se divide en las siguientes categorías:
  - a) Suelo urbano consolidado: Cuando se encuentra ejecutada la urbanización en grado suficiente según la regulación legal aplicable y las siguientes condiciones, establecidas por este Plan General cumpliendo los dos apartados siguientes:
    - 1) Por tener acceso rodado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, saneamiento a la red general o a sistema individual de evacuación.

- 2) Por tener pavimentación de calzada, alumbrado público y tener o no encintado de aceras, en función del ancho de la calle, no siendo necesario el encintado para calles menores de ocho (8) metros
  - b) Suelo urbano no consolidado: El restante suelo urbano que no se encuentra ejecutado en el grado suficiente para determinarse como consolidado.
2. El Plan General establece además una subcategoría incluida en cualquiera de las de suelo urbano. El suelo de interés cultural, por contar con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formando conjuntos y estando o no declarados bienes de interés cultural.

## **Artículo 12.- Sistemas Generales de la Ordenación Estructural.**

1. Los Sistemas Generales constituyen elementos fundamentales del modelo de organización y de la ordenación urbanística estructural que el Plan General define para el Municipio.
2. Según su relevancia en el territorio, los sistemas generales se dividen en dos niveles:
  - Sistemas Territoriales, cuando su incidencia en la ordenación del territorio es de carácter comarcal o insular.
  - Sistemas Municipales y locales, cuando su incidencia se circscribe al término municipal o una zona del mismo, respectivamente.
3. Los sistemas Territoriales y Municipales definidos por el Plan General forman parte de su ordenación estructural. En el Plano de Ordenación relativo a la Estructura General se definen tales sistemas, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriban.
4. Cuando están incluidos en sectores de suelo urbanizable o en unidades de actuación, la ejecución de los sistemas generales de la red viaria (SGRV) será por cuenta de los propietarios del sector ya que se considera que forman parte de la superficie de viario que ordena el sector y del que se obtienen los aprovechamientos edificatorios formando parte indisoluble de su ordenación pormenorizada.

## **Artículo 13.- Áreas y Ámbitos de Ordenación en el Suelo Urbano.**

### **1. Áreas de Ordenación de suelo urbano.**

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

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

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

### **2. Ámbitos de Ordenación Incorporada.**

La ordenación pormenorizada de toda o parte de un Área de Ordenación del suelo urbano en los ámbitos delimitados como de Ordenación Incorporada, será la del instrumento de planeamiento ya existente que se determine en la ficha correspondiente (Modificación Puntual

del Plan General, Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle), quedando por tanto vigente dicho instrumento, de forma global o parcialmente, cuando se introducen modificaciones de sus determinaciones en la ficha del Ámbito de que se trate.

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

En los supuestos de suelo urbano que precisan de un estudio específico para completar su ordenación pormenorizada, para la protección del patrimonio o cuando resulta necesario mejorar las condiciones ambientales del medio urbano o regular aspectos de carácter sectorial, se delimitan ámbitos sujetos a Plan Especial como es el caso del SUIC derivado a un plan especial de Protección según la Ley de Patrimonio, o a Estudio de Detalle, estableciendo en la ficha correspondiente las determinaciones, instrucciones y recomendaciones, en su caso, para la formulación de tales instrumentos.

### 4. Actuaciones Urbanísticas Aisladas.

Son aquellos ámbitos delimitados en suelo urbano para completar las obras de urbanización pendientes de ejecutar y que se realizarán con cargo a los propietarios de suelo incluidos en ellos, bien mediante convenio entre los afectados o bien mediante contribuciones especiales a iniciativa municipal.

## Artículo 14.-

### Ámbitos de Ordenación en Suelo Urbanizable.

#### 1. Sectores de suelo urbanizable.

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

#### 2. Sectores de Suelo urbanizable No Ordenado.

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

#### 3. Suelo urbanizable No Sectorizado.

En los ámbitos categorizados como no sectorizados por el PGO se incluyen tanto los de uso turístico como Estratégico.

## Artículo 15.-

### Ámbitos de Ordenación en Suelo Rústico.

#### 1. Áreas de Espacio Natural Protegido.

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

## 2. Asentamientos Rurales.

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

## 3. Protección de Infraestructuras.

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

# CAPÍTULO 2.- DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO.

## Artículo 16.-

### Deberes, Derechos y Facultades Urbanísticas de los Propietarios.

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

## Artículo 17.-

### Aprovechamiento Urbanístico.

1. El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada del Plan General o, en su caso, del planeamiento de desarrollo.
2. El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogida en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y sectores no incluye la edificabilidad correspondiente a las Dotaciones Públicas.

## Artículo 18.-

### Aprovechamiento Medio (AM).

1. En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establece los aprovechamientos urbanísticos globales y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.
2. El Plan General establece un coeficiente que expresa el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial.
3. Los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, manteniendo los coeficientes de ponderación establecidos por el Plan General, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado. El coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional

diferenciada se determinará por ponderación de los anteriores coeficientes, ajustando el resultado, si fuera preciso, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.

4. El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas.
5. En los planes parciales la asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación, siendo los mismos que los establecidos por el Plan General salvo en aquellos usos o variaciones no contempladas por este plan general.
6. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (UdA).

## **Artículo 19.-**

### **Aprovechamiento Privado.**

1. El aprovechamiento privado correspondiente al titular de un terreno de suelo urbano no incluido en una unidad de actuación será el 100% del aprovechamiento urbanístico permitido por el planeamiento.
2. El aprovechamiento urbanístico privado correspondiente al titular de un terreno incluido en un ámbito de suelo urbano no consolidado o en un sector de suelo urbanizable, será el resultante de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en que se encuentre, y que viene determinado en la correspondiente ficha del Fichero de Gestión Urbanística.
3. En el supuesto del número anterior, el derecho al aprovechamiento se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, de distribución equitativa y de costear o –en su caso– ejecutar la urbanización, en los plazos fijados por el planeamiento y mediante los sistemas, instrumentos y procedimientos establecidos legalmente. Cuando la ejecución de la unidad o sector deba producirse por el sistema de cooperación, el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente se adquiere por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

## **Artículo 20.-**

### **Aprovechamiento Urbanístico Correspondiente al Ayuntamiento.**

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, es el 10% del aprovechamiento medio del ámbito o sector en los supuestos expresados en el artículo anterior, en las condiciones que establezca la legislación urbanística aplicable y, según lo dispuesto en este Plan General. Se obtendrá, preferentemente, con la adjudicación o cesión de suelo de parcelas edificables suficientes para materializar en ellas dicho aprovechamiento, pudiendo compensarse por su valor económico previa cuantificación del mismo, según los criterios establecidos legalmente.
2. En todo caso, las aportaciones económicas recibidas por Ayuntamiento por tal concepto serán destinadas a la adquisición y/o gestión del patrimonio municipal de suelo, o a financiar

actuaciones urbanísticas municipales o la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión de urbanística necesarios para la ampliación de dicho patrimonio municipal del suelo.

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

## **Artículo 21.-**

### **Limitaciones de Carácter Sectorial.**

1. Los instrumentos de desarrollo, las infraestructuras, los edificios y los usos o actividades a implantar en ellos, deberán cumplir con la legislación y reglamentación sectorial aplicable en cada caso.
2. Los usos e instalaciones en las zonas de dominio público de carreteras y sus servidumbres se ajustarán a la legislación aplicable en la materia.
3. La delimitación de los ámbitos de protección cautelar del patrimonio Histórico tiene como efecto la aplicación de los procedimientos y las disposiciones contenidas en la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, según el bien protegido de que se trate.
4. Los usos, actividades, infraestructuras, etc., a implantar en el Parque Nacional deberá ser conforme con la legislación estatal aplicable y con el Plan Rector de uso y gestión del mismo.

## **Artículo 22.-**

### **Deber de Conservación.**

1. Los propietarios de los edificios o construcciones, tanto de titularidad privada como pública, tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, según lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.
2. Se consideran contenidas en el deber de conservación, sin perjuicio de la regulación legal al respecto, las siguientes actuaciones:
  - a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que le sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
  - b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del coste actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento legalmente establecido, lo doten de las condiciones óptimas de seguridad, salubridad y ornato público, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad y garanticen el mantenimiento de sus condiciones básicas de buen uso.
3. El Ayuntamiento podrá acordar órdenes de ejecución de obras para la conservación de las edificaciones y construcciones en condiciones exigibles, de acuerdo a lo establecido en estas Normas y en la legislación aplicable.

## CAPÍTULO 3.- DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN.

### Artículo 23.-

#### Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo.

1. La ordenación urbanística contenida en el Plan General se desarrollará, en los ámbitos en que así se determine y según las instrucciones que se establezcan, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
2. Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle habrán de contener, como mínimo las determinaciones y los documentos que se señalen en la legislación urbanística y, en su caso, en la sectorial que sea de aplicación por su objeto, sus características funcionales o el ámbito en el que inciden.  
Además, deberán de cumplir lo establecido en estas Normas para tales instrumentos y las determinaciones e instrucciones que se señalen específicamente en las fichas correspondientes de cada uno de los sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano que se determinan.

### Artículo 24.-

#### Planes Parciales.

1. El Plan Parcial es el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo que define y concreta la ordenación urbanística pormenorizada de un Sector de suelo urbanizable o de un ámbito de suelo urbano no consolidado, incluso cuando se trate de operaciones de reforma interior o renovación urbana.
2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a los sectores unitarios de suelo urbanizable que se delimiten, conteniendo su ordenación pormenorizada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, y de modo que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los instrumentos de gestión y proyectos de urbanización que procedan.
3. El Sistema General de Red Viaria de conexión con la vía insular LP-3 y la prolongación de la avenida de Venezuela SGRV-4.3. Se evitará el daño y pérdida de suelos durante el desarrollo de las determinaciones del planeamiento. La reutilización de los suelos se aplicará en ajardinados y zonas verdes de la propia obra o del resto del municipio.

### Artículo 25.-

#### Planes Especiales.

1. El Plan Especial es el instrumento de planeamiento urbanístico que desarrolla o complementa determinaciones de la ordenación pormenorizada en un ámbito concreto delimitado por el Plan General a tales efectos. Su finalidad, objetivos e instrucciones para su formulación, se contienen en la ficha correspondiente del Fichero de Gestión Urbanística o en estas Normas, debiendo adecuarse su contenido a tales determinaciones. Los Planes Especiales podrán modificar motivadamente las determinaciones de ordenación pormenorizada del planeamiento general siempre que no afecte a la ordenación estructural.
2. El contenido de los Planes Especiales que deban desarrollar la ordenación urbanística pormenorizada en ámbitos de suelo urbano o en Asentamientos Rurales, deberán incluir las determinaciones precisas para que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los pertinentes instrumentos de gestión y proyectos de urbanización, según su finalidad y alcance.
3. También podrán tramitarse Planes Especiales, cuando así se determine por la legislación urbanística, sectorial o ambiental; y por el planeamiento insular o territorial, para la ordenación

de un ámbito territorial concreto o de una actividad sectorial determinada. En estos casos, sus determinaciones podrán completar y desarrollar de forma pormenorizada la ordenación urbanística, ordenar aspectos específicos de la misma, o estar referidas a la ordenación de elementos o actividades de carácter sectorial.

## **Artículo 26.- Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle podrán completar o reajustar las determinaciones del Plan General o del planeamiento de desarrollo cuando así se establezca expresamente en el instrumento que desarrollen o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, de oficio o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación concreta, referida a manzanas o unidades urbanas equivalentes (parcelas en este PGO).
2. Los estudios de Detalle podrán redactarse para alguno o todos de los siguientes objetivos:
  - a) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin incrementar las edificabilidades ni las alturas asignadas por el Plan.
  - b) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior. Deberán respetarse, en todo caso, las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas.
3. El contenido y la documentación de los Estudios de Detalle será el previsto en la legislación urbanística aplicable.

## **Artículo 27.- Instrumentos Normativos y Complementarios.**

1. La normativa urbanística y las determinaciones de protección contenidas en este Plan General se desarrollarán, según sus previsiones y condiciones, a través de los siguientes instrumentos, de acuerdo a lo especificado en el Texto Refundido de La Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.
  - Ordenanzas de Edificación (Artículo 40).
  - Ordenanzas de Urbanización (Artículo 40).
2. Estos instrumentos deberán ser aprobados antes de un año de la entrada en vigor del Plan.
3. Ninguna de estas ordenanzas, o cualquier otra que se desarrolle, podrán establecer determinaciones que sean contrarias al Plan General, tanto en cuanto a su contenido normativo como en cuanto a los criterios generales de ordenación y regulación de las actividades y usos.

## **Artículo 28.- Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales en Suelo Rústico.**

1. Las actuaciones singulares en Suelo Rústico que sean autorizables en aplicación de la legislación urbanística y de las determinaciones de estas Normas, deberán solicitarse mediante la tramitación de un Proyecto de Actuación Territorial o de un documento de Calificación Territorial, (como Acto Administrativo) según los supuestos que se establecen en la legislación urbanística.
2. Los Proyectos de Actuación Territorial en el Suelo Rústico, a los efectos de este Plan General, tendrán la consideración de instrumentos de ordenación pormenorizada del ámbito en el que inciden o al que afectan, y de proyectos básicos de ejecución de las edificaciones, construcciones

o instalaciones que se pretendan implantar en ellos. Su contenido deberá resolver las condiciones y limitaciones derivadas de la legislación urbanística, ambiental y sectorial que resulte de aplicación, del planeamiento insular o territorial y de las determinaciones y especificaciones que se establezcan en estas Normas. En concreto, el Proyecto de actuación Territorial, deberá definir, ubicar y cuantificar el aprovechamiento urbanístico que se pretende materializar y determinar la óptima conexión de las instalaciones con las correspondientes infraestructuras generales.

3. Los Proyectos de Actuación Territorial y los documentos de Calificación Territorial deberán cumplir con las limitaciones y condiciones establecidas por la legislación aplicable, por los instrumentos de ordenación territorial y por el planeamiento general del municipio.
4. El procedimiento para la aprobación de estos proyectos o documentos será el que determine la legislación urbanística aplicable.

## TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO.

### CAPITULO 1. -DETERMINACIONES GENERALES.

#### Artículo 29.-

##### Régimen General del Suelo Rústico.

1. El Régimen general del suelo rústico es el resultante de la regulación contenida en los preceptos aplicables de la legislación urbanística, ambiental y sectorial, y en las determinaciones y condiciones que se establecen en este Plan General de Ordenación, con carácter general o en relación a las distintas categorías establecidas en esta clase de suelo.
2. En cualquier caso, el suelo rústico deberá utilizarse de la forma que corresponda según su calificación y sus valores naturales, culturales, paisajísticos, productivos o de carácter territorial e infraestructural, solo permitiéndose los usos admitidos en cada categoría de suelo rústico, con las limitaciones y condiciones establecidas en este Plan General de Ordenación, y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
3. En suelo rústico, el contenido del derecho de propiedad, comprenderá:
  - a) En todo caso, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, en los términos que se precisen en la legislación vigente.  
Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a los límites de la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación aplicable.
  - b) La realización de obras y construcciones y el ejercicio de usos y actividades que, excediendo lo previsto en el número anterior, se legitimen expresamente por la ordenación de acuerdo con las previsiones de la ley.
4. Sin perjuicio de otros deberes establecidos legalmente, los propietarios de suelo rústico tendrán los deberes de conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético; así como de usarlo y explotarlo de forma que se preserven en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.
5. Cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento, el propietario tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá a los Municipios por cuantía mínima del cinco y máxima del diez por ciento del presupuesto total de las obras a ejecutar. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo en los casos en que así lo determine la Administración Municipal.
6. Cuando el aprovechamiento edificatorio otorgado por la ordenación urbanística fuera por tiempo limitado, éste nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.
7. Las condiciones que determinen los instrumentos de ordenación para materializar el aprovechamiento en edificación permitido en suelo rústico, deberán:
  - a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medio

- ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
- b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.
  - c) Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine en la legislación vigente. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas e instalaciones agropecuarias, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando, sin excepción, prohibidos los pozos negros.
  - d) Asegurar la ejecución y mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos.
8. El Régimen General del suelo rústico podrá concretarse respecto de un ámbito determinado a través de los instrumentos de desarrollo de la ordenación previstos en la legislación urbanística, ambiental o sectorial, en el planeamiento insular o este Plan general de Ordenación.
9. En las edificaciones existentes podrán permitirse obras de mantenimiento, consolidación o reforma, siempre que se adecuen a éste Plan General de Ordenación y obtengan la preceptiva licencia, permitiéndose los usos existentes autorizados con anterioridad, salvo que haya recaído sobre ellos situación legal de fuera de ordenación, decretada por éste Plan General, y salvo los expresamente prohibidos por la legislación urbanística, ambiental o sectorial.
10. Parcelación en suelo rústico.
- a) Tendrán la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.
  - b) Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.
  - c) La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos rurales, delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo, establecida por éste Plan General.
11. Indivisibilidad de fincas, unidades, parcelas y solares.
- a) Serán indivisibles los terrenos siguientes:
    - Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
    - 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.
    - Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
    - Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.
  - b) Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesidad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

12. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.  
En suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamientos rurales.
13. La parcela mínima será, con carácter general, de 10.000 m<sup>2</sup>, excepto en los Asentamientos Rurales y en aquellos artículos específicos de la normativa donde se especifique una superficie distinta.
14. No se permitirán los cerramientos y vallados de las fincas o parcelas con elemento alguno macizo alguno, salvo en aquellas categorías de rústico que en estas Normas se tolera, debiendo ser en general realizados con elementos ligeros y transparentes.

## Artículo 30.-

### Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación y de Carácter Subsidiario.

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberá respetar las siguientes reglas:
  - a) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres y de los conjuntos históricos o tradicionales, lo que deberá de justificarse en cada proyecto concreto que afecte a alguno de estos lugares.
  - b) No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología y en los que las medianeras vistas tendrán tratamiento de fachada.
  - c) Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.
  - d) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.
  - e) Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas.
  - f) Todas las construcciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.
  - g) Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
2. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento de ordenación para cada categoría de suelo rústico, las construcciones y edificaciones destinadas a cualquier uso admitido por este plan general deberán observar las siguientes reglas:
  - a) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
  - b) Tener el carácter de aisladas.
  - c) Respetar un retranqueo máximo a diez metros (10,00) al eje de caminos y un mínimo de cinco metros (5,00) a los otros linderos.
  - d) No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50 por ciento.
  - e) La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>s.
  - f) La edificabilidad máxima será de 0,01 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s con un máximo de 400 m<sup>2</sup>c.

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

## **Artículo 31.-**

### **Usos, Actividades y Construcciones Autorizables.**

1. En suelo rústico, los usos, actividades y construcciones permisibles serán los de carácter agrícola, ganadero, forestal, y de infraestructuras. Excepcionalmente podrán permitirse los usos extractivos, industriales, residenciales y de equipamiento y servicios que se integren en actuaciones de interés general.
2. En los usos, actividades y construcciones a que se refiere el número anterior, se entenderán siempre incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.
3. En cada documento concreto o en la legislación sectorial, se precisarán las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades, así como de sus construcciones e instalaciones, y se definirán los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir, en cada caso, los proyectos técnicos y los estudios de impacto territorial exigibles para su viabilidad.
4. Los usos agrícola, ganadero y forestal, que se regularán, además, por la legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter y deberán guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones.
5. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación y obtención de recursos minerales o hidrológicos, según lo dispuesto en el planeamiento de carácter sectorial y/o insular.
6. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte de vehículos, aguas, energía u otros, las telecomunicaciones, la depuración y potabilización, el tratamiento de residuos u otros análogos que se precisen en la legislación vigente.
7. El uso residencial comprenderá las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar, que deberán cumplir los siguientes requisitos:
  - a) Situarse en terrenos calificados como asentamientos rurales, salvo las excepciones que se establezcan en la legislación vigente para posibilitar la adecuada vigilancia en los Espacios Naturales Protegidos o de instalaciones legitimadas mediante Proyectos de Actuación Territorial.
  - b) Constituir la finca que les otorgue soporte, una unidad apta para la edificación, quedando en su integridad vinculada legalmente a la vivienda autorizada.
8. Además, con carácter general y en las condiciones determinadas en la legislación vigente y precisadas por el planeamiento, serán posibles los siguientes actos:
  - a) La rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción en los términos y condiciones previstos en la letra c) de artículo 44.4 del TR LOTENC, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. Requerirán la prestación de garantía por importe del 15 por ciento del coste total de las obras previstas.
  - b) La reconstrucción, mediante Proyecto de Actuación Territorial, de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública.

- c) La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, de acuerdo a lo establecido en el artículo 63,8 del texto Refundido.
- 9. El uso turístico está regulado por Plan Territorial Especial de Ordenación de la actividad turística en la isla de La Palma, con los fines previstos en la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, que serán los de posibilitar la utilización del suelo rustico con fines turísticos como elemento dinamizador económico y social.

## **Artículo 32.-** **Actuaciones de Interés General.**

- 1. Este Plan General incorpora directamente las ya previstas cuando sean compatibles con la categoría de suelo de que se trate, calificándolas como equipamientos estructurantes o sistemas generales, remitiendo, las no previstas, mediante Proyectos de Actuación Territorial (PAT) a ubicar, preferentemente, en los bordes de asentamientos rurales. Solo podrán formularse PAT en zonas C2.1 y C2.2 de las definidas por el PIOLP, a excepción de las que correspondan a usos turísticos o energéticos. También podrán formularse en zonas agrícolas y agropecuarias, Bb3 y Bb4 cuando se trate de usos vinculados a la actividad agrícola si superan los 400 m2c de superficie construida.
- 2. Los Proyectos de Actuación Territorial que se emplacen en terrenos categorizados como suelo rústico de protección agraria, deberán estar vinculados a actuaciones de recuperación agraria y emplazarse en áreas agrícolas degradadas y en los suelos de menor valor agrológico.
- 3. La legislación vigente, en el Texto Refundido, establece las normas de procedimiento y condiciones para la tramitación de los Proyectos de Actuación Territorial en suelo rústico
- 4. En ausencia de reglamento y normas técnicas las condiciones de las actuaciones serán las correspondientes a los usos y tipologías, establecidos o equiparables, en esta normativa.
- 5. Las actuaciones de carácter industrial podrán incluir, con los requisitos que se determinen en la legislación vigente:
  - a) Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.
  - b) Las instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia o que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos procesen.
  - c) Las actuaciones de urbanización y las complementarias o de conexión a infraestructuras existentes, que tengan por objeto habilitar suelo con carácter industrial declaradas de interés estratégico por decreto del Gobierno.
- 6. Las actividades dotacionales, de equipamiento y de servicios comprenderán:
  - a) Las dotaciones y los equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, como las instalaciones para la defensa o seguridad pública y las culturales, docentes, científicas, asistenciales, religiosas, funerarias y similares.
  - b) Las instalaciones recreativas, deportivas o de equipamiento.
  - c) Las áreas de servicio de carreteras implantadas en suelo rústico de protección de infraestructuras.
- 7. Pueden ser objeto de Calificación Territorial, sin requerir un Proyecto de Actuación Territorial habilitante, los siguientes usos:
  - a) Las instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso.

- b) Los establecimientos comerciales y de servicios, de escasa dimensión, determinados en la legislación vigente.
- c) Las instalaciones de deporte al aire libre y acampada con edificaciones fijas, desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad, o sin ellas.
- d) Los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial pertinente.
- e) Las actividades e instalaciones industriales sin trascendencia territorial y de escasa dimensión, que resulten accesorias a las de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructura.
- f) Las estaciones de servicio e instalaciones complementarias al servicio, de las vías de comunicación implantadas en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

## **CAPITULO 2.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.**

### **Artículo 33.-**

#### **En el Suelo Rústico de Protección Natural.**

1. Sólo serán posibles con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.
2. El objetivo general es garantizar la protección y conservación de los recursos naturales vinculados, lo cual se concreta en lo siguiente:
  - La preservación de su estructura física, geomorfológica y paisajística, así como de los ecosistemas asociados.
  - La mejora y la recuperación del paisaje, incluyendo la eliminación tanto de los impactos existentes, especialmente los que afectan a la orografía natural (antiguas extracciones, por ejemplo), como de infraestructuras, construcciones y cualesquier otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos de ordenación.
  - Conservar, restaurar y extender la cobertura vegetal existente, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos y como fuente de recursos futuros.
  - Fomentar la articulación de estos ámbitos en un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto.
  - En el caso de los barrancos, se plantea además, como objetivo específico, garantizar la salvaguarda de la capacidad de los cauces naturales.

#### 3. Régimen Básico de Usos.

De acuerdo a lo especificado en las Normas de Aplicación directa (NAD) del PIOLP, se establecen los usos para esta categoría de suelo (SRPN) y para cada una de las zonas definidas:

##### **1) Para la zona A2.2 (Conejeros Ecológicos en Entorno Natural).**

De acuerdo con las definiciones de usos y la matriz general incluidas en estas Normas, para la zona A2.2. Conejeros ecológicos en entorno natural se definen los siguientes usos:

- a) Principal:
  - De conservación ambiental con garantía de conectividad.
- b) Compatibles complementarios:
  - Científico y de educación ambiental.
- c) Compatibles autorizables:
  - De esparcimiento en espacios no adaptados.

- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
- De espaciado en espacios adaptados tipo I, infraestructuras existentes y de servicio público y forestal sólo en los casos en que estén previstos por el Plan Insular o los planes Territoriales Especiales.
  - Pastoreo, apícola y cinegético.
  - La admisión de usos existentes o la introducción de nuevos usos deberá justificarse en relación a la preservación de la continuidad de la capacidad conectora.
  - Los usos ganaderos existentes quedan en situación de fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el régimen legal correspondiente.
- e) Prohibidos:
- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

**2) Para la zona A2.3 (Red Natura 2000, no en ENP).**

De acuerdo con las definiciones de usos y la matriz general incluidas en estas Normas, para la zona A2.3 Red Natura 2000 en entorno natural se definen los siguientes usos:

- a) Principal:
  - De conservación ambiental.
- b) Compatibles complementarios:
  - Científico y de educación ambiental.
- c) Compatibles autorizables:
  - De espaciado en espacios no adaptados.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - De espaciado en espacios adaptados tipo I, infraestructuras existentes y de servicio público y equipamientos sólo en caso que estén previstos por el Plan Insular o planeamiento territorial especial.
  - Pastoreo, apícola y cinegético.
  - Los usos ganaderos existentes quedan en situación de fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el régimen legal correspondiente.
- e) Usos prohibidos:
  - Aquellos que no se consideran en anteriores apartados.

**3) Para la zona Ba2.1 (Interés geomorfológico).**

De acuerdo con las definiciones de usos y la matriz general incluidas en estas Normas, para la zona Ba2.1 Interés geomorfológico se definen los siguientes usos:

- a) Principales:
  - De conservación ambiental.
- b) Compatibles complementarios:
  - Científico y de educación ambiental.
- c) Compatibles autorizables:
  - De espaciado en espacios no adaptados.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - De espaciado en espacios adaptados tipo I e infraestructuras existentes y de servicio público, sólo en caso que estén previstos en el Plan Insular o en Planes Territoriales Especiales.
  - Pastoreo, apícola y cinegético.
- e) Prohibidos:
  - Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

**4) Para la zona Bb1.1 Conectores ecológicos con actividad tradicional.**

De acuerdo con las definiciones de usos y la matriz general incluidas en estas Normas, para la zona Bb1.1 Conectores ecológicos con actividad tradicional se definen los siguientes usos condicionados al cumplimiento de los objetivos de conectividad ecológica establecidos en el artículo 198 del Plan Insular:

- a) Principal:
  - De conservación ambiental.

- b) Compatibles complementarios:
  - Científico y de educación ambiental.
- c) Compatibles autorizables:
  - De esparcimiento en espacios no adaptados.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, infraestructuras existentes y de servicio público, pastoreo en las áreas señaladas por el Plan Insular, apícolas y cinegéticos.
  - Turístico, en la tipología de turismo rural prevista en la Ley 6/2002.
- e) Prohibidos:
  - Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados y los que pudieran disminuir la capacidad conectora.

**5) Para la zona Bb1.2 (Red Natura 2000 con actividad tradicional).**

De acuerdo con las definiciones de usos y la matriz general incluidas en estas Normas, para la zona Bb1.2 Red Natura 2000 con actividad tradicional, de manera transitoria, se definen los siguientes usos que no comporten edificaciones, hasta la definitiva aprobación del Plan Especial del Paisaje Protegido de Tamana:

- a) Principal:
  - De conservación ambiental.
- b) Compatibles complementarios:
  - Científico y de educación ambiental.
- c) Compatibles autorizables:
  - Agrícola tradicional sin nuevas edificaciones salvo las existentes, de esparcimiento en espacios no adaptados y ganadero en explotación familiar, legalmente establecidas.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, infraestructuras existentes y de servicios públicos, pastoreo en las áreas señaladas por el Plan Insular, apícolas, cinegéticos, ganadero en explotaciones complementarias y profesionales ya existentes legalmente establecidas. Los de actividad económica en la categoría I serán autorizables salvo limitaciones establecidas por los correspondientes planes y normas de Espacios Naturales Protegidos, todas en cualquier caso legalmente establecidas.
  - Turístico, en la tipología de turismo rural prevista en la Ley 6/2002.
- e) Prohibidos:
  - Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

**6) Para la zona Bb1.4 (Interés paisajístico).**

De acuerdo con las definiciones de usos y la matriz general incluidas en estas Normas, para la zona Bb1.4 Interés paisajístico se definen los siguientes usos:

- a) Principal:
  - De conservación ambiental. En los ámbitos cuyo interés paisajístico esté relacionado con la actividad agrícola y ganadera tradicional ésta se considerará uso principal.
- b) Compatibles complementarios:
  - Científico y de educación ambiental.
- c) Compatibles autorizables:
  - De esparcimiento en espacios no adaptados, agrícola tradicional y ganadero en explotación familiar.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, infraestructuras existentes y de servicio público, pastoreo en las áreas señaladas por el Plan Insular, apícolas y cinegéticos.
- e) Turístico, en la tipología de turismo rural prevista en la Ley 6/2002.
- f) Prohibidos:
  - Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

**7) Para la zona Bb3.2 Interés agrícola, agricultura tradicional de medianías y para la zona C2.1 de interés agrícola de medianías, apta para actividades de interés general**

Se definen los siguientes usos:

- a) Principal:
  - Agrícola tradicional
- b) Compatibles complementarios:
- c) De conservación ambiental, científico, de educación ambiental.
- d) Compatibles autorizables:
  - De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I, equipamientos e infraestructuras solo en la zona C2.1, productivo en la categoría I vinculado a las explotaciones existentes y pastoreo.
- e) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - Apícolas y cinegéticos.
  - Infraestructuras existentes y de servicio público en la zona Bb3.2.
  - Turístico en la tipología de turismo rural prevista en la Ley 6/2002.
- f) Prohibidos:
  - Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados

**8) Para la zona Bb4.1 Interés agropecuario:**

Se definen los siguientes usos:

- a) Principales:
  - Agrícola tradicional y pastoreo.
- b) Compatibles complementarios:
  - De conservación ambiental, científico, de educación ambiental.
- c) Compatibles autorizables:
  - De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - Forestal, apícola y cinegético.
  - Infraestructuras existentes y de servicio público.
  - Turístico en la tipología de turismo rural prevista en la Ley 6/2002.
- e) Prohibidos:
  - Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

**9) Para la zona C2.2 de interés agropecuario apta para actividades de interés general.**

Se definen los siguientes usos:

- a) Principales:
  - Agrícola tradicional y pastoreo.
- b) Compatibles complementarios:
  - De conservación ambiental, científico y de educación ambiental.
- c) Compatibles autorizables:
  - De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I, de infraestructuras y equipamientos.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - Forestal, apícola y cinegético.
  - Turístico en la tipología de turismo rural prevista en la Ley 6/2002.
- e) Prohibidos:
  - Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

**10) Para la zona C3.1 (Apta para equipamientos turísticos en medio natural).**

De acuerdo con las definiciones de usos y la matriz general incluidas en estas Normas, para la zona C3.1 Apta para equipamientos turísticos se definen los siguientes usos:

- a) Principal:
  - De equipamientos turísticos

- b) Compatibles complementarios:
- De conservación ambiental, científicos de educación ambiental e infraestructuras.
- c) Compatibles autorizables con limitaciones:
- De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados en todas sus categorías, agrícola tradicional e intensivo, pastoreo, cinegético, apícola y terciarios, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.
  - Turístico, en las condiciones previstas por la legislación vigente y determinadas por el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.
- d) Prohibidos:
- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.
4. En los Espacios Naturales Protegidos y zonas periféricas de protección el objetivo general es garantizar la preservación de los valores de los suelos rústicos incluidos y sólo serán posibles con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental, normas sectoriales, instrumentos de ordenación, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.
5. En los Espacios Naturales Protegidos y zonas periféricas de protección el régimen de usos tolerados y permitidos será el especialmente establecido por los instrumentos de ordenación de los respectivos Espacios Naturales Protegidos y, en su defecto, a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.
6. En los Espacios Naturales Protegidos y zonas periféricas de protección no se admitirá ninguna actividad que pueda poner en peligro sus valores o no esté entre las siguientes que se señalan, consideradas como las únicas permitidas hasta la definitiva adaptación de los planes y normas:
- Siempre que no suponga contradicción con las condiciones específicas de la correspondiente zona se admitirán actuaciones cuya finalidad responda a:
    - a) Garantizar la conservación de los hábitats, la estructura de los ecosistemas, la flora, la fauna y el paisaje.
    - b) Proteger el patrimonio cultural asociado a cada Espacio Natural Protegido, especialmente en lo que se refiere al patrimonio etnográfico y arqueológico.
    - c) Recuperar áreas degradadas por causas naturales o humanas, incluyendo labores de reforestación con especies autóctonas y medidas específicas para evitar la erosión del suelo.
    - d) Restablecer las condiciones paisajísticas con recuperación de paisajes originales.
    - e) Promoción de la investigación científica.
    - f) Promoción de usos científicos, educativos, recreativos sin perjuicio de la conservación.
    - g) Actuaciones relacionadas con el mantenimiento de las pistas, caminos de acceso o senderos existentes, cuyo objetivo sea fomentar el acceso y el conocimiento del Espacio Natural Protegido de modo compatible con su conservación.
    - h) Se admiten las Aulas de la Naturaleza existentes en esta categoría de suelo.
  - Se considerarán prohibidos aquellos usos que supongan un peligro presente y futuro, directo o indirecto, para el Espacio Natural Protegido o cualquiera de sus elementos de flora o fauna, o características geomorfológicas o paisajísticas, que se puedan considerar incompatibles con las finalidades de protección del Espacio Natural. Igualmente, se considerarán prohibidos todos los usos no específicamente admitidos en la correspondiente zona por el Plan Insular.
7. Hasta que se desarrolle el instrumento de ordenación del Plan Especial del Paisaje Protegido de Tamanca, en el mismo queda expresamente prohibido:
- La apertura de nuevas vías, caminos o canales.
  - Extracciones de cualquier tipo.

- Movimientos de tierra que no respondan a medidas de conservación o adecuación paisajística.
  - Cualquier otra actividad que pudiera significar peligro de erosión del suelo o poner en peligro la flora, fauna y equilibrio ecológico del lugar. Se incluyen aquí las repoblaciones desmedidas o con especies, vegetales o animales, ajenas a las del lugar, la liberación de gases y productos contaminantes o el empleo de productos químicos que puedan tener incidencia en el suelo o en el aire.
  - El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido.
  - Los tendidos eléctricos, cables telefónicos, o instalaciones de telecomunicación, excepto los ya existentes, cuya eliminación deberá valorar y determinar -en su caso- en instrumentos de ordenación o regulación correspondiente.
8. En los Espacios Naturales Protegidos y zonas periféricas de protección no podrán otorgarse autorizaciones, licencias o concesiones administrativas, sin un informe emitido por el órgano al que le corresponde la gestión de dicho Espacio Natural, y en el caso de que fuera negativo tendrá carácter vinculante.
9. Para los ámbitos de protección natural y ambiental delimitados por el PIOLP pero no incluidos en Espacios Naturales Protegidos se establecen las siguientes condiciones:
- a) Los ámbitos con valor ambiental fuera de los Espacios Naturales Protegidos incluyen los ámbitos de la Red Natura 2000, declarados LIC-ZEC y ZEPA, así como aquellos en que el Plan Insular ha reconocido especiales valores naturales o que constituyen elementos de conexión entre Espacios Naturales Protegidos u otros espacios con valores ambientales.
  - b) En función de las condiciones específicas de cada ámbito con valor ambiental fuera de los Espacios Naturales Protegidos el Plan Insular los incluye en distintas zonas de Ordenación Territorial. El Plan Insular establece condiciones específicas de protección, así como la regulación de usos para cada una de las zonas.
  - c) Sin perjuicio de la aplicación de las condiciones establecidas para las correspondientes zonas, o de la futura redacción de disposiciones específicas de conservación o de los planes de recuperación y conservación de especies previstos por la legislación vigente, los espacios incluidos en las zonas A2.1, A2.2, A2.3, Ba1.1 y Ba2.1 atenderán a las siguientes condiciones:
    - Se considerarán de especial protección aquellos elementos de flora o fauna especialmente citados en la correspondiente declaración LIC-ZEC o ZEPA o el valor conector en el caso de los conectores ecológicos definidos por este Plan Insular, en consecuencia no se admitirá ninguna actuación que pudiera causar perjuicio a dichos valores.
    - Se considerarán de especial protección los elementos patrimoniales y paisajísticos asociados a las condiciones naturales a que se ha asociado su declaración LIC-ZEC o ZEPA.
    - Se admitirán actuaciones que tiendan a la recuperación, estudio o difusión de los valores naturales asociados a la declaración LIC-ZEC o ZEPA, en especial aquellos que persigan finalidades científicas o educativas.
    - Se admitirán las actuaciones que supongan la recuperación de áreas degradadas, siempre que las condiciones de recuperación supongan una mejora para los hábitats motivo de la declaración LIC-ZEC o ZEPA o que supongan mejoras en las condiciones de conectividad en caso de conectores ecológicos.
    - Se admitirán actuaciones que supongan la conservación de vías, caminos y senderos existentes.
  - d) En las zonas Bb1.1 y Bb1.2, donde el Plan Insular reconoce la existencia de actividad tradicional compatible con la conservación de las características naturales se atenderá a las siguientes condiciones:
    - Se conservarán las actividades existentes en su intensidad actual.
    - Las áreas agrícolas conservarán la forma de sus bancales y la vegetación natural existente en ellos.
    - No se admitirán tratamientos químicos o fitosanitarios que pudieran perjudicar a las especies naturales objeto de protección.

- Las edificaciones o instalaciones legalmente establecidas en suelo rústico pueden mantener su uso actual, admitiéndose exclusivamente las obras de mantenimiento, que no podrán contemplar ampliaciones ni alterar las condiciones de su entorno.
  - Se podrán mantener los usos existentes.
  - No se admitirán movimientos de tierra, nuevas roturaciones ni apertura de vías o caminos.
  - No se admitirán nuevas edificaciones.
  - En tanto no se aprueben los planes y normas de los Espacios Naturales Protegidos no se admitirán nuevas edificaciones y las existentes, así como las instalaciones, solo se admitirán en la situación actual, no pudiendo realizarse ampliaciones ni alterar las condiciones de su entorno.
- e) Los ámbitos territoriales incluidos en la zona A2.3 se someterán a las siguientes limitaciones de uso y edificación:
- Se conservarán los usos existentes, debidamente autorizados, considerados dentro de las categorías de usos principales y compatibles autorizables. Entre estos usos se incluyen labores de conservación forestal, la actividad cinegética, y el pastoreo si existieran.
  - La introducción de nuevos usos se limitará a los vinculados a las finalidades de protección, estudio de los hábitats objeto de protección y acceso público, siempre que no suponga alteración de dichos hábitats.
  - Las infraestructuras que necesariamente deban implantarse en la zona A2.3 deberán elegir la alternativa que suponga menor afectación al medio natural y deberán justificar la preservación de los ámbitos de mayor valor ambiental. También deberán incorporar en el proyecto las medidas preventivas de impacto durante la ejecución de las obras y garantizar la regeneración del paisaje de las áreas afectadas por las obras.
  - En ningún caso se admitirán obras o transformaciones que creen un efecto de barrera ecológica o que supongan una alteración de la permeabilidad ecológica.
  - Cualquier obra o actividad autorizable en la zona A2.3 deberá justificar que no afecta a los hábitats que han fundamentado la inclusión en LIC-ZEC o ZEPA del ámbito afectado, que han tomado medidas relativas a la protección del suelo, la flora y la fauna localizadas en el ámbito afectado y su entorno, así como la prevención de incendios en un entorno mínimo de 100 metros.
10. Para los Conectores ecológicos en entorno natural definidos por el PIOLP se establecen las siguientes determinaciones:
- a) El principal objetivo es la conservación de los valores naturales de estos espacios, a fin de garantizar la libre circulación de especies, particularmente entre los diversos Espacios Naturales Protegidos de la Isla y entre las cumbres y el mar. Los conectores ecológicos en entorno natural, A2.2 comparten los objetivos de conectividad con la zona Bb1.1, conectores ecológicos con actividad tradicional.
- b) Las zonas definidas como conector ecológico en entorno natural atenderán a las siguientes limitaciones de transformación y uso:
- Se conservarán los usos existentes considerados dentro de las categorías de usos principales, prioritarios o autorizables.
  - La introducción de nuevos usos se limitará a los considerados principales y compatibles complementarios, siempre que no comporten obras o edificaciones no previstas en el Plan Insular. Los movimientos de tierras u otras intervenciones deberán aportar medidas que garanticen la preservación de su capacidad conectora.
  - Se admite la conservación de las pistas y caminos existentes, pero no se admite la apertura de nuevos caminos.
  - En ningún caso se admitirán obras o transformaciones que creen un efecto de barrera ecológica o que supongan una alteración a la continuidad del conector.
  - Cuando se trate de barrancos, se atenderá prioritariamente a su función hidrológica, y no se admitirá ningún tipo de actuación que pudiera repercutir directa o indirectamente en la disminución de dicha función. En dichos espacios serán de

aplicación las medidas de protección establecidas por la legislación vigente, las que determina el Plan Insular y las que determine el Plan Hidrológico.

- Cuando se trate de espacios con predominio forestal se atenderá a las limitaciones establecidas en el Plan Insular y a las que determine el Plan Territorial Especial Forestal.
  - c) Las infraestructuras o redes de servicios que necesariamente deban ubicarse en zona A2.2 incorporarán a su proyecto la justificación de la necesidad de implantación de la infraestructura y de la elección del ámbito con menores afectaciones ambientales, también incorporarán medidas complementarias de disminución de impactos durante la obra y de restauración de las condiciones naturales en la medida que sea posible una vez finalizada.
  - d) En tanto no se aprueben los planes y normas de los Espacios Naturales Protegidos no se admitirán nuevas edificaciones, salvo las que estén incluidas en asentamientos rurales, y las existentes, así como las instalaciones, solo se admitirán en la situación actual, no pudiendo realizarse ampliaciones ni alterar las condiciones de su entorno.
11. Para las zonas Ba2.1 se aplicarán las siguientes condiciones:
- a) No se admitirá la apertura de nuevas vías o caminos.
  - b) No se admitirán movimientos de tierras o extracciones. En caso de extracciones existentes, con autorización administrativa en regla, se pueden mantener, con la finalidad de facilitar la restauración en los términos previstos por la correspondiente autorización administrativa. El Ayuntamiento podrá exigir proyecto y garantías de restauración paisajística con anterioridad al cese de la actividad.
  - c) La admisión de nuevas edificaciones se limitará a aquellas que se ajusten a los requisitos establecidos por la legislación vigente en las condiciones de protección paisajística definidas por el planeamiento.
  - d) La admisión de obras de infraestructuras queda limitada a aquellas previstas por el Plan Insular o los correspondientes Planes Territoriales de Infraestructuras.
  - e) Se autorizarán nuevos usos siempre que sean concordantes con los definidos como principal o compatible complementario en esta zona.
  - f) Los usos actuales que sean concordantes con los definidos como compatibles autorizables en esta zona podrán permanecer, pero no podrán ampliar su ámbito territorial de actuación, ni realizar obras que afecten a edificaciones o accesos.
12. Se incluye en la zona E1.2 aquellos ámbitos extractivos relacionados con explotaciones existentes que deberán desarrollar actuaciones de restauración ambiental vinculadas al mantenimiento de las extracciones, con las siguientes determinaciones:
- a) La delimitación de áreas extractivas de restauración obedece a la situación actual y siempre se vinculan a áreas extractivas en explotación.
  - b) La restauración de las zonas E1.2 corresponderá a las primeras fases de restauración vinculadas a las correspondientes explotaciones.
  - c) Las actividades extractivas sólo se admitirán como complemento a las obras de restauración en caso de que sea justificable.
  - d) La restauración formará parte del proyecto del conjunto del área especificado para las zonas E1.1.
  - e) El contenido de los proyectos de restauración responderá al objetivo de asimilar las condiciones finales a las de los ámbitos circundantes, incluyendo las fases de restauración topográfica, cobertura vegetal y revegetación con especies autóctonas.
  - f) Los plazos para la restauración de las zonas E1.2 no superarán los 5 años desde la entrada en vigor del PIOLP.
  - g) Los proyectos de restauración definirán las condiciones necesarias para que, al final del proceso, puedan asumir los usos que corresponden a las áreas circundantes.
  - h) En tanto no se completen los proyectos de restauración, los usos se limitarán a los derivados del proyecto de restauración.

## Artículo 34.- En el Suelo Rústico de Protección Agraria.

1. Sólo podrán autorizarse las actividades que correspondan a su naturaleza y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, en los términos del Texto Refundido y precisados en este Plan General de Ordenación.
2. Es criterio del Plan General de Ordenación estimular el mantenimiento de la actividad agraria hacia el futuro, a efectos de evitar el deterioro paisajístico y la desaparición de un segmento del sector primario básico y determinante.
3. Los organismos públicos adoptarán en su gestión medidas para el mantenimiento de la actividad agraria, necesaria para la conservación del carácter y paisaje de la isla. Dentro de esta línea la Administración Municipal promoverá un Estudio de Desarrollo Agropecuario Municipal, que incluirá un programa de actuación desarrollando al menos las siguientes líneas:
  - las medidas necesarias para conseguir que se reutilicen al máximo las aguas residuales en la agricultura o en el riego de las zonas verdes.
  - un programa de tratamiento a largo plazo de las zonas agrícolas abandonadas, consistente en introducir paulatinamente especies autóctonas para evitar la pérdida de suelo, la destrucción de los paisajes aterrazados y mejorar al mismo tiempo, el recubrimiento vegetal de la isla.
  - crear mecanismos capaces de transferir rentas al sector agrario, para mantener la actividad y empleo agrario.
  - fomentar la investigación encaminada a la diversificación y profesionalización de los cultivos con vistas al mercado local.
4. Segregación de fincas agrícolas: En la medida de lo posible se evitará la segregación de fincas. Se prohíben específicamente segregaciones que supongan la creación de fincas por debajo de la unidad mínima de cultivo establecida por el Gobierno de Canarias (1 hectárea), atendiendo a las excepciones contempladas en la legislación vigente.
5. Se admite la implantación de instalaciones y edificaciones complementarias a la actividad agrícola, que deberán guardar proporción con su extensión y características quedando vinculadas a la explotación.
  - Se considera compatible la instalación de bodegas donde existan explotaciones vitivinícolas.
  - La ganadería se considera compatible con la agricultura. Se admiten usos, instalaciones y edificaciones vinculadas a esta actividad con las limitaciones de intensidad establecidas por la legislación aplicable.
6. **Zona Bb1.4 Interés paisajístico.**  
De acuerdo con las definiciones de usos y la matriz general incluidas en estas Normas, para la zona Bb1.4 Interés paisajístico se definen los siguientes usos:
  - a) Principal:
    - Agrícola tradicional y ganadera explotación familiar.
  - b) Compatibles complementarios:
    - De conservación ambiental, Científico y de educación ambiental.
  - c) Compatibles autorizables:
    - De esparcimiento en espacios no adaptados.
  - d) Compatibles autorizables con limitaciones:
    - De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, infraestructuras existentes y de servicio público, agricultura intensiva, pastoreo en las áreas señaladas por el Plan Insular, apícolas y cinegéticos
    - Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.

- e) Prohibidos:
- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

**7. Para la zona Bb3.1 Interés agrícola, agricultura intensiva se definen los siguientes usos:**

- a) Principal:
  - Agrícola intensivo y tradicional.
- b) Compatibles complementarios:
  - De conservación ambiental, científico y de educación ambiental.
- c) Compatibles autorizables:
  - De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I, ganadero en explotaciones familiar, complementaria y profesional y actividad económica en categoría I vinculada a explotaciones agrícolas o ganaderas.
  - Terciarios: comerciales y de hostelería, siempre que estén relacionados con la actividad de la finca.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - Actividades productivas y logísticas tipo II y III vinculadas a la actividad agrícola, forestal existente, pastoreo y apícolas.
  - Infraestructuras existentes y de servicio público.
  - Turístico cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.
- e) Prohibidos:
  - Los no indicados en los anteriores apartados.

**8. Para la zona Bb3.2 Interés agrícola, agricultura tradicional de medianías y para la zona C2.1 de Interés Agrícola de medianías apta para actividades de interés general, se definen los siguientes usos:**

- a) Principal:
  - Agrícola tradicional e intensivo de medianías.
- b) Compatibles complementarios:
  - De conservación ambiental, científico, de educación ambiental, ganadero en la categorías familiar y complementaria.
- c) Compatibles autorizables:
  - De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I, infraestructuras solo en la zona C2.1, productivo en categoría I vinculado a las explotaciones, pastoreo y ganadería profesional.
  - Terciarios: comerciales y de hostelería, siempre que estén relacionados con la actividad de la finca.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - Forestal, explotaciones ganaderas industriales, apícolas, cinegéticos y usos productivos en categoría II y III vinculados a la actividad agrícola o ganadera.
  - Infraestructuras existentes y de servicio público en la zona Bb3.2
  - Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.
- e) Prohibidos:
  - Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados

**9. Los equipamientos, instalaciones o edificaciones de Interés General, que por su naturaleza deban instalarse en suelo agrícola, se admitirán únicamente en la zona C PORN, con las limitaciones y condiciones de implantación que se precisan en cada subzona. No se admiten en las zonas agrícolas y agropecuarias incluidas en la zona Bb PORN, salvo los vinculados a la actividad agrícola.**

**10. Para las zonas de Interés Agropecuario, Bb4.1 y C2.2 Interés Agropecuario apta para actividades de interés general, se definen los siguientes usos:**

a) Principales:

- Agrícola tradicional, pastoreo y explotaciones ganaderas en todas sus intensidades, con las limitaciones establecidas en la legislación aplicable pero en el caso de Bb4.1 solo las explotaciones existentes, hasta la definitiva aprobación del Plan Especial previsto por este Plan General excepto en el caso de las explotaciones familiares y complementarias.

b) Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental, científico, de educación ambiental y productivo en categoría I, vinculado a las explotaciones agrícolas o ganaderas.

c) Compatibles autorizables:

- De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I, de infraestructuras solo en la zona C2.2 y además en la zona C2.2 los equipamientos y agrícola intensivo.
- Terciarios: comerciales y de hostelería, siempre que estén relacionados con la actividad de la finca, solo en la zona C2.2.

d) Compatibles autorizables con limitaciones:

- Forestal, apícola y cinegético, productivos o de almacenamiento vinculados a la actividad agrícola y ganadera en intensidad superior a la categoría I.
- Infraestructuras existentes y de servicio público en la zona Bb4.1
- Turístico cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.

e) Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

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

**12. Aquellas actuaciones de preparación o mejora de suelo agrícola que, justificadamente, comporten movimientos de tierra y construcción de bancales y muros de contención atenderán a las siguientes condiciones:**

a) La altura máxima de los muros de contención se fija en función de la altura de los muros preexistentes en la zona con los siguientes valores máximos:

- 4,5 metros o 150% P, si P es igual o mayor a 4,5 metros.
- 4 metros o 125% P, si P esta comprendido entre 3 y 4,5 metros.
- 3 metros o 100% P, si P es menor o igual a 3 metros.

Siendo P la altura media de los muros preexistentes en el entorno.

b) Cuando la construcción de bancales agrícolas exija desmontes o terraplenes, éstos no podrán generar desniveles superiores a las alturas establecidas para los muros.

c) Para la construcción de muros de contención se utilizará piedra natural o materiales propios del lugar.

d) Los muros de cerramiento opaco, no superarán 1 metro, medidos en la parte media del muro en el interior del correspondiente bancal. Por encima de éstos se admiten cerramientos transparentes o tipo celosía cuando se justifiquen por razón de las necesidades propias del tipo de cultivo.

**13. Se admiten las actividades relacionadas con la hípica (centro hípico, pequeño picadero, etc.) y sus condiciones de implantación se regulan específicamente en las instalaciones agrarias del capítulo 12 y en la legislación sectorial correspondiente.**

**14. En tanto no se aprueben los proyectos específicos, se considerará una franja de protección preventiva de 40 metros para las vías de la red básica y de 20 metros para las vías de la red intermedia, medida a ambos lados de los ejes de las carreteras. Las medidas de aplicación en estos ámbitos serán las siguientes:**

- a) En la franja de protección preventiva correspondiente a las carreteras de la red básica se prohíbe la construcción de nuevos viales, caminos y pistas con acceso directo a las carreteras.
- b) Se prohíbe también la reparación o mejora de accesos particulares directos a la red básica, a no ser que se justifique la imposibilidad de acceder a través de una vía de servicio o de categorías inferiores.
- c) Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones con acceso directo a la red general. Las obras de ampliación o consolidación de las edificaciones existentes se limitarán a servicios esenciales en viviendas previamente habitadas. El posible incremento de valor de la finca derivado de dichas actuaciones no computará a efectos de expropiación, condición que ha de constar en los documentos de autorización.
- d) En cuanto se apruebe el proyecto de trazado que contemple el canal de infraestructuras serán de aplicación las distancias de servidumbre, protección y edificación definidas por la legislación de carreteras.

## Artículo 35.-

### Protección de la Actividad Agrícola y Agropecuaria.

Tomando como base la protección del suelo rústico con aptitud agrícola, y atendiendo a las infraestructuras, instalaciones y edificaciones necesarias para el correcto desarrollo de la agricultura como actividad económica, se establecen los siguientes criterios básicos de ordenación para la preservación del suelo y la dinamización de las actividades agrícolas y derivadas:

#### 1. Red viaria agrícola:

Se admiten las obras de mantenimiento y conservación de las vías y caminos existentes en el Suelo Rustico de Protección Agraria (SRPA) y en el Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP). Sólo se admiten nuevas vías de carácter privado en Suelo Rústico de Protección Agraria al servicio de la explotación de la finca.

#### 2. Segregación de fincas agrícolas:

En la medida de lo posible se evitará la segregación de fincas. Se prohíben específicamente segregaciones que supongan la creación de fincas por debajo de la unidad mínima de cultivo establecida por el Gobierno de Canarias (1 hectárea), atendiendo a las excepciones contempladas en la legislación vigente.

#### 3. Sin perjuicio de otras disposiciones más restrictivas establecidas por la legislación vigente, las condiciones de edificación en suelo con interés agrícola y ganadero son las que establecen estas Normas.

#### 4. Se admite la implantación de instalaciones y edificaciones complementarias a la actividad agrícola, que deberán guardar proporción con su extensión y características quedando vinculadas a la explotación.

#### 5. Se considera compatible la instalación de bodegas donde existan explotaciones vitivinícolas, en las mismas condiciones indicadas en el apartado anterior.

#### 6. La ganadería se considera compatible con la agricultura. Se admiten usos, instalaciones y edificaciones vinculadas a esta actividad con las limitaciones de intensidad establecidas por la legislación aplicable.

#### 7. Los equipamientos, instalaciones o edificaciones de Interés General, que por su naturaleza deban instalarse en suelo agrícola, se admitirán únicamente en la zona C PORN, con las limitaciones y condiciones de implantación que se precisan en cada subzona. No se admiten en las zonas agrícolas y agropecuarias incluidas en la zona Bb PORN, salvo los vinculados a la actividad agrícola.

## **Artículo 36.- En el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.**

1. Sólo serán posibles usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de caracteres provisionales y realizados con materiales fácilmente desmontables, salvo el uso e instalaciones de las infraestructuras de Estaciones de Servicios para suministro de combustible, y la propia infraestructura o equipamiento objeto de protección.
2. La eficacia de las licencias municipales correspondientes quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición o desmantelamiento, y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las construcciones e instalaciones y de los usos y actividades. Asimismo, el otorgamiento de las anteriores licencias conllevará el deber de demolición o desmantelamiento y de restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.
3. Las condiciones aplicables, a las parcelas y a las edificaciones a construir en éstas áreas, son las de carácter genérico, contenidas en estas Normas y las condiciones particulares de la tipología de que se trate, reguladas en el Título Séptimo de las mismas, además de la legislación sectorial que resulte de aplicación.
4. Se preserva el carácter de las vías de comunicación, evitando la implantación en éstas de actividades y usos urbanos, tales como la construcción de aceras, instalaciones y usos asimilables a los servicios urbanos.
5. Se limitará la accesibilidad al viario intermunicipal recurriendo, cuando fuera preciso y necesario, a la creación de caminos de servicio que recojan y encauzen los tráficos interiores.
6. Cuando así lo establezca el Plan General específicamente, se admite el uso dotacional y de equipamiento tal y como establece la Ley de Medidas Urgentes, categorizándolo como SRPIE.

## **Artículo 37.- En el Suelo Rústico de Protección de Entornos.**

1. Sólo serán posibles con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores. Las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos serán de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables, salvo las existentes que se mantendrán adaptándose ambientalmente al entorno.
2. El objetivo general es garantizar la protección y conservación de los recursos naturales vinculados, lo cual se concreta en lo siguiente:
  - a) La preservación de su estructura física, geomorfológica y paisajística, así como de los ecosistemas asociados.
  - b) En el caso de los conos volcánicos la mejora y la recuperación del paisaje, incluyendo la eliminación tanto de los impactos existentes, especialmente los que afectan a la orografía natural (antiguas extracciones, por ejemplo), como de infraestructuras, construcciones y cualesquiera otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos de ordenación.
  - c) Conservar, restaurar y extender la cobertura vegetal existente, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos y como fuente de recursos futuros.
  - d) Fomentar la articulación de estos ámbitos en un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto.

3. Régimen Básico de los Usos e Intervenciones.

De acuerdo a lo especificado en las Normas de Aplicación Directa (NAD) del PIOLP se establecen los usos para la categoría de suelo (SRPE) y para cada una de las zonas definidas:

**1) Para la zona Ba2.1 (Interés geomorfológico).**

De acuerdo con las definiciones de usos y la matriz general incluidas en estas Normas, para la zona Ba2.1 Interés geomorfológico se definen los siguientes usos:

- a) Principales:
  - De conservación ambiental.
- b) Compatibles complementarios:
  - Científico y de educación ambiental.
- c) Compatibles autorizables:
  - De esparcimiento en espacios no adaptados.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - De esparcimiento en espacios adaptados tipo I e infraestructuras existentes y de servicio público, sólo en caso que estén previstos en el Plan Insular o en Planes Territoriales Especiales.
  - Pastoreo, apícola y cinegético.
- e) Prohibidos:
  - Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

**2) Zona Bb1.1 Conectores ecológicos con actividad tradicional.**

Se definen los siguientes usos condicionados al cumplimiento de los objetivos de conectividad ecológica establecidos en el artículo 198 del Plan Insular:

- a) Principal:
  - De conservación ambiental.
- b) Compatibles complementarios:
  - Científico y de educación ambiental.
- c) Compatibles autorizables:
  - De esparcimiento en espacios no adaptados.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, infraestructuras existentes y de servicio público, pastoreo en las áreas señaladas por el Plan Insular, apícolas y cinegéticos, así como agrícola tradicional existente.
  - Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.
- e) Prohibidos:
  - Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados y los que pudieran disminuir la capacidad conectora.

**3) Para la zona Bb1.4 (Interés Paisajístico).**

De acuerdo con las definiciones de usos y la matriz general incluidas en estas Normas, para la zona Bb1.4 Interés paisajístico se definen los siguientes usos:

- a) Principal:
  - De conservación ambiental.
- b) Compatibles complementarios:
  - Científico y de educación ambiental.
- c) Compatibles autorizables:
  - De esparcimiento en espacios no adaptados, agrícola tradicional y ganadero en explotación familiar.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, infraestructuras existentes y de servicio público, agricultura intensiva, pastoreo en las áreas señaladas por el Plan Insular, apícolas y cinegéticos.
  - Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.

- e) Prohibidos:
- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

**4) Zona Bb3.2 (Interés Agrícola, Agricultura tradicional de medianías) y la zona C2.1 (Interés Agrícola de medianías apta para actividades de interés general).**

Para la zona Bb3.2 Interés agrícola, agricultura tradicional de medianías y la zona C2.1 Interés Agrícola de medianías apta para actividades de interés general, se definen los siguientes usos:

- a) Principal:
  - Agrícola tradicional.
- b) Compatibles complementarios:
  - De conservación ambiental, científico y de educación ambiental.
- c) Compatibles autorizables:
  - De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I, de infraestructuras solo en C2.1, ganadero en explotaciones familiar existente y actividad económica en categoría I vinculada a explotaciones agrícolas o ganaderas.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - Forestal existente, pastoreo y apícolas.
  - Infraestructuras, existentes y de servicio público solo en Bb3.2
  - Turístico cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.
- e) Prohibidos:
  - Los no indicados en los anteriores apartados.

**5) Para la zona C2.2 (Interés Agropecuario AIG).**

Se definen los siguientes usos:

- a) Principales:
  - Agrícola tradicional, pastoreo y explotaciones ganaderas familiar y complementaria, con las limitaciones establecidas en estas Normas y la legislación aplicable.
- b) Compatibles complementarios:
  - De conservación ambiental, científico, de educación ambiental y productivo en categoría I, vinculado a las explotaciones agrícolas o ganaderas.
- c) Compatibles autorizables:
  - De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I, infraestructuras y equipamientos.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - Forestal, apícola y cinegético, productivos o de almacenamiento vinculados a la actividad agrícola y ganadera en intensidades superior a la categoría I y el Agrícola Intensivo.
  - Turístico cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.
- e) Prohibidos:
  - Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

4. Se tendrá especial atención a las zonas expuestas a riesgos, para la ubicación de las infraestructuras. Para su implantación deben cumplir con dos requisitos: que sean de interés general y que estén integradas en el paisaje, con las condiciones específicas siguientes:

*"Se admiten infraestructuras de interés general siempre que se integren en el paisaje, enterradas o integradas con el terreno, con las correspondientes medidas correctoras que se recogerán en un proyecto específico, en el que se desarrollará la justificación de la adaptación ambiental. Se aprovecharán en la medida de lo posible los accesos preexistentes"*

5. Para las zonas Ba2.1 se aplicarán las siguientes condiciones:

- a) No se admitirá la apertura de nuevas vías o caminos.

- b) No se admitirán movimientos de tierras o extracciones. En caso de extracciones existentes, con autorización administrativa en regla, se pueden mantener, con la finalidad de facilitar la restauración en los términos previstos por la correspondiente autorización administrativa. El Ayuntamiento podrá exigir proyecto y garantías de restauración paisajística con anterioridad al cese de la actividad.
- c) La admisión de nuevas edificaciones se limitará a aquellas que se ajusten a los requisitos establecidos por la legislación vigente en las condiciones de protección paisajística definidas por el planeamiento.
- d) La admisión de obras de infraestructuras queda limitada a aquellas previstas por el Plan Insular o los correspondientes Planes Territoriales de Infraestructuras.
- e) Se autorizarán nuevos usos siempre que sean concordantes con los definidos como principal o compatible complementario en esta zona.
- f) Los usos actuales que sean concordantes con los definidos como compatibles autorizables en esta zona podrán permanecer, pero no podrán ampliar su ámbito territorial de actuación, ni realizar obras que afecten a edificaciones o accesos.
6. En las zonas Bb1.1 y Bb1.2, donde el Plan Insular reconoce la existencia de actividad tradicional compatible con la conservación de las características naturales se atenderá a las siguientes condiciones:
- a) Se conservarán las actividades existentes en su intensidad actual.
- b) Las áreas agrícolas conservarán la forma de sus bancales y la vegetación natural existente en ellos.
- c) No se admitirán tratamientos químicos o fitosanitarios que pudieran perjudicar a las especies naturales objeto de protección.
- d) Las edificaciones o instalaciones legalmente establecidas en suelo rústico pueden mantener su uso actual, admitiéndose exclusivamente las obras de mantenimiento, que no podrán contemplar ampliaciones ni alterar las condiciones de su entorno.
- e) Se podrán mantener los usos existentes.
- f) No se admitirán movimientos de tierra, nuevas roturaciones ni apertura de vías o caminos.
- g) No se admitirán nuevas edificaciones.
- h) En tanto no se aprueben los planes y normas de los Espacios Naturales Protegidos no se admitirán nuevas edificaciones, salvo las que estén incluidas en asentamientos rurales, y las existentes, así como las instalaciones, solo se admitirán en la situación actual, no pudiendo realizarse ampliaciones ni alterar las condiciones de su entorno.
7. Para los Conectores ecológicos en entorno natural definidos por el PIOLP se establecen las siguientes determinaciones:
- a) El principal objetivo es la conservación de los valores naturales de estos espacios, a fin de garantizar la libre circulación de especies, particularmente entre los diversos Espacios Naturales Protegidos de la Isla y entre las cumbres y el mar. Los conectores ecológicos en entorno natural, A2.2 comparten los objetivos de conectividad con la zona Bb1.1, conectores ecológicos con actividad tradicional.
- b) Las zonas definidas como conector ecológico en entorno natural atenderán a las siguientes limitaciones de transformación y uso:
- Se conservarán los usos existentes considerados dentro de las categorías de usos principales, prioritarios o autorizables.
  - La introducción de nuevos usos se limitará a los considerados principales y compatibles complementarios, siempre que no comporten obras o edificaciones no previstas en el Plan Insular. Los movimientos de tierras u otras intervenciones deberán aportar medidas que garanticen la preservación de su capacidad conectora.
  - Se admite la conservación de las pistas y caminos existentes, pero no se admite la apertura de nuevos caminos.
  - En ningún caso se admitirán obras o transformaciones que creen un efecto de barrera ecológica o que supongan una alteración a la continuidad del conector.
  - Cuando se trate de barrancos, se atenderá prioritariamente a su función hidrológica, y no se admitirá ningún tipo de actuación que pudiera repercutir directa o

indirectamente en la disminución de dicha función. En dichos espacios serán de aplicación las medidas de protección establecidas por la legislación vigente, las que determina este Plan Insular y las que determine el Plan Hidrológico.

- Cuando se trate de espacios con predominio forestal se atenderá a las limitaciones establecidas en esta Plan Insular y a las que determine el Plan Territorial Especial Forestal.
- c) Las infraestructuras o redes de servicios que necesariamente deban ubicarse en zona A2.2 incorporarán a su proyecto la justificación de la necesidad de implantación de la infraestructura y de la elección del ámbito con menores afectaciones ambientales, también incorporarán medidas complementarias de disminución de impactos durante la obra y de restauración de las condiciones naturales en la medida que sea posible una vez finalizada.
- d) En tanto no se aprueben los planes y normas de los Espacios Naturales Protegidos no se admitirán nuevas edificaciones, salvo las que estén incluidas en asentamientos rurales, y las existentes, así como las instalaciones, solo se admitirán en la situación actual, no pudiendo realizarse ampliaciones ni alterar las condiciones de su entorno.

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

1. Sólo serán posibles con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.
2. El objetivo general es garantizar la protección y conservación de los valores paisajísticos, naturales o antropizados, y de las características fisiográficas de los terrenos, lo cual se concreta en lo siguiente:
  - a) La preservación de su estructura física, geomorfológica y paisajística, así como de los ecosistemas asociados.
  - b) La mejora y la recuperación del paisaje, incluyendo la eliminación tanto de los impactos existentes, especialmente los que afectan a la orografía natural (antiguas extracciones, por ejemplo), como de infraestructuras, construcciones y cualesquiera otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos de ordenación.
  - c) Conservar, restaurar y extender la cobertura vegetal existente, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos y como fuente de recursos futuros.
  - d) La preservación de la conectividad ecológica entre especies de elevada protección ambiental.
3. Se admitirán nuevos usos siempre que sean concordantes con los definidos como principal o compatible complementario en la matriz de usos del artículo 276.
4. Los usos actuales que sean concordantes con los definidos como compatibles autorizables en las zonas Ba podrán permanecer, pero no podrán ampliar su ámbito territorial de actuación ni realizar obras que afecten a edificaciones o accesos.
5. Régimen básico de usos.

De acuerdo a lo especificado en las Normas de Aplicación Directa (NAD) del PIOLP se establecen los usos para la categoría de suelo (SRPP) y para cada una de las zonas definidas:

### **1) Para la zona Ba2.1 (Interés geomorfológico).**

De acuerdo con las definiciones de usos y la matriz general incluidas en estas Normas, para la zona Ba2.1 Interés geomorfológico se definen los siguientes usos:

- a) Principales:
  - De conservación ambiental.
- b) Compatibles complementarios:
  - Científico y de educación ambiental.

- c) Compatibles autorizables:
  - De esparcimiento en espacios no adaptados.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - De esparcimiento en espacios adaptados tipo I e infraestructuras existentes y de servicio público, sólo en caso que estén previstos en el Plan Insular o en Planes Territoriales Especiales.
  - Pastoreo, apícola y cinegético.
- e) Prohibidos:
  - Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

**2) Para la zona Bb1.1 (Conectores con actividad agrícola tradicional)**

Se definen los siguientes usos, condicionados al cumplimiento de los objetivos de conectividad ecológica establecidos en el artículo 198 del Plan Insular:

- a) Principal:
  - De conservación ambiental.
- b) Compatibles complementarios:
  - Científico y de educación ambiental.
- c) Compatibles autorizables:
  - De esparcimiento en espacios no adaptados.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, infraestructuras existentes y de servicio público, pastoreo en las áreas señaladas por el Plan Insular, apícolas y cinegéticos, así como agrícola tradicional existente.
  - Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.
- e) Prohibidos:
  - Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados y los que pudieran disminuir la capacidad conectora.

**3) Para la zona Bb1.4 (Interés Paisajístico).**

De acuerdo con las definiciones de usos y la matriz general incluidas en estas Normas, para la zona Bb1.4 Interés paisajístico se definen los siguientes usos:

- a) Principal:
  - De conservación ambiental.
- b) Compatibles complementarios:
  - Científico y de educación ambiental.
- c) Compatibles autorizables:
  - De esparcimiento en espacios no adaptados, agrícola tradicional y ganadero en explotación familiar.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, infraestructuras existentes y de servicio público, agricultura intensiva, pastoreo en las áreas señaladas por el Plan Insular, apícolas y cinegéticos serán autorizables.
  - Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.
- e) Prohibidos:
  - Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

**4) Para la zona Bb3.1 Interés agrícola, agricultura intensiva.**

Se definen los siguientes usos:

- a) Principal:
  - Agrícola intensivo y tradicional.
- b) Compatibles complementarios:
  - De conservación ambiental, científico y de educación ambiental.

- c) Compatibles autorizables:
  - De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I, ganadero en explotación familiar y actividad económica en categoría I vinculada a explotaciones agrícolas o ganaderas existentes.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - Infraestructuras existentes y de servicio público.
  - Turístico cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.
- e) Prohibidos:
  - Los no indicados en los anteriores apartados.

**5) Para la zona Bb3.2 (Interés agrícola medianías) y para la zona C2.1 (Interés Agrícola de medianías apta para actividades de Interés General).**

Para la zona Bb3.2 Interés Agrícola, agricultura tradicional de medianías y para la zona C2.1 de Interés Agrícola de medianías apta para actividades de Interés General se definen los siguientes usos:

- a) Principal:
  - Agrícola tradicional.
- b) Compatibles complementarios:
  - De conservación ambiental, científico, de educación ambiental, ganadero en la categorías familiar y complementaria.
- c) Compatibles autorizables:
  - De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I, infraestructuras solo en C2.1, productivo en categoría I vinculado a las explotaciones y pastoreo.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - Forestal, apícolas y cinegéticos.
  - Infraestructuras, existentes y de servicio público solo en Bb3.2.
  - Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.
- e) Prohibidos:
  - Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados

**6) Para la zona C2.2 (Interés Agropecuario AIG).**

Se definen los siguientes usos:

- a) Principales:
  - Agrícola tradicional, pastoreo y explotaciones ganaderas familiar y complementaria, con las limitaciones establecidas en estas Normas y la legislación aplicable.
- b) Compatibles complementarios:
  - De conservación ambiental, científico, de educación ambiental y productivo en categoría I, vinculado a las explotaciones agrícolas o ganaderas.
- c) Compatibles autorizables:
  - De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I, infraestructuras y equipamientos.
- d) Compatibles autorizables con limitaciones:
  - Forestal, apícola y cinegético, productivos o de almacenamiento vinculados a la actividad agrícola y ganadera en intensidades superior a la categoría I.
  - Turístico cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.
- e) Prohibidos:
  - Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

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

- a) Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregación y las de parcelación urbanística.
  - b) Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.
  - c) Todas las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para la continuidad de actividades agrícolas existentes.
  - d) Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes.
  - e) En general, todas las intervenciones de instalaciones. A tal efecto, podrán admitirse los vallados de fincas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística. Se deberá solicitar autorización a la Consejería de Medio Ambiente para la instalación de cerramientos, cercas o vallados que supongan riesgos para la fauna autóctona cuando se sitúen en zona Ba, delimitadas por el PIOLP.
  - f) Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, restauración o conservación de inmuebles de interés patrimonial y, como tales, incluidas en los catálogos correspondientes, y las obras de demolición, salvo cuando estén permitidas por el PTET para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos. Se excluyen las edificaciones para uso turístico admitidas por este PGO en el marco del PTET.
  - g) Se admiten, con carácter excepcional, las infraestructuras de interés general siempre que se integren en el paisaje, enterradas o integradas con el terreno, con las correspondientes medidas correctoras que se recogerán en un proyecto específico, en el que se desarrollará la justificación de la adaptación ambiental estando de acuerdo a lo establecido por el Plan Insular o el Plan Territorial correspondiente.
  - h) En las zonas Ba2.1 del PIOLP los usos actuales que sean concordantes con los definidos como compatibles autorizables en esta zona podrán permanecer, pero no podrán ampliar su ámbito territorial de actuación, ni realizar obras que afecten a edificaciones o accesos.
7. En las zonas Bb1.1 y Bb1.2, donde el Plan Insular reconoce la existencia de actividad tradicional compatible con la conservación de las características naturales se atenderá a las siguientes condiciones:
- a) Se conservarán las actividades existentes en su intensidad actual.
  - b) Las áreas agrícolas conservarán la forma de sus bancales y la vegetación natural existente en ellos.
  - c) No se admitirán tratamientos químicos o fitosanitarios que pudieran perjudicar a las especies naturales objeto de protección.
  - d) Las edificaciones o instalaciones legalmente establecidas en suelo rústico pueden mantener su uso actual, admitiéndose exclusivamente las obras de mantenimiento, que no podrán contemplar ampliaciones ni alterar las condiciones de su entorno.
  - e) Se podrán mantener los usos existentes.
  - f) No se admitirán movimientos de tierra, nuevas roturaciones ni apertura de vías o caminos.
  - g) No se admitirán nuevas edificaciones.
  - h) En tanto no se aprueben los planes y normas de los Espacios Naturales Protegidos no se admitirán nuevas edificaciones, salvo las que estén incluidas en asentamientos rurales, y las existentes, así como las instalaciones, solo se admitirán en la situación actual, no pudiendo realizarse ampliaciones ni alterar las condiciones de su entorno.
8. Para los Conectores ecológicos en entorno natural definidos por el PIOLP se establecen las siguientes determinaciones:
- a) El principal objetivo es la conservación de los valores naturales de estos espacios, a fin de garantizar la libre circulación de especies, particularmente entre los diversos Espacios Naturales Protegidos de la Isla y entre las cumbres y el mar. Los conectores ecológicos en entorno natural, A2.2 comparten los objetivos de conectividad con la zona Bb1.1, conectores ecológicos con actividad tradicional.

- b) Las zonas definidas como conector ecológico en entorno natural atenderán a las siguientes limitaciones de transformación y uso:
- Se conservarán los usos existentes considerados dentro de las categorías de usos principales, prioritarios o autorizables.
  - La introducción de nuevos usos se limitará a los considerados principales y compatibles complementarios, siempre que no comporten obras o edificaciones no previstas en el Plan Insular. Los movimientos de tierras u otras intervenciones deberán aportar medidas que garanticen la preservación de su capacidad conectora.
  - Se admite la conservación de las pistas y caminos existentes, pero no se admite la apertura de nuevos caminos.
  - En ningún caso se admitirán obras o transformaciones que creen un efecto de barrera ecológica o que supongan una alteración a la continuidad del conector.
  - Cuando se trate de barrancos, se atenderá prioritariamente a su función hidrológica, y no se admitirá ningún tipo de actuación que pudiera repercutir directa o indirectamente en la disminución de dicha función. En dichos espacios serán de aplicación las medidas de protección establecidas por la legislación vigente, las que determina este Plan Insular y las que determine el Plan Hidrológico.
  - Cuando se trate de espacios con predominio forestal se atenderá a las limitaciones establecidas en esta Plan Insular y a las que determine el Plan Territorial Especial Forestal.
- c) Las infraestructuras o redes de servicios que necesariamente deban ubicarse en zona A2.2 incorporarán a su proyecto la justificación de la necesidad de implantación de la infraestructura y de la elección del ámbito con menores afectaciones ambientales, también incorporarán medidas complementarias de disminución de impactos durante la obra y de restauración de las condiciones naturales en la medida que sea posible una vez finalizada.
- d) En tanto no se aprueben los planes y normas de los Espacios Naturales Protegidos no se admitirán nuevas edificaciones, salvo las que estén incluidas en asentamientos rurales, y las existentes, así como las instalaciones, solo se admitirán en la situación actual, no pudiendo realizarse ampliaciones ni alterar las condiciones de su entorno.
9. Para las zonas Ba2.1 se aplicarán las siguientes condiciones:
- a) No se admitirá la apertura de nuevas vías o caminos.
  - b) No se admitirán movimientos de tierras o extracciones. En caso de extracciones existentes, con autorización administrativa en regla, se pueden mantener, con la finalidad de facilitar la restauración en los términos previstos por la correspondiente autorización administrativa. El Ayuntamiento podrá exigir proyecto y garantías de restauración paisajística con anterioridad al cese de la actividad.
  - c) La admisión de nuevas edificaciones se limitará a aquellas que se ajusten a los requisitos establecidos por la legislación vigente en las condiciones de protección paisajística definidas por el planeamiento.
  - d) La admisión de obras de infraestructuras queda limitada a aquellas previstas por el Plan Insular o los correspondientes Planes Territoriales de Infraestructuras.
  - e) Se autorizarán nuevos usos siempre que sean concordantes con los definidos como principal o compatible complementario en esta zona.
  - f) Los usos actuales que sean concordantes con los definidos como compatibles autorizables en esta zona podrán permanecer, pero no podrán ampliar su ámbito territorial de actuación, ni realizar obras que afecten a edificaciones o accesos.

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

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

2. El objetivo general es garantizar la preservación de los valores culturales en presencia, y de su entorno inmediato, lo cual se concreta en lo siguiente:
  - a) La preservación de su estructura física, formal y funcional.
  - b) La mejora y la recuperación del entorno inmediato, incluyendo la eliminación tanto de los impactos existentes, como de infraestructuras, construcciones y cualesquier otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos de preservación.
  - c) Fomentar la articulación de estos ámbitos en un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto.
3. Régimen Básico de los Usos e Intervenciones.  
El uso principal en todos los ámbitos adscritos a esta categoría será el de conservación, orientado preferentemente hacia la preservación.
4. Se establece un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto, al menos, a los siguientes grupos de usos genéricos:
  - a) Los ambientales, tanto los de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de preservación, vinculados a objetivos de ordenación específicos, tales como la restauración de los valores objeto de protección, como los científicos y de educación ambiental.
  - b) Los de esparcimiento en espacios no adaptados.
5. Serán, en todo caso, usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito a esta categoría los de esparcimiento con vehículos de motor, lo industriales, los terciarios, los turísticos, salvo los establecimientos de turismo rural, y los residenciales.
6. Con carácter general, el Plan General prohíbe toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores culturales. En todo caso se prohíben específicamente las siguientes intervenciones:
  - a) Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregación y las de parcelación urbanística.
  - b) Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.
  - c) Todas las de movimientos de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para la continuidad de actividades agrícolas existentes.
  - d) Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes.
  - e) En general, todas las intervenciones de instalaciones. A tal efecto, podrán admitirse los vallados de fincas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística.
  - f) Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, restauración o conservación de inmuebles de interés patrimonial y, como tales, incluidas en los catálogos correspondientes, y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos. Se aprovecharán en lo posible los accesos preexistentes en la medida de lo posible.

## Artículo 40.- En el Suelo Rústico de Protección Minera.

1. El uso principal en todos los ámbitos adscritos a esta categoría será el minero, orientado preferentemente hacia la extracción de áridos de acuerdo a lo dispuesto por el PIOLP.

2. Los usos extractivo-mineros comprenden el conjunto de actividades consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico. No forman parte de esta categoría de uso las extracciones de agua (usos de infraestructuras) ni el aprovechamiento de recursos minerales extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados. Los usos minero extractivos se han de asignar al ámbito acotado y establecido en este Plan General, de forma que el ejercicio de las intervenciones asociadas a los mismos, se limita al plazo que se establezca en la autorización y, finalizadas éstas, se debe proceder a la restauración de los terrenos para permitir el ejercicio de otros usos.
3. El desarrollo de actividades extractivas requerirá, previa a su autorización, la redacción detallada y por fases de un proyecto de restauración ambiental y geomorfológica y el depósito de una fianza que garantice la efectiva ejecución de dicha restauración. Las obras de restauración se ejecutarán paralelamente a los trabajos de extracción.
4. El órgano competente emitirá el informe pertinente incluyendo las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento en relación, como mínimo, a:
  - a) Los perímetros de la explotación.
  - b) El ritmo y orden de las fases de explotación.
  - c) Los elementos a preservar de tipo geológico, geomorfológico o botánico, tanto dentro como en la periferia del ámbito minero.
  - d) Los elementos de fauna, especialmente avifauna nidificante, a respetar.
  - e) El calendario de las voladuras y los trabajos de restauración, y cualquier otro aspecto relevante, a criterio de la Administración.
5. Será motivo de la pérdida de la fianza y eventual paralización de los trabajos de extracción, el incumplimiento de las fases de restauración, incluyendo su paralización injustificada por un periodo superior a los 12 meses, así como superar los límites autorizados para la explotación minera, no respetar los elementos a preservar de tipo geológico, geomorfológico o botánico, realizar voladuras en el periodo de nidificación de especies incluidas en el Catálogos de Especies Amenazadas u otras faltas graves de acuerdo con las prescripciones técnicas señaladas.
6. Los usos quedan limitados a los vinculados a la actividad extractiva.
  - a) Principal :
    - Extractivo.
  - b) Compatible complementarios:
    - Productivos relacionados.
  - c) Prohibidos:
    - Los usos no citados.
7. El PGO admite el uso de gestión de residuos de construcción y demolición (RCD) en las áreas extractivas. Se debe realizar un estudio ambiental que valorará los efectos directos e indirectos de la instalación sobre la fauna, flora, gea y paisaje como medida preventiva.
8. En la restauración de canteras y áreas degradadas deberá evitarse el empleo de residuos de demolición, industriales y otros que puedan comportar efectos no deseables sobre el suelo, la atmósfera y los recursos hídricos superficiales o subterráneos, como medida preventiva y reductora.
9. Se deberán cumplir las condiciones establecidas por el PIOLP en la ficha correspondiente al Ámbito de Interés Extractivo 6-El Riachuelo.

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

1. De acuerdo con las definiciones de usos y la matriz general incluidas en estas Normas, para la zona D1.1, asentamiento rural simple y complejo se definen los siguientes usos:
  - a) Principal:
    - Vivienda unifamiliar.
  - b) Compatibles complementarios:
    - De conservación ambiental y de equipamientos.
  - c) Compatibles autorizables:
    - Científico, de educación ambiental, de esparcimiento en espacios no adaptados o adaptados tipo I y II, de infraestructuras, agrícola tradicional, productivo existente en categoría I y terciario: hostelería y comercio minorista existente.
  - d) Compatibles autorizables con limitaciones:
    - Ganadería en explotación familiar y oficinas.
    - Las actividades productivas en categoría II sólo podrán ser reconocidas por el Plan General en caso que sean preexistentes y sólo se podrá considerar autorizables aquellas que estén relacionadas con la actividad agrícola.
    - Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.
2. La delimitación de los diferentes ámbitos de Asentamientos Rurales se plasman en el Plano de Ordenación Pormenorizada correspondiente. En estos Planos se recogen, además, las determinaciones de ordenación pormenorizada de los Asentamientos Rurales, con definición del trazado de la red viaria, las alineaciones de las parcelas edificables, las tipologías y alturas de la edificación y el uso que se determina, así como las dotaciones y espacios libres.
3. Las condiciones aplicables en los Asentamientos Rurales a las unidades aptas para la edificación y a las edificaciones a construir en ellas, son las de carácter genérico contenidas en estas Normas reguladas en el Título Séptimo de las mismas, además de la legislación que resulte de aplicación.
4. Además de las que puedan determinarse en las Ordenanzas Municipales que se desarrollen, en estas Normas deberán cumplirse también las siguientes condiciones específicas:
  - a) Dar frente a vía o espacio público y contar con todos los servicios necesarios y requeridos en la normativa urbanística y sectorial y en estas Normas, o garantizar la ejecución simultánea de las obras precisas para alcanzar lo anterior en los términos y condiciones establecidos legalmente.
5. Las construcciones admisibles en los suelos rústicos de asentamiento rural serán las industriales y comerciales preexistentes, o las vinculadas a las actividades agrarias, así como las artesanales en cualquier caso, compatibles con la vivienda y la de los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.

## Artículo 42.- Medidas de protección según zonas PORN del PIOLP.

1. La protección de la biodiversidad se considera el objetivo fundamental de las zonas A y Ba PORN, al que deben supeditarse el resto de políticas públicas y actuaciones privadas. Con este objetivo deberá atenderse al contenido ambiental previsto por la legislación aplicable previamente a cualquier actuación de tipo urbanístico, agrícola, minero, turístico o de otra índole a plantear en estas zonas, que pueda tener incidencia paisajística, territorial o ambiental.
2. En las zonas Bb1, en que los valores productivos deben compatibilizarse con el respeto a la biodiversidad y el paisaje, centrado especialmente en los valores susceptibles de alteración (botánicos, faunísticos y/o paisajísticos) y las transformaciones y/o tratamientos en los elementos

de soporte de las explotaciones concernidas, que deberán potenciar o, en caso contrario justificar, el empleo de materiales naturales en relación a los cerramientos, tratamiento de muros de piedra, mantenimiento o ubicación de nuevas balsas naturalizadas o accesibles para la fauna, pavimentado de caminos, etc.

3. En el resto de zonas Bb, C y D, dónde la actividad económica y, en el caso de las zonas D, residencial o de actividad económica son las prioridades principales, se deberá atender especialmente a minimizar el impacto sobre los elementos de valor ambiental, cultural o patrimonial, incluidos en correspondientes catálogos, sin menoscabo de las condiciones adicionales que la Administración pueda imponer o de la eventual tramitación del plan o proyecto mediante un procedimiento reglado de evaluación ambiental, si procede, o de las exigencias derivadas de regulaciones sectoriales.
4. Se prohíben las plantaciones exóticas forestales de nueva creación en zonas A y Ba PORN, así como en otras zonas sensibles y/o de protección por motivos de pendiente, erosionabilidad o protección de acuíferos, así como en todas las zonas incluidas en Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 u otros ámbitos rústicos con interés ambiental.
5. En las zonas Bb PORN se autorizarán exclusivamente las edificaciones e instalaciones vinculadas al sector económico de referencia para cada subzona: forestal, agrícola, ganadera, instalaciones vinculadas al litoral, o la edificación que autorice el planeamiento de los Espacios Naturales o este plan general en los asentamientos rurales. Se admiten también las instalaciones turísticas previstas por el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística y el planeamiento que desarrolle el Plan Insular, así como las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el desarrollo de la actividad correspondiente a cada subzona.
6. En las zonas C PORN, además de las vinculadas al sector económico de referencia en las correspondientes subzonas, se admiten las construcciones vinculadas a actividades de interés general.
7. Entre las limitaciones establecidas en los apartados anteriores no se consideran incluidas:
  - a) La construcción de infraestructuras, caso de que se autorice el uso correspondiente, que deben ubicarse, siempre que sea posible, fuera de la zonas A, Ba y Bb PORN por ser existentes y de servicio público.
  - b) La conservación de infraestructuras, elementos de urbanización, instalaciones y edificios preexistentes, siempre que no se especifique lo contrario y se destinen a usos admitidos en la correspondiente zona.
  - c) Las instalaciones especialmente previstas por el Plan Insular o el planeamiento de Espacios Naturales Protegidos, territorial y este plan general en desarrollo de los objetivos de este Plan Insular.

## TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

### CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

#### **Artículo 43.-**

#### **Usos Característicos y Específicos del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. Además de la adscripción a alguna de las categorías establecidas en el artículo 10 el suelo urbanizable se divide también, dependiendo del uso característico al que se destinan los sectores, de la siguiente manera:
  - Sectores Residenciales.
  - Sectores Industriales.
  - Sectores Terciarios.
2. Los usos específicos que se admiten o se prohíben expresamente para cada uno de los sectores son los que se determinan en la ficha respectiva. Sus condiciones de admisibilidad y de compatibilidad son las reguladas en estas Normas, y –en su caso- en las propias fichas del Fichero de Gestión Urbanística.

#### **Artículo 44.-**

#### **Régimen urbanístico previo al desarrollo de los sectores.**

1. Las facultades de edificación en los sectores de suelo urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los deberes y obligaciones urbanísticas establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística aplicable.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras que no sean las correspondientes a las infraestructuras generales y a los sistemas generales dotacionales y del viario, y aquéllas necesarias para la ejecución de las obras propias de la urbanización del sector, igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales que permita la legislación urbanística aplicable, con las garantías y mediante el procedimiento legal que corresponda.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial y del instrumento de gestión urbanística correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos. Entre tanto, el suelo urbanizable tendrá la consideración de suelo rústico a todos los efectos.

#### **Artículo 45.-**

#### **Régimen del suelo urbanizable ordenado.**

1. El régimen urbanístico de los sectores de suelo urbanizable ordenado es el derivado de las determinaciones de planeamiento contenidas en los respectivos Planes Parciales una vez que han sido aprobados.

## Artículo 46.-

### Régimen del suelo urbanizable no ordenado.

1. El régimen del suelo urbanizable no ordenado, al no contar con plan parcial vigente y, por lo tanto, con ordenación pormenorizada, es el general del suelo rústico, hasta tanto no se aprueben los instrumentos de planeamiento que desarrolle la ordenación del sector, siendo de aplicación las prescripciones que contiene al respecto la legislación urbanística.
2. El régimen urbanístico aplicable a los sectores de suelo urbanizable no ordenado incorpora el derecho a la tramitación del correspondiente Plan Parcial y de los instrumentos de gestión y ejecución pertinentes para el desarrollo del sector conforme a la legislación urbanística y de acuerdo a las determinaciones contenidas en estas Normas.
3. En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado se contienen las instrucciones respecto a cada sector para la redacción del pertinente Plan Parcial, y se establecen las condiciones y parámetros que ha de cumplir la ordenación pormenorizada y la gestión urbanística, así como los sistemas generales adscritos a cada uno de los sectores, sin perjuicio de lo establecido en los capítulos siguientes.

## Artículo 47.-

### Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

Se regula de acuerdo a lo establecido en el artículo 69 del Texto Refundido de la Ley del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

## Artículo 48.-

### Condiciones Generales de los Planes Parciales.

1. Los parámetros de densidad y el coeficiente de edificabilidad expresados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado se aplicarán sobre la superficie total del sector excluida la superficie de dominio público, en su caso.
2. La densidad máxima establecida en la ficha correspondiente de cada sector, según su uso característico, podrá disminuirse por el Plan Parcial que desarrolle su ordenación pormenorizada. Tal reducción se limita en los sectores residenciales, que deberán tener una densidad mínima no inferior al 90% de la establecida como máxima en la ficha correspondiente.
3. El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de sus documentos se expresan en las instrucciones y determinaciones que se indican en las fichas correspondientes a cada sector y en la legislación urbanística.
4. Programa de Gestión y Ejecución del Plan Parcial. Los Planes Parciales podrán delimitar –en su caso- unidades de actuación para la gestión y ejecución del planeamiento y deberán expresar las etapas en las que se desarrollará su ejecución, señalando la duración de cada una de ellas y las obras que comprenden, así como las dotaciones y la edificabilidad que le corresponde. Deberá existir una proporcionalidad entre la obra de urbanización ejecutada en cada fase y la edificabilidad que se le asigne.
5. Normas Urbanísticas del Plan Parcial. El Plan Parcial contendrá unas Normas Urbanísticas reguladoras de la edificación y de los usos que se desarrollarán, de conformidad con lo señalado en la legislación urbanística aplicable y de acuerdo a estas Normas, tanto en lo relativo a la clase de suelo como a las condiciones generales, al contenido que para cada sector se determina en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se

exponen en el capítulo siguiente de estas Normas. Además deberán respetarse las determinaciones que contenga las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, y aquellas otras que resulten aplicables. Las tipologías edificatorias deberán coincidir con las definidas por el Plan General así como los usos, tanto en cuanto a determinaciones como a compatibilidades, admitiéndose únicamente incorporar jardines delanteros o fondos máximos edificables no previstos por el plan general.

## Artículo 49.-

### Criterios Generales de Ordenación de los Sectores.

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este Plan General y a las instrucciones que se expresen en la ficha del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este Título y en los siguientes de estas Normas, en todo lo que sea de aplicación.
2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de desarrollo, los siguientes criterios básicos:
  - a) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en estas Normas.
  - b) Se resolverán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rural, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
  - c) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios.
  - d) En el caso de que la ficha correspondiente se indique un trazado viario como vinculante deberá desarrollarse éste con las nuevas modificaciones que sean necesarias para adaptarse al terreno o a los enlaces del resto del sistema viario del Plan General.
  - e) La situación de las zonas destinadas a equipamientos y dotaciones que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, equipamientos deportivos y culturales y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.

## Artículo 50.-

### Condiciones Generales de la Red Viaria.

1. En el Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano o urbanizable colindante con su entorno, determinará el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contienen estas Normas y la ficha del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas de protección (áreas ajardinadas) en su caso.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad 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.
4. La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de éstos según las previsiones que resulten exigibles por la legislación vigente, especialmente la referida a la accesibilidad como la Orden VIV 561/2010 del documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad.

5. Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria.
6. Cuando dentro del sector se incluya un Sistema General de la Red Vial (SGRV) la ejecución del mismo corresponderá a los promotores del Plan Parcial al considerarse al sistema como parte de la red vial interior del sector.

## **Artículo 51.-**

### **Condiciones de los Espacios Libres Públicos y Vías Peatonales.**

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área para garantizar su óptima accesibilidad.
2. Los espacios libres públicos se destinarán de forma preferente a Parques y Áreas Ajardinadas.
3. Las superficies de espacios libres públicos deberán cumplir las prescripciones que para tal uso se contemplan en estas Normas, aumentando en lo posible la exigencia de que los Parques y Áreas Ajardinadas deben estar dotados de vegetación de fuste. Tales espacios, en cualquier caso, combinarán zonas soleadas con zonas de sombra. Asimismo, contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.
4. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean 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 52.-**

### **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 se establezcan estas Normas para cada tipología y uso.
2. En cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando especialmente el acceso al ámbito de visitantes a las zonas residenciales y usuarios de las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos.

## **Artículo 53.- Reserva de Suelo para Sistemas Generales.**

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

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

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establecen las superficies mínimas para Dotaciones y espacios libres públicos de carácter local, sin perjuicio de la regulación contenida en los otros números de este artículo y en el capítulo siguiente. El suelo de tales Dotaciones y espacios libres públicos será de cesión obligatoria y gratuita y su superficie mínima responde al cumplimiento de los estándares legalmente establecidos. Los equipamientos de carácter privado deberán cumplir el apartado 2 siguiente.
2. Los Planes Parciales deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las superficies de cesión en los sectores que no se determina por el Plan General un destino dotacional específico. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de los usos dotacionales que se contiene en estas Normas. En el caso de los sectores residenciales, terciarios e industriales, tal elección deberá realizarse al menos en el 50% entre los que, por su naturaleza, puedan o deban ser de titularidad pública, y atendiendo a los déficit dotacionales existentes en los núcleos situados en la zona

## TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

### CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

#### **Artículo 55.-**

##### **Usos Característicos y Específicos del Suelo Urbano.**

1. Las Áreas y Ámbitos de Ordenación de suelo urbano, con independencia de que los terrenos se consideren suelo urbano consolidado o no consolidado, se califican también dependiendo del uso característico al que se destinan mayoritariamente los terrenos en función de su consideración como áreas homogéneas.
2. En el Plano de Ordenación Estructural de clasificación del suelo urbano, se define el uso característico de cada una de ellas.
3. Los usos específicos y los pormenorizados que se permiten en un Área de suelo urbano son los considerados compatibles con el uso característico de la misma, en las condiciones reguladas en estas Normas. La ordenación pormenorizada contenida en el Plan General o la establecida por remisión en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en su caso, determina el uso específico principal de cada manzana o parcela, sin perjuicio de la compatibilidad de usos secundarios según lo regulado en estas Normas. Las determinaciones de los usos principales a los que se destinan las parcelas se concretan en los Planos de Ordenación pormenorizada de las respectivas áreas o –en su caso- en el instrumento de ordenación incorporada, siendo complementadas en los supuestos de Tratamiento Específico por lo contenido en las fichas correspondientes.
4. Los instrumentos de planeamiento especial que, en su caso, desarrollen la ordenación pormenorizada, de acuerdo a las instrucciones contenidas en la ficha correspondiente, podrán determinar los usos principales de las parcelas modificando los establecidos en el planeamiento general, siempre que resulten admitidos y compatibles según lo regulado en estas Normas y se justifique motivadamente en relación con los objetivos de la ordenación que plantea, y no se modifique el uso global propuesto por el Plan General.

#### **Artículo 56.-**

##### **Régimen General del Suelo Urbano.**

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

#### **Artículo 57.-**

##### **Régimen del Suelo Urbano Consolidado.**

1. A los terrenos de suelo urbano consolidado le será aplicable el régimen urbanístico general expresado en el número anterior y el derivado de su ordenación pormenorizada.
2. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

## **Artículo 58.- Régimen del Suelo Urbano no Consolidado.**

1. El régimen urbanístico de suelo urbano no consolidado e incluido en unidades de actuación será el derivado de la ordenación pormenorizada y de las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes para las respectivas unidades y ámbitos siendo de aplicación lo regulado en estas Normas respecto al aprovechamiento medio y al susceptible de apropiación por los propietarios, o por el plan parcial que se redacte para completar la ordenación pormenorizada no establecida por el plan general.
2. Como excepción a los dispuesto en el número anterior, el suelo urbano incluido en una unidad de actuación cuyo desarrollo se haya iniciado conforme al régimen derivado de un instrumento de planeamiento anterior, incorporado, se considera de régimen transitorio y se regirá por la normativa contenida en dicho planeamiento y en los instrumentos de gestión que se hubieran aprobado, cuando así se exprese en la ficha correspondiente y de conformidad con las instrucciones y determinaciones contenidas en la misma.
3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

## **Artículo 59.- Suelo Urbano de Interés Cultural.**

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

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

Son aquellos suelos sujetos a operaciones de reforma que implican su transformación integral. Deben desarrollarse a través de un Plan Especial de Ordenación.

# **CAPÍTULO 2. - PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.**

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

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

- a) Complementar la ordenación pormenorizada de protección en los Cascos Históricos delimitados como tales y sujetos a la formulación de un Plan Especial de Protección de acuerdo a las instrucciones contenidas en las fichas correspondientes de los respectivos ámbitos.
- b) La reordenación pormenorizada de un ámbito concreto con ordenación previa no ejecutada totalmente, y que presenta una problemática específica y compleja que ha impedido o dificultado que se culmine su ejecución, con el fin de resolver tales problemas

y, en su caso, adecuar la ordenación a las determinaciones de planeamiento introducidas; lo que se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial o Especial, según disponga la legislación urbanística. (Áreas de Renovación o Rehabilitación Urbana).

- c) La adaptación de una ordenación pormenorizada preestablecida a las determinaciones, criterios e instrucciones introducidos por el planeamiento general, mediante la formulación de un Plan Especial de adaptación urbana, conforme a lo establecido por la legislación urbanística.
- d) La mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida del medio urbano en un ámbito concreto, según las determinaciones, criterios e instrucciones que establecen estas Normas, mediante la formulación de un Plan Especial.
- e) Completar o reajustar la ordenación pormenorizada de los ámbitos sujetos a la formulación de un Estudio de Detalle, respecto a los aspectos propios del contenido de tal instrumento definidos legalmente, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

## Artículo 62.-

### Criterios Generales para el Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.

- 1. Dependiendo del ámbito de que se trate y de la finalidad a la que deba responder el planeamiento de desarrollo, en las fichas correspondientes se establecen las determinaciones e instrucciones que deben cumplir en cada caso los respectivos instrumentos de planeamiento.
- 2. Además, tanto los Planes Parciales o Especiales cuya formulación viene determinada por el Plan General como aquéllos otros que puedan redactarse, deberán atender y ajustarse al contenido de estas Normas y de los instrumentos normativos que las desarrollem, así como a las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que corresponda.
- 3. Al planeamiento de desarrollo de la ordenación del suelo urbano, según su objeto y alcance, le será de aplicación lo establecido en estas Normas para los Planes Parciales, así como las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que resulten de aplicación.

## TÍTULO QUINTO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

### CAPÍTULO 1.- GESTIÓN URBANÍSTICA.

#### Artículo 63.-

##### Ámbitos de Gestión.

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

#### Artículo 64.-

##### Unidades de Actuación.

1. Las Unidades de Actuación en suelo urbano se delimitan conforme a los requisitos y para cualquiera de las finalidades reconocidas legalmente, y de forma que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
2. Las Unidades de Actuación podrán ser discontinuas siempre que se garantice la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento y se refieran a un conjunto de parcelas que reúnan características homogéneas en cuanto a su tipología y grado de ocupación, o bien pertenezcan a la misma titularidad.
3. Los instrumentos de gestión urbanística podrán realizar reajustes del ámbito delimitado por el planeamiento, siempre que se justifique suficientemente su necesidad y se facilite con ello el desarrollo de la unidad. Tales reajustes del ámbito no podrán desvirtuar el sentido de la ordenación, ni afectar de forma negativa a cualquiera de los propietarios incluidos en la unidad, ni modificar los límites en clara diferencia con la propuesta de delimitación aprobada. En todo caso se admitirán dichos reajustes cuando supongan una variación del 5% - en más o menos – de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento.
4. Cuando las unidades de actuación delimitadas provienen del planeamiento General que se revisa y su desarrollo se encuentra en proceso de ejecución, se determina el régimen transitorio para su gestión urbanística, salvo que en la ficha correspondiente se establezcan expresamente otras determinaciones.

#### Artículo 65.-

##### Ámbitos de Gestión del Suelo Urbanizable.

1. Los sectores de suelo urbanizable, salvo determinación expresa contraria, se consideran a todos los efectos como ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento, definiéndose en la ficha correspondiente del Fichero de Gestión Urbanística las determinaciones de gestión aplicables a cada uno de ellos.
2. El planeamiento de desarrollo parcial podrá delimitar unidades de actuación dentro del ámbito que ordenen, con las mismas finalidades y condiciones expresadas en el punto 1 del artículo anterior, atendiendo a las instrucciones –en su caso – que realice el Plan General.

## **Artículo 66.- Sistemas de Actuación.**

1. Las unidades de Actuación y los Sectores de suelo urbanizable se gestionarán por el sistema de actuación público o privado que se determine expresamente o conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable, según las especificaciones y condiciones correspondientes del Fichero de Gestión Urbanística.
2. El Sistema de actuación pública previsto como prioritario por este Plan General, es el Sistema de Cooperación.
3. Además, también se prevé la posibilidad de que la gestión urbanística se lleve a cabo mediante el Convenio Urbanístico, en los supuestos y condiciones recogidos en estas Normas, y de acuerdo a la regulación y a los procedimientos contenidos en la legislación urbanística.
4. Cuando se delimita una unidad de actuación con posterioridad al Plan General, bien por el planeamiento de desarrollo o por el procedimiento establecido para ello, deberá optarse entre los sistemas de ejecución privada o pública, especificando en este caso el concreto sistema de actuación elegido.
5. Los terrenos incluidos en una unidad de actuación o en un sector urbanizable quedarán afectados al cumplimiento de los deberes y las obligaciones inherentes al sistema de actuación que se haya establecido para su gestión, debiendo inscribirse tal afección en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal de forma previa al inicio de cualquier proceso para su desarrollo.
6. Los terrenos incluidos en un ámbito de Actuación Urbanística Aislada deberán ejecutar a su cargo las obras de urbanización pendientes de realizar, sin las cuales no se podrá obtener licencia de obras, salvo que se ejecuten simultáneamente de acuerdo a la legislación vigente.

## **Artículo 67.- Sustitución del Sistema de Actuación y Ejecución Forzosa.**

1. El sistema de actuación previsto por el planeamiento podrá ser sustituido por otro, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose en todo caso las disposiciones y a los trámites establecidos para ello por la legislación urbanística aplicable.
2. El Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema de actuación en aquellos supuestos de incumplimiento de los deberes urbanísticos o de desistimiento de los propietarios, en su caso, cuando así lo determine la legislación urbanística aplicable y mediante el procedimiento del Sistema de Ejecución forzosa que prevé.

## **Artículo 68.- Aplicación de los Sistemas de Ejecución Privada.**

1. Los Sistemas de Ejecución Privada tienen por objeto la gestión y ejecución de las determinaciones del planeamiento en un sector de suelo urbanizable de una unidad de actuación por los propietarios de los terrenos comprendidos en su ámbito, con arreglo a las disposiciones contenidas en la legislación urbanística.
2. En la ficha correspondiente a las unidades de actuación o sectores cuya gestión se determina por un sistema de Ejecución Privada, se contienen –en su caso- las instrucciones y los plazos para el desarrollo del planeamiento en el ámbito y los plazos para el desarrollo del planeamiento en el ámbito correspondiente. En cualquier caso, y sin perjuicio de lo que establezcan las

disposiciones legales y reglamentarias, serán de aplicación las reglas estipuladas en los números siguientes.

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

## **Artículo 69.-**

### **Aplicación del Sistema de Cooperación.**

1. En el Sistema de Cooperación los propietarios del suelo comprendido en un Sector o en una unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y sufragan los gastos de urbanización, salvo el supuesto de propietario único regulado en este mismo artículo, procediéndose a la repartelación de los terrenos a través del instrumento de gestión para la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y la ejecución del mismo, salvo que se declare innecesaria la repartelación.
2. La aplicación del Sistema de Cooperación exige la repartelación de los terrenos comprendidos en el sector o Unidad de Actuación a través de Proyecto de Repartelación, salvo que se declare como innecesaria de conformidad con los supuestos y el procedimiento establecido en la legislación urbanística.
3. La totalidad de los gastos de urbanización y gestión serán a cargo de los propietarios afectados, salvo en las circunstancias señaladas en la legislación urbanística y con los criterios determinados en estas Normas, siguiéndose para su recaudación los procedimientos establecidos legalmente.
4. En la ficha correspondiente a las unidades de actuación o sectores cuya gestión se determine por el sistema de cooperación, se contienen –en su caso – las especificaciones concretas para el desarrollo de tal sistema en el ámbito correspondiente.
5. El Proyecto de Repartelación se tramitará conjuntamente con el Proyecto de Urbanización, con el fin de agilizar los plazos de ejecución del planeamiento y conocer los costes reales de la actuación.
6. Una vez que transcurran los plazos establecidos en la legislación urbanística para que los propietarios puedan presentar propuestas de repartelación, sin que hubieran ejercido tal derecho, o desde que todos ellos comuniquen su intención de no hacerlo, el Ayuntamiento redactará de oficio el Proyecto de Repartelación correspondiente y, en su caso, el de Urbanización.
7. En el sistema de Cooperación, no se podrá adelantar la ejecución parcial de una unidad de actuación con respecto a la repartelación global de la misma.
8. El Ayuntamiento podrá anticipar la ejecución de las dotaciones previstas, aun cuando no se ejecute simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso rodado y se justifique su integración al desarrollo futuro que se proyecte, y se actúe de conformidad con los procedimientos legalmente previstos.

## **Artículo 70.-**

### **Repartelación.**

1. La repartelación tiene por objeto distribuir de forma equitativa los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el

- aprovechamiento establecido por el planeamiento, incluido el que corresponde al Ayuntamiento. Dicho objeto podrá limitarse a cualquiera de las anteriores finalidades e incluso referirse sólo a la reparcelación económica.
2. Para llevar a cabo lo anterior, el Proyecto de Reparcelación determina la agrupación e integración de las fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada a la ordenación prevista por el planeamiento con la adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda, salvo que se establezcan compensaciones económicas en los supuestos permitidos por la legislación urbanística aplicable.
  3. Los Proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones establecidas en la legislación urbanística aplicable, o –en su caso- en este Plan General, su objeto y finalidad, así como lo que resulte necesario para su inscripción registral.
  4. En las condiciones y con los requisitos establecidos legalmente, la reparcelación podrá llevarse a cabo mediante los procedimientos abreviados reconocidos en la legislación urbanística aplicable.

## **Artículo 71.- Sistema de Expropiación.**

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

## **Artículo 72.- Ocupación Directa.**

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

## **Artículo 73.- Convenios Urbanísticos Incorporados al Planeamiento.**

1. El Plan General podrá incorporar en su documentación un Anexo de Convenios urbanísticos, donde se incluyen los convenios suscritos con anterioridad o durante el período de elaboración y aprobación de las mismas.
2. Tales Convenios Urbanísticos se formulan con el fin de facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del planeamiento previsto, y concretar la participación de la iniciativa privada en la actuación urbanística.
3. Cuando así se determina en la ficha correspondiente a la unidad de actuación o sector de que se trate, los Convenios Urbanísticos implican la innecesidad de desarrollar otro Sistema de Actuación, ya que su propio contenido tiene el alcance exigible a un instrumento de gestión, en relación a las características de la unidad o sector correspondiente.

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

## **Artículo 74.-** **Convenios Urbanísticos de Gestión (Concierto).**

1. Cuando así lo proponga el propietario único o la totalidad de propietarios de una unidad o un sector, podrán formalizarse Convenios Urbanísticos –previos los trámites administrativos oportunos y los procedimientos establecidos legalmente- con la finalidad de concretar los términos y las condiciones de gestión urbanística de la unidad o sector, siendo innecesaria la tramitación del instrumento de gestión siempre que el Convenio cumpla con el contenido mínimo necesario para ello y se lleve a cabo el procedimiento legalmente establecido.
2. En este caso, el Convenio Urbanístico tendrá carácter jurídico administrativo y deberá someterse necesariamente a información pública por el plazo de veinte días hábiles, de forma previa a su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento, salvo que se hayan incorporado al documento de este Plan General de forma a someterse a información pública.
3. Para este supuesto, el contenido mínimo del Convenio Urbanístico será el siguiente:
  - Descripción de las fincas, con certificado registral de titularidad y cargas.
  - Bases y criterios de gestión y ejecución.
  - Descripción de las parcelas resultantes de la ordenación prevista por el planeamiento, con definición del aprovechamiento urbanístico que le corresponde.
  - Obras de urbanización y programación temporal de las mismas.
  - Estatutos de Entidad Urbanística, salvo en el caso de propietario único.
  - Distribución de beneficios y de las cargas, en su caso, y determinación de las cesiones correspondientes al Ayuntamiento, con descripción de la adjudicación de parcelas resultantes.
  - Determinación de las cargas urbanísticas de las parcelas resultantes.
  - Garantías y obligaciones de los propietarios.
  - Procedimiento de liquidación final de actuación.
  - Los planos referidos al ámbito, fincas aportadas, parcelas resultantes, ordenación prevista y obras de urbanización.
4. Los convenios urbanísticos en los que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento mediante pago de la cantidad resultante de su valor económico, deberán incluir además la valoración pertinente de dicho aprovechamiento urbanístico practicada por los servicios municipales.

## **CAPÍTULO 2.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

### **Artículo 75.-** **Parcelaciones y Segregaciones.**

1. Se considerará parcelación o segregación toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes.
2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el suelo urbano incluido en unidades de actuación o en sectores del suelo urbanizable si no es en ejecución del correspondiente instrumento de gestión urbanística. En el suelo rural quedan prohibidas las parcelaciones o segregaciones, salvo en los supuestos y con los requisitos que permita la legislación urbanística aplicable y estas Normas.

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

## **Artículo 76.- Ejecución de los Sistemas Generales.**

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.
2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales, que habrán de respetarse en su ejecución se contienen en los capítulos correspondientes de estas Normas, dedicados a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones y las establecidas en su caso en las fichas correspondientes, deberán respetarse por los Planes Parciales que incluyan tales elementos.
3. Salvo aquellos que ordenan directamente el Plan General, los elementos se sistemas generales adscritos a los sectores de suelo urbanizable requerirán previamente a su ejecución la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen tales sectores, sin perjuicio de la facultad de la Administración Pública para acometer directamente su ejecución si circunstancias debidamente motivadas lo aconsejaren, previa formulación de los proyectos técnicos correspondientes.

## **Artículo 77.- Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AUA).**

1. Las obras ordinarias de urbanización son aquellas que es necesario ejecutar según la ordenación pormenorizada establecida en este Plan General, en terrenos no incluidos en una Unidad de Actuación o Sector, en una AUA delimitada por el PGO o directamente para obtener la condición de solar.
2. La obtención del suelo afectado por una obra ordinaria de urbanización, si no fuera de titularidad pública, se obtendrá por cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico o bien por expropiación u ocupación directa.
3. Los costos de dichas obras ordinarias podrán repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por las mismas, mediante la imposición de contribuciones especiales de acuerdo al expediente administrativo correspondiente.

## **Artículo 78.- Plazos para la Gestión y Ejecución del Planeamiento.**

1. En los sistemas de ejecución privada y en el de cooperación, el plazo para presentar ante el Ayuntamiento el pertinente Proyecto de urbanización y el instrumento de gestión urbanística, es de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva del planeamiento parcial salvo que en el Plan General, los convenios urbanísticos o el planeamiento de desarrollo establezcan uno distinto, o en los supuestos específicos contemplados en estas Normas.
2. En cualquier sistema de actuación, el plazo para la cesión efectiva de los terrenos dotacionales de cesión, y para cumplir –en su caso- con el deber de urbanización, será como máximo de dos años desde la aprobación definitiva del planeamiento, salvo que se establezca otro distinto en este Plan General, en convenios urbanísticos o en el planeamiento de desarrollo. Y será de un año para el inicio de las obras desde la aprobación del proyecto de urbanización teniendo en cuenta que su plazo de ejecución no podrá ser superior a cinco años.

3. En el supuesto de ejecutarse el planeamiento a través del sistema de concierto, los plazos para cumplir con las obligaciones urbanísticas serán los que se establezcan en el pertinente convenio urbanístico y no podrán ser mayores que los máximos previstos en este artículo, que serán de aplicación subsidiaria en su caso.
4. El plazo para solicitar licencia de edificación en terrenos incluidos en una unidad de actuación será de cuatro años desde la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística y del Proyecto de Urbanización, salvo que en el instrumento de ordenación remitida se establezca otra determinación. Igual plazo se aplicará cuando se trate de terrenos de suelo urbano sujetos a Plan Especial o a Estudio de Detalle.
5. El Plazo para solicitar licencia de edificación en terrenos incluidos en un sector de suelo urbanizable será el que establezca el instrumento de planeamiento de desarrollo, con un máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, salvo los plazos establecidos expresamente para determinados sectores turísticos en las fichas correspondientes del Fichero de Gestión Urbanística.
6. Para solicitar licencia de edificación en el suelo urbano consolidado no incluido en unidades de actuación ni sujeto a planeamiento especial o a Estudio de Detalle se establece el plazo de dos años a partir de la entrada en vigor de este Plan General.
7. Para iniciar y terminar las obras de edificación el plazo será de un año y dos años respectivamente desde la fecha de concesión de la licencia.

## Artículo 79.-

### Requisitos para Simultanear las Obras de Edificación y Urbanización.

1. En el suelo que cuente con ordenación pormenorizada y una vez aprobada definitivamente el Proyecto de Urbanización y en su caso, el instrumento de gestión urbanística que corresponda, podrá iniciarse la edificación de una parcela con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del instrumento de gestión, si éste fuera necesario.
  - b) Que la infraestructura básica de la etapa de urbanización en la que se encuentre la parcela esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras, se considera previsible que la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios, lo que deberá expresarse en la licencia de edificación y garantizarse en la forma en que estime la Administración Municipal.
  - c) Que, igualmente, se considere previsible que a la terminación de las obras de edificación se encuentre finalizada la ejecución de los espacios libres públicos que estén adscritos a la etapa de urbanización correspondiente, según se determine en el Proyecto de Urbanización.
  - d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda a la parcela de que se trate.
2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a parcelas:
  - a) Explanación.
  - b) Saneamiento.
  - c) Encintado de bordillos y base del firme.
  - d) Capa intermedia asfáltica del firme.
  - e) Red de distribución de agua.
  - f) Red de alumbrado público.
  - g) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones.

- h) Acometidas de servicio a terrenos para dotación de equipamiento.
3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no está realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, y el resto de los servicios previstos en el Proyecto de Urbanización.
4. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren producido. Así mismo, implicará, en lo necesario, pérdida de la garantía que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.  
Los requisitos y deberes anteriores deberán consignarse con su contenido en los documentos que se otorguen sobre los diferentes negocios jurídicos que se celebren, cuando impliquen la cesión o concesión de facultades o derechos sobre el disfrute, disposición o dominio de la parcela y de todo o parte de la edificación a realizar en ella.

## **Artículo 80.- Clases de Proyectos de Ejecución.**

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

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.
- e) Las Ordenanzas Municipales podrán determinar, diferenciar y regular los tipos de proyectos de ejecución que resulten según su objetivo, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en los artículos siguientes.

## **Artículo 81.- Proyectos de Urbanización.**

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

## **Artículo 82.- Proyectos de Edificación, de Actividades Urbanísticas y de Instalaciones.**

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

## TÍTULO SEXTO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

### CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

#### **Artículo 83.-**

##### **Patrimonio Objeto de Protección.**

1. A los efectos de las determinaciones contenidas en este Plan General, se entiende por Patrimonio aquellos bienes inmuebles que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria.
2. Mantenimiento de condiciones de conservación del patrimonio recogidas en los Planes/Proyectos que desarrollen las determinaciones del PGO. Para ello deberán contar con un adecuado tratamiento de las variables patrimoniales y del paisaje en sus estudios ambientales, de forma que se expliciten los valores presentes y las medidas adecuadas para su conservación.

#### **Artículo 84.-**

##### **Normativa e Instrumentos de Protección y Ordenación.**

1. La protección, conservación y mejora del Patrimonio se formula mediante las condiciones y determinaciones contenidas en la legislación aplicable, que serán desarrolladas por el Catálogo de Protección y los Planes Especiales de Protección.
2. Los bienes declarados de interés arqueológico, etnográfico o cultural se regirán por su legislación específica y por los instrumentos que desarrollen su ordenación, siendo de aplicación supletoria las presentes Normas.
3. El Ayuntamiento creará un Consejo Municipal para la protección y el fomento del Patrimonio Histórico, con la composición, régimen y funciones que se determinen en la ordenanza que se apruebe para su constitución, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, Ley 4/99, de 15 de Marzo.

#### **Artículo 85.-**

##### **Planes Especiales de Protección.**

1. Este Plan General determina expresamente la redacción de un Plan Especial de Protección del Casco, en el ámbito de suelo urbano de interés cultural delimitado y grafiado en los planos correspondientes de ordenación, plan que ha sido redactado por la empresa pública Gesplan y ha iniciado su las correspondientes fases de aprobaciones, sin alcanzar aún la definitiva.
2. El mencionado Plan Especial tiene su motivación y determinaciones en aplicación de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, Ley 4/99 de 15 de Marzo.
3. Hasta tanto no se, apruebe definitivamente y entre en vigor el Plan Especial de Protección del Casco, quedarán suspendidas las licencias durante un año a partir de la Aprobación Inicial del presente Plan General. Si la entrada en vigor del Plan Especial de Protección del Casco se produce antes del año posterior a la Aprobación Inicial del presente Plan General, la suspensión de licencias será levantada.

## **Artículo 86.- Catálogo de Protección.**

El Catálogo de Protección que, en virtud del artículo 47 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo , del Patrimonio Histórico de Canarias debe incluir el planeamiento urbanístico general, que tiene por objeto la descripción de las características, circunstancias y, en su caso, actuaciones a realizar sobre edificios, conjuntos, lugares, elementos y ámbitos con específicos valores arquitectónicos, históricos, artísticos, etnográficos, arqueológicos, naturales, paisajísticos o de otra índole que se pretenda conservar o mejorar, debiendo distinguir entre los bienes espacios culturales, arquitectónicos, urbanos y naturales, ha sido redactado como documento independiente, por la empresa pública Gesplan SA, y siguiendo tramitación en paralelo con el Plan Especial de Protección del Casco.

## **Artículo 87.- Medidas de Protección del Patrimonio.**

1. En tanto no se aprueben los correspondientes Catálogos o Planes Especiales se atenderá a las siguientes medidas cautelares:
  - a) Monumentos. Se procederá a la reutilización de los Monumentos declarados Bien de Interés Cultural, integrados al tejido urbano y a los espacios públicos como un elemento de referencia cultural y urbana. La introducción de un nuevo uso atenderá a las características formales y funcionales del edificio, observando la preservación integral de aquellos elementos que han justificado su declaración.
  - b) Conjuntos Históricos. Se mantendrán los espacios públicos Se fomentará la rehabilitación de los edificios especialmente para usos residenciales, terciarios y productivos artesanales, en las condiciones de ordenación y con las limitaciones de uso impuestas por el Plan General.
  - c) Zonas Arqueológicas, paleontológicas y etnográficas. En tanto no se ejecuten los proyectos de puesta en uso de los sitios y zonas de valor arqueológico, etnográfico o paleontológico y no se cuente con sistemas de vigilancia adecuados, se establecen como zonas de cautela los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de este Plan Insular como: Poblados de cuevas y cabañas, hábitat pastoril o de cumbre y conjuntos pastoriles. Sin perjuicio de la aplicación del planeamiento vigente, se deberá informar de cualquier obra o movimiento de tierras a la Administración competente en materia de patrimonio, así como proceder a la comunicación inmediata en caso de producirse algún hallazgo.
2. La inclusión de un edificio o elemento histórico, arquitectónico o etnográfico en un Catálogo, carta o inventario, supone la inclusión en el mismo de su parcela o, en su caso, entorno inmediato, entendiendo como tal las áreas no edificadas, públicas o privadas, que constituyen su marco territorial o urbano, así como los ámbitos que puedan incidir en su visualización. Salvo disposición distinta, suficientemente justificada, por parte de los Catálogos, el entorno próximo de un edificio se define como la envolvente de todos los puntos situados en el espacio público inmediato, a menos de 50 metros de distancia, desde los que puede verse el edificio. En este entorno no se admitirán actuaciones que supongan la alteración ambiental, ni elementos discordantes, ni aquellos que puedan afectar a la percepción visual del elemento patrimonial. Las fichas que se incluyan en los Catálogos señalarán este entorno próximo que puede ser discontinuo.
3. En ausencia del Plan Especial o Catálogo que determine con precisión las condiciones de conservación o las posibilidades de sustitución de elementos de un edificio inventariado, las obras de rehabilitación, transformación o ampliación admitidas por el Plan General deberán justificar la conservación de aquellos elementos que han justificado su inclusión en el inventario, tales como: la relación del edificio con la correspondiente parcela, los patios o jardines, la volumetría del edificio, los elementos estructurales, las fachadas, las cubiertas o los elementos de cerramiento.

4. La inclusión individualizada de un espacio público en un Catálogo implica siempre la protección ambiental de los edificios, parcelas y elementos que lo configuran, así como las áreas de influencia que puedan entorpecer o degradar la percepción de vistas de interés.
5. Cualquier obra que afecte a bienes históricos, arqueológicos o etnográficos, así como su entorno inmediato, señalados en los planos de patrimonio de este plan general (MA-23: 1.1, 1.2 y 1.3) debe contar con un informe preceptivo del Área del Cabildo que tenga atribuidas las competencias en materia de patrimonio.
6. Las áreas de interés arqueológico y paleontológico, definidas y localizadas en este plan general en los planos MA.23 (1.1, 1.2 y 1.3) como de interés histórico y arqueológico tendrán la consideración de ámbitos de aplicación de las medidas cautelares y preventivas establecidas por el Plan Insular y por la legislación de patrimonio.
7. Se admite la rehabilitación y ampliación de edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico destinadas a uso residencial en cualquier categoría de suelo rústico.  
A tal efecto:
  - a) Tendrán la consideración de inmuebles de valor etnográfico o arquitectónico los que cumplan alguno de los siguientes requisitos:
    - Estar incluidos en el Catálogo municipal.
    - Contar con informe del órgano competente en materia de patrimonio en el que se ponga de manifiesto la existencia de dichos valores.
  - b) La intervención se ajustará a las siguientes limitaciones:
    - No podrán ser objeto de ampliación las edificaciones cuya superficie útil sea inferior 22 m<sup>2</sup> útiles.
    - No se admitirán ampliaciones en aquellas edificaciones en las que sea precisa la preservación integral de sus características etnográficas o arquitectónicas por su carácter singular, tales como tablados, pajizos, lagares, pajeros ciegos o similares.
    - El incremento de volumen deberá responder a un estudio compositivo que garantice que los valores patrimoniales del inmueble que posibilitan la ampliación, y su entorno, no se verán afectados por la intervención. Las ampliaciones propuestas deberán fundamentarse en la tipología original de la edificación, respetando su configuración y forma de crecimiento. En ningún caso, las ampliaciones ocultarán los elementos más representativos de las fachadas de la edificación ni aumentarán su número de plantas.
    - Las obras de ampliación se limitarán a las imprescindibles para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad no pudiendo sobrepasar, en ningún caso, el 50% de la superficie construida de la edificación original.
    - No se admitirán ampliaciones que afecten a elementos o construcciones de valor etnográfico presentes en el entorno, tales como aljibes, eras, hornos, portadas, piletas o similares.
    - Estará presidida por el principio de máximo respeto a la edificación de valor patrimonial sobre la que se interviene. No se admitirá cuando la obtención de las condiciones mínimas de habitabilidad implique actuaciones que desvirtúen dicho valor, tales como el desplazamiento vertical desproporcionado de sus cubiertas para aumentar la altura libre interior o la apertura de huecos en fachadas de proporciones o ubicación inadecuados o cuando se alteren injustificadamente los revestimientos exteriores o cualquier elemento característico de la misma.
    - En la ampliación se emplearán las formas, materiales y colores más adecuados para garantizar la adecuada integración con la edificación de valor patrimonial objeto de la misma.
8. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 75 del Plan Insular, los espacios libres, públicos o privados, edificios o construcciones con protección y sus correspondientes parcelas, de acuerdo con el planeamiento que corresponda, se declaran ámbitos de tanteo y retracto. Las

transmisiones onerosas de estos bienes inmuebles están sujetas al derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración pública.

9. Las eventuales adquisiciones deben destinarse a la ejecución de actuaciones públicas de relevante interés cultural, económico o social.

## **CAPÍTULO 2.- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.**

### **Artículo 88.- Patrimonio Arquitectónico Protegido.**

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

### **Artículo 89.- Grados de Protección del Patrimonio Arquitectónico.**

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

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

### **Artículo 90.- Protección de Parcela.**

1. El grado de protección del inmueble afecta, asimismo, a los espacios no edificados de la parcela en que se localiza, que estén conformados por el inmueble que se protege, salvo que en las instrucciones particulares que se contienen en las fichas se establezca lo contrario.
2. No podrá procederse al incremento del inmueble sobre el resto de la parcela, salvo en el grado parcial, cuando tal incremento sea necesario para el uso al que vaya a destinarse el inmueble y no se derive de ello una alteración del carácter y tipología del mismo.

### **Artículo 91.- Régimen de Usos.**

Con la finalidad de fomentar la conservación edificatoria se liberalizan las condiciones de uso de los edificios protegidos en cualquiera de los niveles previstos, con las limitaciones establecidas en el artículo que regula la sustitución de equipamientos existentes, y salvo aquellos usos prohibidos por estas Normas.

## Artículo 92.- Condiciones Generales de las Obras en Edificios Protegidos.

1. En cualquiera de los tipos de obra de que se trate se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos del edificio.
2. Se recuperarán, siempre que sea posible y en cualquier tipo de obra, los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que se protege, en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería. La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que se puedan conservar.
3. Las obras tenderán a la recuperación del carácter original de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico o histórico de la edificación de que se trate.
4. En todos los grados de protección se considera que la fachada tiene un valor urbano fundamental, por lo que además de las cualidades específicas que define cada nivel, las fachadas se protegen íntegramente.

## Artículo 93.- Tipos de Intervención.

1. Son medidas de conservación las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento y, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.
2. Son intervenciones de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación, incluso comprendiendo al propio tiempo obras de consolidación; pero no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño que pueden desvirtuar el carácter del edificio, y llevándose a cabo en base a prueba documental o conocimientos comprobados de la anterior situación. También incluyen la eliminación de todas las superposiciones o añadidos sin ningún interés arquitectónico del edificio. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir también, en caso necesario, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales para asegurar la estabilidad del edificio o de parte del mismo.
3. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba originalmente. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores que sean congruentes con la calidad y uso del edificio.
4. Son intervenciones de consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución, derivadas de las medidas de consolidación.
5. Son intervenciones de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio. En la redistribución no se variarán, pues, las escaleras, tipo de acceso, la geometría básica de las distribuciones, la sección característica del edificio, los patios y otros elementos tipológicos esenciales.

6. 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.
7. Son intervenciones de obra nueva con conservación de elementos, la de realización de obras en parcelas cuya edificación se presenta en un estado que sólo es posible la conservación de elementos aislados incorporándolos a la edificación de nueva planta. O bien la edificación que, por sus modificaciones posteriores o grado de deterioro, conserva exclusivamente elementos valiosos de su primitiva construcción que se considera necesario conservar e incorporar a la edificación de nueva planta. Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño.
8. Son intervenciones de obras exteriores con afección puntual, aquéllas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos y la implantación de elementos fijos exteriores en los supuestos en que se admite.

#### **Artículo 94.-**

#### **Tipos de Intervención en los Distintos Grados de Protección.**

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

#### **Artículo 95.-**

#### **Deber de Conservación.**

1. Los bienes integrantes del patrimonio histórico de Canarias deberán ser conservados, mantenidos, restaurados y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o simples poseedores de manera que quede garantizada, en todo caso, la conservación y protección de sus valores.
2. Se entiende por conservación de los bienes muebles el conjunto de medidas que se limitan a prevenir y retardar el deterioro de los mismos, con la finalidad de asegurar la mayor duración posible de la configuración material del objeto considerado.

#### **Artículo 96.-**

#### **Intervenciones en Elementos Catalogados.**

No cabe declaración de la situación legal de ruinas en ningún inmueble o elemento catalogado de la que derive su demolición, debiendo proceder a la restauración o rehabilitación, en su caso, de acuerdo a su grado de protección, según lo establecido en los artículos 155 y 158 del TRLOTENC.

#### **Artículo 97.-**

#### **Casos de Ruina.**

En caso de ruina de edificios catalogados, deberán restaurarse íntegramente todos aquellos elementos protegidos, con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos. Asimismo, deberán utilizarse idénticos materiales que los que lo componían, incorporando todos y cada uno de los materiales y

elementos que permitan su reutilización, todo ello sin eximir las infracciones y sanciones que procedan.

### **Artículo 98.- Supresión de Elementos Añadidos.**

En cualquiera de los grados de protección, la Administración podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición de elementos añadidos no acordes con la edificación original, o condicionar a ello, en su caso, la concesión de licencias, cuando la convivencia de tal medida se deduzca de los informes que se emitan al respecto.

### **Artículo 99.- Medidas de Protección del Patrimonio Arqueológico.**

En tanto no se aprueben los correspondientes Catálogos o Planes Especiales en las Zonas Arqueológicas, paleontológicas y etnográficas se atenderá a las siguientes medidas cautelares:

- En tanto no se ejecuten los proyectos de puesta en uso de los sitios y zonas de valor arqueológico, etnográfico o paleontológico y no se cuente con sistemas de vigilancia adecuados, se establecen como zonas de cautela los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de este Plan Insular como: Poblados de cuevas y cabañas, hábitat pastoril o de cumbre y conjuntos pastoriles. Sin perjuicio de la aplicación del planeamiento vigente, se deberá informar de cualquier obra o movimiento de tierras a la Administración competente en materia de patrimonio, así como proceder a la comunicación inmediata en caso de producirse algún hallazgo.
- Las áreas de interés arqueológico y paleontológico, definidas y localizadas en el plano P3.01 del PIOLP, como de interés histórico y arqueológico tendrán la consideración de ámbitos de aplicación de las medidas cautelares y preventivas establecidas por el Plan Insular y por la legislación de patrimonio.

## **CAPÍTULO 3. - ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS PROTEGIDOS.**

### **Artículo 100.- Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos.**

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

### **Artículo 101.- Condiciones de los Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos.**

1. Se permiten actuaciones de mantenimiento, restauración y pequeñas modificaciones que no alteren la esencia y características del bien protegido.
2. No podrá modificarse el emplazamiento de los elementos urbanos protegidos cuando sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio urbano en el que se encuentran o con el propio elemento.

3. En el caso de los espacios y vías urbanos que se protege, si se produjese obras de ampliación, su trazado se adaptará al del espacio original y deberá respetar en lo posible la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.
4. La inclusión de un espacio urbano en el apartado correspondiente a Espacios y Elementos Urbanos del Catálogo de Protección, supone la conservación de su entorno inmediato y del ambiente que genera, y una especial obligación de cumplimiento de las condiciones generales de estética urbana.
5. Los espacios y elementos urbanos deberán cumplir las condiciones de uso propias de aquél para el que han sido previstos, siempre y cuando sean compatibles con sus condiciones de protección. El mobiliario urbano a instalar en los espacios y vías protegidas deberá estar incluido en programas, planes o proyectos que estudien su adecuación al entorno y al ambiente urbano que se protege.
6. Los jardines interiores incluidos en el Catálogo de Protección deberán ser conservados y protegidos. Cualquier actuación que se pretenda realizar en los mismos requerirá la licencia municipal.
7. Las zonas donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, que no figuren en el Catálogo se incorporarán a éste tan pronto se constate su existencia, en el nivel que se determine, mediante expediente instruido al efecto.

## **Artículo 102.- Protección del Medio Ambiente Urbano.**

1. Las construcciones, instalaciones y usos, cualquiera que sea la actividad que alberguen, no podrán suponer agresiones al medio ambiente urbano, debiendo cumplir las condiciones estéticas establecidas en estas Normas, y en las Ordenanzas Municipales, así como lo dispuesto en la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.
2. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión de antenas individuales, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
3. Tanto en el caso anterior como si se tratare de una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menos impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.
4. En el suelo urbano no podrán instalarse antenas de telecomunicación.

## **Artículo 103.- Protección del Arbolado.**

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

## **Artículo 104.- Supresión de Tendidos Aéreos, de Electricidad y de Telefonía.**

1. Los tendidos aéreos de las redes de electricidad, telefonía y televisión por cable están prohibidos. Los tendidos existentes deberán suprimirse y sustituirse por tendidos enterrados a través de las correspondientes canalizaciones, dentro de los dos años siguientes a partir de la entrada en vigor de este Plan General. Para ello, el Ayuntamiento realizará las acciones y gestiones necesarias con las empresas suministradoras para que la mencionada supresión se produzca en su totalidad en dicho plazo.
2. Tales obras de supresión de tendidos aéreos deberán coordinarse, en su caso, con las de urbanización que se realicen, con el fin de unificar esfuerzo y producir las menores molestias posibles a la población residente.

## TÍTULO SÉPTIMO. PARÁMETROS, DETERMINACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

### **CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.**

#### **Artículo 105.-**

##### **Capacidad para Edificar.**

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del suelo y la determinación del área en que se encuentre y por su calificación urbanística en relación a la tipología edificatoria y al uso. Además, la capacidad de edificar se condiciona al cumplimiento de los deberes urbanísticos que le sean de aplicación y por los que se adquiere el derecho al aprovechamiento en cualquier caso a la obtención de la pertinente licencia municipal y, en su caso, de las autorizaciones derivadas de la legislación urbanística sectorial aplicable.
2. En cada clase de suelo se podrá edificar en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el correspondiente Título de estas Normas que desarrolla el régimen urbanístico correspondiente, según lo que se determine en los documentos de este Plan General y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial y en el planeamiento insular o territorial.
3. No podrán ser edificados los terrenos que incumplan las condiciones establecidas en estas Normas y las sectoriales de aplicación, aun cuando tengan la condición de solar.

#### **Artículo 106.-**

##### **Condiciones Generales de las Edificaciones.**

1. Las condiciones generales de la edificación que se establecen en este Título son aquéllas a las que debe sujetarse cualquier edificación, según sus características y su relación con el entorno, salvo en los supuestos recogidos en estas Normas.
2. Las determinaciones y condiciones generales de la edificación, contenidas en los capítulos correspondientes de este Título, hacen referencia a los siguientes aspectos:
  - a) Aspectos en relación a la parcela.
  - b) Edificabilidad, aprovechamiento, volumen y forma.
  - c) Dotaciones y servicios.

#### **Artículo 107.-**

##### **Tipologías edificatorias.**

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

- a) Edificación Cerrada (EC)  
Se entiende por tal la edificación cuya fachada principal es paralela a la vía o espacio público, con o sin jardín delantero, y en la que se autoriza la ocupación total de la parcela, salvo lo que se determine respecto a profundidad del fondo edificable en el que se sitúe la alineación interior.
- b) Edificación abierta (EA)  
Es aquella en que la edificación se conforma por bloques situados de forma aislada dentro de la parcela y presentando fachada en todos su frentes.

- c) Ciudad Jardín (CJ)  
Es la tipología que agrupa los diferentes supuestos o variantes de edificaciones de viviendas de carácter unifamiliar.
- d) Edificación mixta (EM)  
Es la tipología que recoge el carácter y las singularidades de la implantación de la edificación en el paisaje rural, vinculadas principalmente a la residencia y que se sitúa en los bordes de las áreas de suelo urbano o en Asentamientos Rurales.
- e) Edificación Rural (ER) Es la tipología que en los niveles 1 y 2, se realiza en los Asentamientos Rurales.
- f) Edificación Industrial (EI)  
Es la tipología que recoge los usos industriales cuando es el principal que se desarrolla en la parcela. Puede ser Abierta o Cerrada.
- g) Edificación singular (ES)  
Es la tipología correspondiente a la edificación abierta para uso residencial, servicios, comercial y oficina.
- h) Instalaciones Agrarias (IAG)  
Son aquellas construcciones que se realizan en suelo rústico vinculadas a las distintas actividades agropecuarias.

## **Artículo 108.-** **Aplicación de las condiciones de la edificación.**

1. Las condiciones generales de las edificaciones y las particulares definidas para la tipología edificatoria que corresponda, deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de reestructuración o rehabilitación de edificios existentes, salvo indicación contraria señalada expresamente en estas Normas o cuando la edificación se encuentre en uno de los supuestos mencionados en los números siguientes de este artículo. Todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.
2. Cuando así se establezca, las edificaciones deberán cumplir las determinaciones específicas contenidas en las correspondientes fichas del área que se trate.
3. En los Ámbitos de Ordenación Remitida delimitados en los Planos de Ordenación Pormenorizada, las edificaciones deberán cumplir las determinaciones establecidas en el documento de planeamiento al que se remite la ordenación del ámbito, y –en su caso- las instrucciones y determinaciones que contenga la ficha del área correspondiente.
4. En los Ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo serán de aplicación las condiciones que para la edificación se establezcan en la normativa del respectivo instrumento de ordenación pormenorizada, siendo de aplicación subsidiaria las presentes Normas.
5. Las edificaciones situadas en suelo rústico deberán cumplir las condiciones contenidas en estas Normas que regula el régimen urbanístico en dicha clase de suelo, según la categoría y el uso de que se trate, así como las que resulten –en su caso- del Proyecto de Actuación o de la Calificación Territorial.
6. En los supuestos ya expresados en los números anteriores de este artículo y para lo no regulado en las respectivas normativas u ordenanzas, serán de aplicación subsidiaria lo contenido en el presente Título de estas Normas sobre los parámetros y las condiciones generales de las edificaciones y las particulares de las diferentes tipologías.

7. En cualquier caso, las edificaciones deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación por razón del uso a que se destinen o de la situación en la que se implanten, así como el resto de las contenidas en estas Normas que resulten aplicables.

## **Artículo 109.-**

### **Dotación de aparcamientos.**

1. Será obligatorio el establecimiento de garajes para aparcamiento de vehículos en todas las parcelas con uso de vivienda unifamiliar y en todo edificio de nueva construcción que se sitúe en un solar de ancho igual o superior a 12 metros y de más de 250 m<sup>2</sup> de parcela neta, siempre que dicho solar dé frente a una vía de tráfico rodado, aunque éste sea restringido.
2. Si se cumplen las condiciones del Apartado 1, la dotación de plazas de aparcamiento será, como mínimo, la siguiente:
  - 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda.
  - 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de oficinas, equipamiento privado o dotaciones.
  - 1 plaza de aparcamiento por cada 4 plazas alojativas turísticas ó por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso turístico.
  - 1 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso comercial en categoría de pequeño y medio comercio y 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el resto de las categorías del uso comercial.
3. Quedan exceptuados de la aplicación de los números anteriores los edificios se incluyan en el Catálogo de Protección, cuando el nivel de protección de los mismos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello, y en los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales.
4. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes de explotación privada no vinculados las viviendas o locales.
5. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá reducir la dotación de plazas de aparcamiento en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de aparcamientos y en los que la tipología del edificio no permita la dotación de las plazas que serían exigibles por el nuevo uso, debiendo de proponerse la dotación de los aparcamientos en el entorno.
6. En los usos en que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado construido, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos complementarios o precisos para el funcionamiento del mismo.
7. Para el caso de usos especiales, de equipamientos y dotaciones, o para aquellos que requieran por su especialidad un tratamiento individualizado, el Ayuntamiento podrá determinar una mayor dotación de plazas de aparcamiento, previo informe justificado de los servicios técnicos municipales.
8. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen obligatoriamente como dotación de las viviendas o los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos se expresará tal circunstancia en la correspondiente Licencia Municipal, a los efectos de que conste en la división horizontal de la propiedad.
9. También será exigible la dotación de aparcamiento prevista en este artículo cuando se trata de autorizar un cambio de uso en un edificio existente, debiendo cumplir con los requeridos para el

nuevo uso en caso de que sean mayores y manteniendo los anteriores en caso de que resulten unas menores exigencias por el cambio solicitado.

## CAPÍTULO 2.- CONCEPTOS EN RELACIÓN A LA PARCELA.

### Artículo 110.-

#### Parcela. Definición y Tipos.

1. Se entiende por parcela la unidad mínima de suelo sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística. En las parcelas, de posibilitarlo el planeamiento y la normativa aplicable, puede materializarse la implantación de aprovechamientos urbanísticos, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos que correspondan. Las dimensiones mínimas, características y condiciones vienen determinadas por la ordenación pormenorizada y la regulación de estas Normas que sea de aplicación.
2. Las parcelas urbanas son las que se encuentran dentro de las áreas de suelo urbano o urbanizable (una vez desarrollado), y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos a los que se remite la ordenación o en los que la desarrollen.
3. Las parcelas rústicas son aquellas que se encuentran en suelo rústico y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos de desarrollo de la ordenación o en los Proyectos de Actuación Territorial o Calificaciones Territoriales que se aprueben o autoricen en dicha clase de suelo.
4. Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como tal.
5. Se considera parcela residual, y por lo tanto no le serán de aplicación las condiciones de parcela mínima en cada tipología, a aquellas parcelas que estén situadas entre dos ya construidas y por lo tanto sea imposible su agrupación con otra que le permita cumplir las condiciones establecidas para cada caso.
6. En el caso de los Asentamientos Rurales, además de las condiciones del apartado anterior, también se considerará el ámbito delimitado como límite a la hora de considerar una unidad apta para la edificación (UAE) a los efectos de poder agregarse a otras unidades o no si ya están ocupadas.

### Artículo 111.-

#### Manzana.

Es la porción de suelo urbano, urbanizable (una vez desarrollado) o rústico de Asentamiento Rural delimitado en todo su perímetro por alineaciones de vial y/o espacios libres públicos, o en su caso por el límite del ámbito en el que se incluya, según la ordenación pormenorizada de este Plan General o de los instrumentos a los que se remite o que las desarrollan. Cada manzana puede estar conformada por una o varias parcelas.

## **Artículo 112.- Relación entre Edificación y Parcela.**

Toda edificación estará necesariamente vinculada a una parcela, circunstancia que queda debidamente establecida con el señalamiento de los parámetros y condiciones urbanísticas aplicables en cada caso.

## **Artículo 113.- Segregación y Agrupación de Parcelas.**

1. No se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable, y no cuenten con la pertinente autorización y/o licencia.
2. No se permitirán segregaciones de parcelas que den como resultado parcelas cuyas dimensiones no cumplan con las establecidas como mínimas, ni cuando las parcelas estén vinculadas a construcciones o edificaciones existentes en ellas.
3. No se permitirá la segregación de parcelas cuando las mismas se encuentren incluidas en Unidades de Actuación, o sectores de suelo urbanizable, salvo el supuesto de segregar la parte de la parcela no incluida en la delimitación.

## **Artículo 114.- Condiciones de Posición y Ocupación de la Edificación.**

1. Las condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela son las que determinan el emplazamiento permitido de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación normativa de las diferentes tipologías y, en su caso, en instrucciones incluidas en las fichas de Áreas de Ordenación, o en los documentos que regulan los Ámbitos de Ordenación Remitida o en los instrumentos de planeamiento que desarrolle este Plan General.
2. Estas Normas establecen una serie de elementos de referencia de la posición del edificio en la parcela, que son el conjunto de variables determinantes para fijar el emplazamiento de la construcción. Estas variables pueden ser también referencias planimétricas o altimétricas derivadas de los Planos de Ordenación Pormenorizada de los núcleos o Áreas.

## **Artículo 115.- Referencias Planimétricas de las Parcelas.**

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. En las presentes Normas existen las siguientes referencias planimétricas:

- a) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.  
Es lindero frontal o frente de parcela el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que de frente. El lindero posterior es el opuesto al frontal. Son linderos laterales los restantes.  
Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán la consideración de linderos frontales todos los que tengan tal característica.
- b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres públicos.

- c) Alineación interior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela.
- d) Alineación de fachada: es la línea que señala el límite a partir del cual tienen que levantarse obligatoriamente las construcciones. Definiendo el retranqueo frontal y podrá coincidir con la alineación exterior o pública.
- e) Alineación virtual en planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en las plantas superiores a la baja.

## Artículo 116.-

### Referencias Altimétricas del Terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. En estas Normas se emplean las siguientes referencias altimétricas:

- a) Rasante: es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación exterior. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.
- b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra de urbanización.
- c) Rasante de parcela: es la altitud relativa de cada punto del terreno resultante después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

## Artículo 117.-

### Separación a Linderos o Retranqueos.

1. La separación a los linderos o retranqueos es la distancia de cada punto del plano de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a ésta. Puede regularse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.
2. En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al fondo de la parcela, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el fondo, se adoptará como valor de retranqueo el mayor de los posibles.
3. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:
  - a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera, cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin estar condicionada a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de la alineación de fachada hacia el interior. Siempre y cuando se trate de frentes de manzana en su totalidad. Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.
  - b) Jardín delantero. Será un espacio esencialmente con elementos vegetales, dotado de cerramiento en la alineación exterior.

## **Artículo 118.- Separación entre edificios.**

La separación entre edificios es la distancia medida perpendicularmente y en línea recta que separa sus fachadas.

## **Artículo 119.- Fondo Edificable.**

Es el parámetro que determina la profundidad máxima en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio. Puede expresarse mediante la definición numérica concreta de la distancia de dicha profundidad máxima medida desde la alineación exterior (borde de parcela) o bien mediante su plasmación gráfica en los planos de ordenación pormenorizada.

## **Artículo 120.- Ocupación o Superficie Ocupada.**

La ocupación es la superficie de parcela comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, incluyendo los cuerpos salientes abiertos y cerrados, sobre un plano horizontal. A efectos de medición no computarán los muros de contención. La ocupación de parcela será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable que se determine.

## **Artículo 121.- Superficie Ocupable.**

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse:

- a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento de edificación.
- b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

## **Artículo 122.- Ocupación del Subsuelo.**

1. Para que los sótanos puedan ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, o superar el coeficiente de ocupación establecido, es necesario que así se disponga expresamente en la normativa particular de aplicación, salvo lo dispuesto en el número siguiente.
2. Los jardines privados intermedios que se sitúan entre edificaciones podrán ser ocupados en su subsuelo para la comunicación interior de garajes en actuaciones conjuntas.

## **Artículo 123.- Ocupación por Construcciones Auxiliares.**

Son edificaciones auxiliares todas aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, cuartos de aperos, pérgolas, invernaderos, etc. En ningún caso estas construcciones auxiliares pueden albergar usos residenciales. Sólo se permiten construcciones auxiliares en aquellas zonas y tipologías en las que se admitan expresamente.

## **Artículo 124.- Coeficiente de Ocupación.**

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Se fija por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será de aplicación este valor.

## **Artículo 125.- Área de Movimiento de la Edificación.**

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición y ocupación de la misma parcela, cuando así se indique en los planos de ordenación o en las condiciones de la tipología que le sea de aplicación.

## **Artículo 126.- Adaptación Topográfica.**

1. Cuando por desniveles del terreno una parcela deba de presentar muros de contención visibles, su altura no podrá ser superior a 3,00 metros. Para desniveles aún mayores se precisarán abancalamientos a cuarenta y cinco grados ( $45^{\circ}$ ), siendo la dimensión mínima de los bancales 3,00 metros y estar necesariamente ajardinados. La separación a linderos establecida se medirá desde la coronación del muro de contención superior, no pudiendo adosarse el muro abancalado al lindero en una altura superior a 1,00 metro.
2. En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural.
3. En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudios de Detalle para resolver la implantación de la edificación en las condiciones concretas del terreno de que se trata, sin alterar las limitaciones establecidas para cada tipología, en cuanto a condiciones de aprovechamiento, pudiendo modificar las relativas a retranqueos y las alturas máximas de cada planta sin exceder el número de plantas permitidas, siempre que se justifique suficientemente la idoneidad de la solución adoptada y se obtenga con ella un resultado de adaptación topográfica coherente con los criterios de estas normas.

## **CAPÍTULO 3. - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.**

### **Artículo 127.- Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.**

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las que definen la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

## **Artículo 128.- Superficie Edificada Computable.**

1. La superficie edificada total computable es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio o la suma de los edificios que se ubican en una parcela.
2. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de plantas de la edificación, incluidas las construcciones sobre cubierta, lavaderos, cajas de escalera, ascensor.
3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos, salvo las excepciones contempladas en estas Normas; los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos; los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos; los elementos ornamentales en cubierta que no sean susceptibles de ser ocupados por espacios habitables; y la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidad material de uso o está destinada a instalaciones generales del edificio como depósitos de agua.
4. Respecto a las plantas situadas por debajo de la baja, se computará como superficie edificada toda aquella que se encuentre a una distancia inferior a 12,00 metros de cualquier fachada en la que exista o se pueda crear un hueco al exterior de 0,80 metros de altura y será posible desarrollar usos habitables (viviendas, comercios, oficinas, etc.) cumpliendo las condiciones de habitabilidad exigibles para cada uso. El resto de la superficie tendrá la condición de sótano y no se computará como superficie edificable. Por lo tanto, los únicos usos permitidos en estas superficies no computables serán los admitidos para los sótanos.
5. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad.

## **Artículo 129.- Superficie Edificable.**

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un sector, en su caso.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
  - a) La conjunción de las determinaciones de posición, ocupación, volumen y forma, con relación a la parcela.
  - b) El coeficiente de edificabilidad.
  - c) El valor absoluto.

## **Artículo 130.- Coeficiente de Edificabilidad.**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia medido en proyección horizontal. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
  - a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un sector o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria, y excluyendo los terrenos de dominio público.
  - b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o, en su caso, la superficie edificable de cada zona, polígono o unidad de actuación, de la que se han descontado las superficies no edificables.

2. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende para el señalamiento de una edificabilidad máxima; pero si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se derivase una superficie total edificable menor, éste será el valor de aplicación.
3. En los supuestos en que así se exprese en un planeamiento de desarrollo anterior y vigente según este Plan General, considerándolo como Ámbito de Ordenación Remitida, el coeficiente de edificabilidad podrá estar expresado como la relación entre el máximo volumen de las construcciones y la superficie de la parcela. En este caso, el coeficiente se expresa en metros cúbicos ( $m^3$ ) por metros cuadrados de suelo ( $m^2s$ ). A efectos de volumen construido se computa todo el incluido entre el pavimento de la planta baja o cota de suelo si ésta está elevada sobre él, y el plano superior del forjado de cubierta o planos inclinados en su caso, excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.

## **Artículo 131.-**

### **Altura de la Edificación.**

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale de la parcela urbanizada o del punto de mediación de la altura señalado en la Normativa de aplicación. Puede expresarse en número de plantas y/o en unidades métricas.
2. Salvo otras prescripciones contenidas en la normativa particular, la limitación de altura que se establezca deberá:
  - a) Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje al exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos solamente en el ancho ocupado por los mismos.
  - b) Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante (o en la rasante de parcela en los casos que así se establezca) y la cara inferior del forjado de la última planta, o en su caso, en la proyección horizontal de ésta sobre dicha vertical.
  - c) En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas en las que se utilice con fines habitables el espacio existente bajo la cubierta inclinada.
  - d) En ningún caso, de los criterios de medición de altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de escalera se excluyen de esta condición.

## **Artículo 132.-**

### **Plantas de Sótano.**

1. La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 0,80 metros por encima del nivel de suelo exterior definido.
2. La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga de la anterior medida tendrá la consideración de planta baja.
3. En los sótanos no está permitido el uso residencial ni el comercial. Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en las plantas superiores, instalaciones técnicas, y similares. Su altura mínima entre suelo y techo será de 2.20 metros.
4. Los sótanos no computarán para definir la altura máxima edificable, en cuanto al número máximo de plantas.

## **Artículo 133.- Altura de los Edificios de Uso Dotacional.**

1. La altura máxima edificable de los edificios de dotaciones públicas que se sitúen en zonas de edificación abierta será la indicada para la tipología dominante del entorno, admitiéndose una planta más de altura, cuando no lo impida la normativa particular aplicable.
2. En los edificios de dotaciones públicas que se sitúen en zonas de edificación cerrada y ocupen una manzana completa, o al menos tres lados contiguos de una misma manzana, la altura será la permitida para el resto de la manzana pero se admitirá una planta más de altura.

## **Artículo 134.- Cuerpos Volados. Definición.**

Se entienden por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y terrazas, y en todo caso no pueden tener una dimensión de vuelo de 1/10 del ancho de la calle a la que de frente, con un límite máximo de 1.00 mts.

Pueden ser abiertos o cerrados:

- a) Son cuerpos volados abiertos aquellos que no tienen ninguna parte cerrada excepto el peto de barandilla hasta una altura de 1,10 metros.
- b) Son cuerpos volados cerrados el resto, tanto si están cerrados en más de un plano vertical con elementos de fábrica o con carpintería ligera.

## **Artículo 135.- Elementos Volados. Definición.**

Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada.

## Artículo 136.- Cuadro Resumen de las Tipologías del Plan General.

TIPOLOGÍAS	Parcela			Retranqueos				Aprovechamientos			
	Mínima M2	Diámetro ML	Frente Mínimo ML	Fondo MÁXIMO ML	A Vía ML	Lateral ML	Trasero ML	Ocupación %	Edificabilidad M2C/M2S	Nº Plantas	Alturas Metros
<b>CJ3</b>	400	15	15	25	5	3	3	50	0,70 (2 viv./parcela)	2	6.50
<b>EC n</b>	80	4	4	25	0 (*1)	0(*2)	0(*2)	100	1,00	Según planos	Según Normas
<b>EM</b>	200	8	8	25	2	2	3	40-80	0,80 (2 viv./parcela)	2	7.50
<b>ER1</b>	500	15	15	25	3	3	3	50	6√Sp (250 m <sup>2</sup> c máx)	2	7,00
<b>ER2</b>	1000	20	20	25	5	5	5	30	6√Sp (250 m <sup>2</sup> c máx)	2	7,00
<b>EA1</b>	1000 (*)	22	20	25	3	3	3	60	172,82 m <sup>2</sup> (*)	1	4,00
<b>EA2</b>	300	10	10	25	3	3	3	60	1,00	2	7,00
<b>EA3</b>	400	20	20	25	3	3	3	60	1,50	3	10,20
<b>EA4</b>	500	20	20	25	3	3	3	60	2,00	4	13,40
<b>EIC</b>	300	15	15	45	5	0(*2)	0(*2)	85	1,60	2	9,30 11,00
<b>EIA</b>	1.000 (*4)	25	25	45	5	3	3	50	1,00	2	9,30 11,00
<b>ES</b>	1.000	20	-	45	5	3	3	60	1,00	2	9,30 11,00
<b>EAco</b>	969,45	-	-	-	3	3	3	-	339,31 m <sup>2</sup> (*)	-	-
<b>EST</b>	3000	25	-	45	5	5	5	-	300 m <sup>2</sup>	1	4.00

(\*)1) Si tiene jardín delantero será el indicado en planos

(\*)2) Si el lindero es con suelo rústico será de 3 metros.

(\*)3) Edificabilidad máxima según la normativa del Plan Parcial anterior.

(\*)4) Si esta ubicada en suelo rústico será de 10.000m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA.

### Artículo 137.- Tipos de Edificación Cerrada (EC).

Se pueden distinguir los siguientes subtipos de edificación Cerrada:

- a) Edificación Cerrada (EC) sin jardín delantero
- b) Edificación Cerrada con Jardín delantero (EC) J.

### Artículo 138.- Parcela Mínima.

1. Las parcelas deberán tener una longitud de fachada no inferior a cuatro (4) metros, deberá poderse inscribir en ellas un círculo de igual diámetro, y su superficie deberá ser igual o superior a 80 metros cuadrados.

2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad.
3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifice de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que los propietarios utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad.
4. En zonas donde la altura establecida en los Planos de Ordenación pormenorizada sea igual o superior a tres (3) plantas, no podrán realizarse segregaciones o divisiones de parcelas que den lugar a anchos de fachada inferiores a 6 metros.

## **Artículo 139.-**

### **Alineaciones.**

1. Las alineaciones de las edificaciones son las que se establecen en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes o a través de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas; o bien, en su caso, las que se determinan en el planeamiento de ordenación remitida o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. Las edificaciones en esquina con frente a calles que no tengan establecido jardín delantero o que den a aceras menores de tres metros, habrán de disponer una alineación en chaflán, salvo en los supuestos de edificios se incluyan en el Catálogo de Protección. La longitud del chaflán tendrá una dimensión mínima de 3'00 metros medida en la perpendicular de al bisel de la bisectriz del ángulo que forma la esquina. Este chaflán de tres metros también puede ser sustituido por una curva de radio 3 metros y medidos por la bisectriz del ángulo y tangente a los laterales.
3. En los supuestos de renovación de la edificación no podrán existir espacios construidos con un fondo superior a 25 metros de la alineación exterior de la parcela, debiendo
4. En los supuestos en que la parcela sea colindante con el suelo rústico y no se haya establecido alineación interior, la edificación se retranqueará 3,00 metros y se tratará la pared de la nueva edificación como fachada y con apertura de huecos.
5. El fondo máximo edificable será de 25 metros desde la alineación exterior de la parcela con la vía o espacio público por el que tenga su acceso. Se deberá cumplir además cualquier otro retranqueo específico.

## **Artículo 140.-**

### **Retranqueos de la Edificación.**

1. El retranqueo mínimo para abrir huecos en las plantas superiores a la baja será de 3'00 metros con respecto a cualquier otra edificación o parcela, salvo que ya existieran los mismos, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en esta Normas, en otras que resulten de aplicación y en la legislación civil.
2. Los retranqueos de la edificación pueden estar señalados en los planos de ordenación pormenorizada, o ser el resultado de la aplicación de esta normativa.
3. Las ampliaciones que se permitan en edificios catalogados habrán de respetar la disposición de los huecos originales, por lo que se prohíbe el adosamiento en caso de existencia de los mismos,

habiéndose de respetar un retranqueo mínimo de 3'00 metros, salvo justificación expresa en la que se demuestra la escasa incidencia sobre la edificación original.

4. Si la parcela es colindante con suelo rústico deberá retranquearse 3,00 metros de dicho lindero y ser tratada como fachada.
5. El fondo máximo edificable será de 25 metros desde la alineación exterior de la parcela con la vía o espacio público por el que tenga su acceso. Además se deberá cumplir con cualquier otra limitación por retranqueos específicos.

#### **Artículo 141.- Paredes Medianeras.**

1. En las paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación del edificio, o huecos, cuando previamente haya sido acordada con los propietarios vecinos mediante escritura pública que se apuntará con la solicitud de licencia de obras.
2. En edificios protegidos deberá respetarse un retranqueo de 3'00 metros en aquellas paredes medianeras en las que existen huecos originales, aunque tal retranqueo no se desprenda de los planos de ordenación.
3. Si la diferencia de alturas entre edificaciones colindantes obedece a la normativa de aplicación, y no fuera menor de 3,00 metros, la pared que sobresalga se retranqueará del lindero 3,00 metros como mínimo y se tratará como fachada, con apertura de huecos.

#### **Artículo 142.- Jardines Delanteros.**

1. En el caso de que la alineación de fachada no coincida con la alineación exterior, la superficie existente entre una y otra será destinada a jardín delantero del edificio.
2. En los jardines delanteros no se permite ninguna edificación o instalación, debiendo estar ajardinados y contar con cerramiento en la alineación exterior. La rasante del mismo deberá coincidir con la de la calle.

#### **Artículo 143.- Jardines Interiores.**

En los jardines interiores no se permite más construcción que las pérgolas, templete y elementos singulares, siempre que sean diáfanos y su superficie no supere el 10% del jardín interior ni 30 metros cuadrados construidos como máximo.

#### **Artículo 144.- Planta Primera y Siguientes.**

Para usos residenciales la altura mínima será de 2,50 metros y la máxima de 3,20 metros. Para cualquier otro uso la altura mínima será de 3,00 metros y la máxima de 3,50 metros.

## **Artículo 145.- Planta Baja.**

La cara inferior del forjado de la planta baja podrá situarse hasta 0,60 metros por encima y por debajo de a rasante de la alineación exterior, cuando el uso no sea residencial, y hasta 1,20 metros cuando el uso de la planta baja sea residencial. Se prohíben expresamente las entreplantas.

Para usos residenciales la altura máxima libre será de 3,20 metros y la mínima de 2,50 metros. Para cualquier otro uso no residencial la altura máxima libre será de 3,80 metros y la mínima de 3,20 metros.

## **Artículo 146.- Planta Sótano.**

Se admite como norma general la existencia de sótano en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos y fondo edificable fijados. No se puede ocupar por el sótano los jardines delanteros ni traseros. La altura mínima será de 2,20 metros y la máxima de 3,80 metros.

## **Artículo 147.- Altura máxima de la edificación.**

1. La altura reguladora máxima de la edificación se determina por el número de plantas y por la distancia en metros existente entre la rasante de la vía o espacio público a que da frente el solar en la alineación exterior y el borde inferior del último forjado, según las referencias siguientes, y salvo las excepciones señaladas expresamente en estas Normas.
  - Una planta y/o 3.80 metros.
  - Dos plantas y/o 7.00 metros.
  - Tres plantas y/o 10.20 metros.
  - Cuatro plantas y/o 13.40 metros.

Es decir, a partir de dos plantas se produce un incremento de 3.20 metros por planta para cada una de las plantas permitidas.

2. El número máximo en plantas se refleja en los planos de ordenación pormenorizada; en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos, en los instrumentos de ordenación remitida o en los de planeamiento de desarrollo, según el ámbito y el supuesto de que se trate.
3. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas (aprovechando el espacio existente bajo cubierta inclinada).

## **Artículo 148.- Modificación de alturas en situaciones específicas.**

En los casos en que se persiga exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa de las distintas edificaciones correspondientes a un mismo tramo de calle, el Ayuntamiento o los particulares interesados podrán proponer Estudios de Detalle que puedan provocar alturas puntualmente diferentes a las reguladas en estas Normas, sin que ello produzca un aumento del aprovechamiento.

## Artículo 149.- Paredes Medianeras.

1. Los propietarios de las fincas de nueva construcción que, como consecuencia de las alturas permitidas, hayan de tener testeros que sobrepasen en más de una planta sobre la última existente en la casa o casas colindantes, vendrán obligado a tratarlos con la misma calidad que las fachadas.
2. Si la diferencia de alturas obedece a la aplicación de las ordenanzas, el testero de la planta que sobresale se retranqueará del lindero tres (3) metros como mínimo, y se tratará como una fachada con apertura de huecos.

## Artículo 150.- Medición de la altura.

1. La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la misma, no exista una diferencia de rasante superior a tres (3) metros.
2. Si la diferencia de rasante fuera superior a tres (3) metros, la altura se medirá a seis (6) metros del punto más bajo y la edificación se encontrará por debajo de una paralela a la rasante trazada desde la vertical correspondiente a la altura que resulte en el punto más bajo del solar.
3. En el escalonamiento que se produjera como consecuencia de esta ordenanza será obligatorio abrir huecos y tratarlos como fachada, cuando sean superiores a 3.00 mts.
4. Para tramos largos de fachada podría el Ayuntamiento o los particulares, proponer Estudios de Detalle que sin producir un aumento global del aprovechamiento puedan resultar alturas puntualmente diferentes de las aquí reguladas, siempre en casos en los que se persiga exclusivamente una mejor ordenación del volumen resultante.
5. La regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana, por lo que los solares que den a dos calles tendrán distinta regulación por cada una de ellas. Del mismo modo un solar, que posea más fondo que la mitad del ancho de la manzana, puede poseer distintas regulaciones de altura.
6. La altura de cada manzana será la que figure expresamente en los planos de ordenación.
7. Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantenga en la otra en una distancia, a contar desde la esquina, o en la prolongación neta de las alineaciones si existe chaflán igual a dicha altura reguladora máxima. Si debido a ello se produjera una diferencia superior a una planta respecto de la permitida en la finca colindante, dicho paramento se retranqueará a tres (3) metros del lindero y se tratará como una fachada, con apertura de huecos.  
Si el salto se produce dentro del propio solar, éste estará como mínimo a tres (3) metros del lindero e igualmente se tratará como fachada. Este retranqueo mínimo de tres (3) metros se mantendrá en una profundidad igual o mayor a la mencionada altura reguladora máxima.
8. Casos de calle a media ladera.  
Cuando la vía o calle a que da frente el solar transcurre a media ladera, la altura reguladora se medirá como sigue:
  - a) Terrenos ladera arriba de la calle:  
La fachada que da frente a la vía, se medirá por la norma general de medición de altura. En el sentido de la profundidad el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea determinada por la:
    - Vertical equivalente a la altura máxima situada en el plano de fachada.

- Vertical equivalente a la altura reguladora máxima situada sobre el terreno, según los casos en:
- La alineación interior de la manzana si viniera definida en los planos de ordenación.
- La línea central de la manzana cuando no se hubieren señalado alineaciones interiores y la profundidad de la manzana en cualquiera de las fachadas, tuviera menos de cincuenta (50) metros de ancho.
- La línea situada a veinte (20) metros de la alineación exterior si no hay marcada alineación interior o si la hubiera definida en planos; cuando la profundidad en todas las fachadas de la manzana es igual o mayor de cincuenta (50) metros.
- A tres metros del límite de la propiedad en los supuestos de borde con el suelo rústico y salto de la edificación en medianerías.
- Línea recta que une la vertical inferior con la superior trasladada horizontalmente hacia aquella quince (15) metros.

No podrán realizarse desmontes de una altura superior a tres (3) metros. La distancia entre dos muros no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

b) Terrenos ladera abajo de la calle :

La fachada que tiene frente a la vía se medirá por la norma general de medición de altura. En el sentido de la profundidad el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea recta determinada por la:

- Vertical equivalente a la altura reguladora máxima situada sobre el terreno, según casos en:
  - La alineación interior de la manzana si viniera definida en los planos de ordenación.
  - La línea central de la manzana cuando no se hubieren señalado alineaciones interiores y la profundidad de la manzana en cualquiera de las fachadas, tuviera menos de cincuenta (50) metros de ancho.
  - La línea situada a veinte (25) metros de la alineación exterior cuando el menor ancho de la manzana es mayor de cincuenta (50) metros.
  - A tres metros del límite de la propiedad en los supuestos de borde con el suelo rústico y salto de la edificación en medianerías.
  - Línea recta que une la vertical superior trasladada horizontalmente quince (15) metros con la inferior descritas.

No podrán realizarse desmontes de una altura superior a tres (3) metros y la distancia entre dos contiguos no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

9. Cuando una parcela tenga asignada por la normativa una altura superior que su colindante, todas las plantas de exceso habrán de retranquearse del lindero de contigüidad tres (3) metros como mínimo, y constituir fachada lateral.
10. Cuando una parcela tenga asignada una altura inferior en dos o más plantas a la de un edificio colindante existente, y donde no se hubiere producido el retranqueo de las plantas de exceso, vendrá obligada aquella a elevar el parapeto de cubierta con una pérgola o falsa fachada de forma que se disminuya visualmente la diferencia.

## Artículo 151.-

### Situaciones con Tratamiento Específico Respecto a la Altura.

1. Solares con frente a dos calles no adyacentes.

En manzanas que no tengan señaladas alineaciones interiores, la regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana, por lo que los solares que den a dos calles pueden tener distinta regulación para cada una de ellas. Del mismo modo un solar que posea más fondo que la mitad del ancho de la manzana, puede poseer distintas regulaciones de altura.

Cuando por aplicación de esto puedan quedar medianeras de más de tres metros de alto, se abrirán huecos en el escalón, retranqueándose 3,00 metros del lindero del vecino, si lo hubiese.

2. **Solares en manzanas con alineaciones interiores.**

Cuando existan señaladas alineaciones interiores, y la diferencia de nivel entre la rasante de la calle y el jardín interior sea mayor de 3,00 metros, la altura reguladora se medirá en ambas alineaciones, afectando cada una hasta la línea intermedia entre ellas.

3. **Edificación en esquina.**

Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantengan en la otra en una distancia a contar desde la esquina, igual a dicha altura mayor. Si debido a ello se produjera una diferencia superior a una planta respecto de la permitida en la finca colindante, dicho paramento se retranqueará 3,00 metros del lindero y se tratará como una fachada, con apertura de huecos. Si el salto se produjera dentro del propio solar, éste estará como mínimo a 3,00 metros del lindero e igualmente se tratará como fachada.

4. **Adaptación topográfica.**

En terrenos ladera arriba:

En terrenos con pendiente superior al 20%, la edificación habrá de escalonarse de tal modo que el nivel del piso de la planta inferior habitable de cada uno de los escalones medido en su punto medio, no se encuentre a una distancia superior a 3,00 metros por debajo del nivel del terreno.

En terrenos ladera abajo:

El nivel del piso de la planta inferior habitable se podrá situar por encima del nivel del terreno, siempre que no se produzca en ningún punto que dicho nivel del piso se sitúe a una altura superior a 3,50 metros respecto de aquél.

## **Artículo 152.-**

### **Altura Mínima Permitida.**

1. Se permite reducir en una planta la altura máxima de edificación establecida, cuando las paredes medianeras de las fincas colindantes no resulten al descubierto en más de una planta siempre que tales medianeras no pertenezcan a edificaciones en situación de fuera de ordenación.
2. Se podrán autorizar la ejecución por fases de la edificación, siempre que en la primera de ellas se complete totalmente la fachada hasta la altura mínima establecida en el número y se cumplan las condiciones que estas Normas establezcan para tales supuestos.

## **Artículo 153.-**

### **Edificabilidad.**

Se considera un coeficiente de edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> por planta, incluyéndose en la misma la superficie de los cuerpos volados cerrados. En la planta de azotea se admite la construcción de la escalera de acceso y el ascensor sin computar como edificabilidad, pero las construcciones auxiliares como lavaderos y trasteros se admiten hasta un 15% de la planta de cubierta sin computar como edificabilidad.

## **Artículo 154.- Modificación de las Condiciones de Aprovechamiento.**

1. Cuando se trate de una manzana completa en edificación cerrada, o al menos un frente completo de la misma se podrá incrementar en una planta más la misma superficie construida que se retranquee de todo el edificio, con un mínimo de 3 metros y pasando a ser dicho espacio libre de dominio público.
2. Se deberá redactar un Estudio de Detalle de la manzana completa que establezca la solución final de la propuesta.

## **CAPÍTULO 5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE.**

### **Artículo 155.-**

#### **Tipos.**

Se distinguen los siguientes tipos en función de las alturas permitidas:

- Para una planta de altura, EA1.
- Para dos plantas de altura, EA2.
- Para tres plantas de altura, EA3.
- Para cuatro plantas, EA4.

### **Artículo 156.-**

#### **Parcela mínima y frente mínimo.**

1. Además de las restantes condiciones generales establecidas en estas Normas, la parcela mínima en la Edificación abierta será:

• EA1	1.000 m <sup>2</sup>
• EA2	300 m <sup>2</sup>
• EA3	400 m <sup>2</sup>
• EA4	500 m <sup>2</sup>
2. Además de las restantes condiciones generales establecidas en estas Normas, el frente mínimo será:

• EA1	20 m.
• EA2	10 m.
• EA3/EA4	20 m.

### **Artículo 157.-**

#### **Retranqueo de la edificación.**

1. Será de 3 metros en cualquiera de los linderos.
2. El espacio existente entre la edificación y la alineación exterior no puede ser destinado a otro uso que el jardín y espacio libre privado.
3. Si se construye en un mismo solar más de una edificación, sin considerar para este caso a las construcciones auxiliares como tales, la separación entre ellas no será menor de cinco (5) metros.



4. El fondo máximo edificable será de 25 metros desde la alineación exterior de la parcela con la vía pública por la que tenga su acceso. Además se deberá cumplir con cualquier otra limitación por retranqueos específicos.

## **Artículo 158.-** **Ocupación máxima.**

1. La ocupación máxima será del 60% del solar, incluyendo la superficie destinada a construcciones auxiliares.
2. Los sótanos no podrán superar la ocupación máxima del 60% del solar.
3. La edificación abierta en bloque que se destine a equipamiento público no tiene limitada la ocupación de la parcela, pero sí deberá cumplir las separaciones a linderos.

## **Artículo 159.-** **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima para esta tipología será:

- EA1 limitada a parcela individualizada de 172,82 m<sup>2</sup>
- EA2 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- EA3 1,50 "
- EA4 2,00 "

## **Artículo 160.-** **Adaptación topográfica.**

1. En terrenos con pendiente, el perfil del suelo urbanizado no podrá exceder más o menos de 3,00 metros del terreno natural, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas.
2. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes. Tampoco podrá superar en más de 3 metros las cotas de las vías urbanizadas a las que de frente.

## **Artículo 161.-** **Altura reguladora máxima.**

1. La altura de la edificación abierta en bloque se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado, permitiéndose una planta más en los accesos a los garajes al modificarse el plano horizontal de la parcela.
2. La altura máxima permitida de las edificaciones es la que figura en los Planos de Ordenación pormenorizada de este Plan General, en la ficha del Área correspondiente o, en su caso, en las Ordenanzas Específicas que le sean aplicables, o bien se encuentra establecida en los documentos de ordenación remitida.
3. En aquellos casos en los que la ordenación pormenorizada se realiza por este Plan General y la altura máxima de una parcela o manzana no se encuentra señalada en los planos o en las fichas

correspondientes, ésta no podrá superar las plantas existentes en el entorno inmediato, debiendo realizarse un Estudio de Detalle para concretar las condiciones de aprovechamiento.

4. En el caso de equipamientos de titularidad pública no existe limitación de la altura, dado que las características y necesidades funcionales de tales usos requiere la necesaria flexibilidad en la altura de las plantas.
5. En cuanto a los edificios de uso turístico hotelero y de edificios de uso exclusivo comercial, se aplicarán las siguientes relaciones entre número de plantas y altura máxima de la edificación:
  - Una planta: 4,00 metros
  - Dos plantas: 8,00 metros
  - Tres plantas: 11,50 metros
  - Cuatro plantas: 15,00 metros

### **Artículo 162.- Planta Baja.**

Es aquella planta que tiene el pavimento entre 0,60 metros y 1,20 metros por encima o por debajo con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

### **Artículo 163.- Planta sótano.**

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos.

### **Artículo 164.- Construcciones auxiliares.**

Las construcciones auxiliares permitidas son aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, almacenes, cuarto de máquinas, etc. La altura máxima de las mismas será de una planta y computan a efectos de ocupación y retranqueos. Si están en la planta de azotea solo se admiten los trasteros y lavaderos hasta un máximo del 15% de la planta de cubierta.

## **CAPITULO 6.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN CIUDAD JARDIN.**

### **Artículo 165.- Tipos de edificaciones en Ciudad Jardín.**

Según la intensidad y las características de las edificaciones admitidas en la tipología de Ciudad Jardín, se distinguen los siguientes tipos:

1. Ciudad Jardín aislada (CJ3) es la formada por edificaciones unifamiliares en el interior de su parcela, con jardín privado perimetral, pudiendo ubicarse dos viviendas por parcela o en agrupación (CJ4) según los casos establecidos.

2. Podrán adosarse dos viviendas en una misma parcela siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplan el resto de parámetros, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

## **Artículo 166.- Parcela mínima y condiciones.**

La parcela mínima es de 400 m<sup>2</sup>,  
El círculo mínimo inscribible es de 15 metros.  
El frente mínimo es de 15 metros.

## **Artículo 167.- Condiciones específicas de la Ciudad Jardín en colonia (CJ4).**

Podrá utilizarse respetando la condición de que el número máximo de viviendas unifamiliares será el resultado del cociente entero entre la superficie total y la parcela mínima establecido para el caso de parcela mínima.

## **Artículo 168.- Retranqueo de la edificación.**

1. El retranqueo mínimo en los frentes colindantes con las vías o espacio públicos será de 5,00 metros.
2. La edificación quedará retranqueada como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posterior.
3. El espacio libre privado y no edificado existente entre la fachada de la edificación y la alineación exterior de la parcela no puede ser destinado a otro uso que el de jardín. Se podrán disponer piscinas, fuentes y cualesquiera otros elementos ornamentales y de equipamiento de la espacio libre de jardín.
4. El fondo máximo edificable será de 25 metros desde la alineación exterior de la parcela con la vía o espacio público por el que tenga su acceso. Además se deberá cumplir con cualquier otra limitación por retranqueos específicos.

## **Artículo 169.- Ocupación máxima.**

1. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 50%, incluyendo las construcciones auxiliares.
2. Los sótanos tendrán el mismo porcentaje de ocupación que la edificación sobre la cota de suelo en cualquiera de los tipos de edificación respecto de los retranqueos.

## **Artículo 170.- Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima se fija en 0,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> para el tipo CJ3 y CJ4.

## **Artículo 171.- Adaptación topográfica.**

1. En los terrenos con pendiente, el perfil del suelo urbanizado no podrá exceder más o menos de 3 metros del terreno natural, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas. Tampoco podrá superar en más de 3 metros las cotas de las vías urbanizadas a las que de frente.
2. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes.

## **Artículo 172.- Altura reguladora máxima.**

1. La altura de la edificación de ciudad jardín se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado.  
La altura máxima se fija en 6,50 metros y dos plantas de altura.  
En caso de cubierta inclinada la cumbre no podrá superar la altura de 8,00 metros.
2. Lo dispuesto en el número anterior no será de aplicación a las edificaciones que se destinen a equipamientos de titularidad pública, no existiendo en este caso limitación en la altura de las plantas dada la necesaria flexibilidad que requieren las características y necesidades funcionales de los usos a instalar en ellos.
3. En las edificaciones de uso turístico hotelero, cuando la planta baja se destine a zonas comunes de la instalación, se aplicarán las siguientes relaciones entre número de plantas y altura máxima de la edificación:
  - Una planta: 4,00 metros
  - Dos plantas: 7,50 metros
4. Lo establecido en el número anterior no será de aplicación a los edificios incluidos en el Catálogo de Protección o aquellos que por situarse en su entorno se encuentren afectados por las determinaciones del propio Catálogo.

## **Artículo 173.- Planta Baja.**

La planta baja de un edificio de Ciudad Jardín es aquella que tiene el pavimento entre 0,60 y 1,20 metros con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizada la parcela.

## **Artículo 174.- Planta Sótano.**

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos.

## **Artículo 175.- Construcciones sobre la altura máxima.**

Las plantas abuhardilladas computan como planta a partir de que la altura libre interior sea total o superior a 1,90 metros de altura.

## **Artículo 176.- Condiciones particulares de la Ciudad Jardín en colonia.**

1. La máxima longitud de fachada que pueden alcanzar las agrupaciones es de 40,00 metros y el ancho máximo será de 15,00 metros.
2. Cuando se utilice la edificación escalonada no se limita el fondo, pero no podrá haber en ninguna vertical más de dos plantas superpuestas, ni el escalonamiento podrá superar las dos plantas.
3. La distancia entre dos fachadas longitudinales no podrá ser menor de 12,00 metros, ni entre dos laterales inferior a 5,00 metros.

## **CAPÍTULO 7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION MIXTA (EM).**

### **Artículo 177.- Normativa de aplicación.**

En la tipología de edificación mixta, para todos los aspectos no regulados en los artículos siguientes de este capítulo, serán de aplicación las condiciones particulares que regulan la Ciudad Jardín Aislada, salvo en el caso de parcelas situadas entre medianeras a las que se aplicarán las condiciones particulares de la edificación cerrada en aquello no regulado en este capítulo.

### **Artículo 178.- Parcela mínima.**

1. Las parcelas deberán tener una longitud de fachada de 8 m y una superficie no inferiores a 200 m<sup>2</sup>.
2. Se exceptúan de lo anterior las parcelas residuales situadas entre dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa de habitabilidad.
3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifice de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que los propietarios utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad común.

## **Artículo 179.- Alineaciones.**

Las alineaciones de las edificaciones son las que se establecen en los planos de ordenación correspondientes o, en su caso, a través de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas mediante el Acta de Alineaciones y Rasantes, o bien se determinan en los instrumentos de ordenación remitida o serán señaladas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

## **Artículo 180.- Retranqueos de la edificación.**

1. Cuando se señale en los planos de ordenación pormenorizada un jardín delantero privado, la edificación habrá de retranquearse de la alineación exterior, la dimensión determinada en los citados planos, con un mínimo de 2 metros.
2. Para aquellas parcelas que sean colindantes con edificaciones alineadas a vía se podrá situar la edificación en la alineación exterior o bien retranquearse con respecto a la misma resolviendo el encuentro entre ambas de tal manera que no queden medianeras al descubierto.
3. La edificación se retranqueará como mínimo 2,00 metros de sus linderos laterales y 3,00 metros del posterior, salvo en los casos en los que se permita expresamente el adosamiento y en los supuestos en que existan edificios colindantes con paredes medianeras. En este último supuesto, será obligatorio el adosamiento a las medianeras laterales existentes.
4. En los supuestos en que la parcela sea colindante con el suelo rústico y no se haya establecido alineación interior, la pared lindante con el suelo rústico se tratará como fachada, con apertura de huecos. Si el terreno rústico colindante perteneciera a otra propiedad la edificación se retranqueará 3,00 metros e igualmente se tratará la pared como fachada.
5. Podrán adosarse dos viviendas siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplir el resto de parámetros, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.
6. El espacio no edificado existente entre la edificación y la alineación exterior de la parcela sólo podrá destinarse al uso de jardín y deberá contar con cerramiento en dicha alineación exterior.
7. Podrán realizarse agrupaciones de viviendas siempre que se realicen en un proyecto único, con la misma ejecución, y con las mismas condiciones que la tipología de ciudad jardín en colonia, en cuanto a edificabilidad y ocupación que serán los propios de esta tipología de edificación mixta.

## **Artículo 181.- Fondo edificable.**

De no estar reflejada la alineación interior en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, o existir dudas en cuanto a sus dimensiones, el fondo máximo de la edificación no podrá ser en ningún caso superior a 25,00 metros medidos desde la alineación exterior de la parcela, ni podrá superar la distancia que resulte de la regulación sobre retranqueos que sea aplicable.

## **Artículo 182.- Ocupación máxima.**

La ocupación máxima es del 40 % para las parcelas aisladas y podrá llegar hasta el 80% cuando existan las medianeras en los laterales y tengan de una longitud máxima frontal de 15 metros.

## **Artículo 183.- Edificabilidad.**

1. El coeficiente de edificabilidad máxima es de 0,80 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> en cualquiera de los supuestos posibles.
2. Quedan excluidas de la anterior limitación las construcciones vinculadas a las dotaciones en cualquier clase de suelo y los equipamientos públicos en suelo urbano y asentamiento rural, que tendrán libres sus determinaciones de aprovechamiento.

## **Artículo 184.- Altura máxima.**

La altura máxima de las edificaciones se establece en 7,50 metros y dos plantas de altura.

## **Artículo 185.- Construcciones auxiliares.**

No se permite adosar a los linderos laterales las construcciones auxiliares (garajes, cuartos de herramientas, depósitos, instalaciones), salvo que estén comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad máxima permitida según la regulación que resulte de aplicación, no superen la altura de 3,00 metros y su objetivo sea resolver las medianeras vistas en una parcela colindante.

# **CAPITULO 8.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN RURAL (ER).**

## **Artículo 186.- Normativa de aplicación.**

1. En la tipología de edificación rural, para todos los aspectos no regulados en los artículos siguientes de este capítulo, serán de aplicación las condiciones particulares que regulan la Edificación Mixta.
2. Para las unidades aptas para la edificación UAE de uso exclusivo residencial se distinguen los siguientes tipos:
  - ER1 y ER2: edificación ubicada en suelos rústicos de asentamiento rural.
3. Cuando el uso de la unidad apta para la edificación sea turístico (UAET) cumplirá con lo dispuesto en el Plan Territorial de Turismo de la isla de La Palma en la Norma 17 y concordantes.
4. La Superficie del espacio agrario (EA) será igual o mayor a 0.25 Sp (superficie de parcela), sea cual sea el uso a implantar.

## **Artículo 187.- Parcela mínima.**

1. Las parcelas tendrán una superficie no inferior a 500 m<sup>2</sup> y 1000 m<sup>2</sup> respectivamente para ER1 Y ER2, y estarán ubicadas en suelo rústico de asentamiento rural, salvo que se trate de una parcela residual entre dos ya ocupadas y construidas.
2. Las parcelas tendrán los siguientes frentes mínimos, salvo en el caso de las parcelas residuales del apartado anterior:
  - En ER1 será 15 metros (quince)
  - En ER2 será de 20 metros (veinte)
3. En las parcelas se deberá poder inscribir un círculo de 15 metros (quince) de diámetro en ER1, y de 20metros (veinte) en ER2.
4. Si el uso admitido es turístico o mixto residencial-turístico la superficie mínima será siempre de 1000 m<sup>2</sup>.

## **Artículo 188.- Ubicación.**

La ubicación de las edificaciones será referida al camino que le da acceso con una distancia mínima de 5,00 metros y máxima de 10,00 metros, para la fachada de acceso principal.

## **Artículo 189.- Retranqueos de la edificación.**

1. La edificación en su conjunto, incluidos los elementos auxiliares, deberá retranquearse como mínimo de cada lindero 3,00 metros en ER1 y 5,00 metros en ER2, cumpliendo además lo dispuesto en el artículo anterior.
2. En el caso de existir edificaciones de carácter agrícola en la parcela la vivienda deberá de adosarse obligatoriamente salvo que se trate de granjas o actividades molestas e insalubres.

## **Artículo 190.- Edificabilidad.**

1. Cuando la unidad apta para la edificación UAE sea de uso exclusivo residencial y no coexista con el turístico, la superficie edificable que incluye la destinada al uso residencial así como las de las construcciones auxiliares (aperos, garajes, pajeros, bodegas, etc.) se deducirá de la siguiente fórmula donde Sp es la superficie de parcela:
  - Para ER1 y ER2 será de  $6*\sqrt{Sp}$ , y un máximo de 250 m<sup>2</sup>c para parcelas mayores de 1.700 m<sup>2</sup>c
2. Cuando la unidad apta para la edificación UAE sea de uso turístico o mixto turístico-residencial, la edificabilidad se calculará según lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Turismo de la Palma (PTET) en la Norma 17 y concordantes.

## **Artículo 191.- Altura máxima.**

La altura máxima de las edificaciones se establece en 7,00 metros y dos plantas de altura, medidas sobre cualquier punto del terreno circundante una vez adaptado para la construcción de la edificación.

No se admiten muros como resultado de la explanación del terreno con altura mayor o menor de 3,00 metros respecto del terreno natural.

## **Artículo 192.- Cubiertas.**

La cubierta deberá ser inclinada, de uso no accesible, y tratada como una fachada más de la edificación.

El punto más alto de la cubierta no sobrepasará la altura de 8,00 metros medida a cota del terreno explanado y circundante a la edificación.

# **CAPÍTULO 9.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.**

## **Artículo 193.- Condiciones de la edificación industrial.**

1. Las condiciones particulares de la edificación industrial son de aplicación a las parcelas para las que se determina dicha tipología por este Plan General así como a las edificaciones e instalaciones de estaciones de servicios, signadas EST en planos o, en su caso, por los instrumentos de desarrollo de la ordenación pormenorizada,
2. En cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones contenidas en las normativas sectoriales que sean de aplicación, por referencia genérica o específica de la actividad industrial concreta a que se destine la edificación, y las derivadas de la regulación de las actividades clasificadas.
3. Se admite una vivienda por parcela para el vigilante en las edificaciones industriales de más de 1.000m<sup>2</sup>c, y nunca en edificaciones e instalaciones de estaciones de servicios. La vivienda no podrá ser superior a 70 m<sup>2</sup> de superficie útil.

## **Artículo 194.- Tipos edificatorios.**

1. A los efectos de establecer las condiciones particulares que resulten adecuadas, se determinan distintos tipos edificatorios que puedan identificarse como tales en relación a las actividades industriales cuyas características, funcionamiento e intensidad crean la necesidad de ubicarse en edificios de condiciones y morfología propias.
2. Tales tipos edificatorios son los siguientes:
  - a) Edificación Industrial Abierta (EIA):  
Son las edificaciones e instalaciones en las que se puede realizar una actividad industrial con procesos de producción o transformación cuyas características e impacto

obligan a que estén ubicadas en sectores industriales especializados, que estarán separados de los núcleos de población o en suelo rústico cuando así se autorice.

b) Edificación Industrial Cerrada (EIC):

Son las edificaciones en forma de naves, en las que se realiza la actividad industrial de producción o transformación para la que no se emplea maquinaria pesada y no se generan acciones contaminantes, siguiendo las propias de Talleres de reparación de bienes, de almacenaje de bienes y/o productos, o en las que se prestan servicios cuyas características conllevan su ubicación en este tipo de naves.

c) Edificaciones e instalaciones de estaciones de servicios. (EST):

Son las instalaciones y edificaciones de las infraestructuras de Estaciones de Servicios para suministro de combustible, que además de cumplir las siguientes determinaciones deberán cumplir las especificadas en la legislación sectorial vigente.

### **Artículo 195.- Parcela mínima.**

A efectos de la fijación de la superficie de parcela mínima, se distingue entre los diferentes tipos establecidos en el artículo anterior.

La superficie y el diámetro mínimo del círculo inscribible en la parcela, para cada uno de tales supuestos, son los que se indican a continuación:

	Superficie mínima	Círculo inscribible
Edificación Industrial Abierta (EIA)	1.000 m <sup>2</sup>	25,00 m
Edificación Industrial Abierta (EIA) en suelo rústico	10.000 m <sup>2</sup>	25,00 m
Edificación Industrial Cerrada (EIC)	300 m <sup>2</sup>	15,00 m
Edificaciones e instalaciones de estaciones de servicios. (EST)	3.000 m <sup>2</sup>	25,00 m

En ambos casos, el frente mínimo de parcela es el mismo que la longitud mínima del diámetro del círculo que debe poder inscribirse en la misma.

### **Artículo 196.- Edificabilidad.**

Para el tipo EIC el coeficiente de edificabilidad es de 1,6 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. y para el tipo EIA el coeficiente de edificabilidad es de 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Cuando la EIA se desarrolla en suelo rústico el coeficiente de edificabilidad será de 0,12m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

En el caso de Edificaciones e instalaciones de estaciones de servicios la superficie máxima edificable es de 300 m<sup>2</sup>, y en la superficie construida no se computarán las pérgolas o instalaciones para los surtidores de combustibles ni las instalaciones de servicios de lavado de automóviles o similares.

### **Artículo 197.- Ocupación máxima de parcela.**

1. La ocupación máxima de la parcela será del 50% para el tipo EIA, del 85% para el tipo EIC (incluidos retranqueos).

2. En el cómputo para determinar la ocupación se incluyen las construcciones auxiliares permitidas en los espacios resultantes de los retranqueos.

## **Artículo 198.-** **Retranqueos de la edificación.**

1. El retranqueo frontal de la edificación se establece en los planos de ordenación pormenorizada, y en cualquier caso el mínimo será de 5,00 metros.
2. El retranqueo posterior y el de los linderos laterales se establecen en 5,00 metros para el tipo EIA, siendo de 3,00 el trasero si linda con suelo rústico para los otros tipos.
3. No se establecen retranqueos laterales ni posteriores para las naves industriales del tipo EIC. Se permitirá el adosamiento de dos o más naves en sus linderos comunes, respetando la separación a las restantes así como el retranqueo en el frente y la limitación de ocupación, siempre que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Que la edificación colindante se haya situado junto al lindero y, por tanto, exista ya una pared medianera.
  - b) Que se trate de edificaciones adosadas de un proyecto unitario.
  - c) Que exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianería.
4. El fondo máximo edificable es de 45 metros salvo que limite consuelo rústico ya que deberá retranquearse 3,00 metros de lindero trasero o lateral.

## **Artículo 199.-** **Espacios libres interiores de parcela.**

1. El espacio libre no edificado resultante de los retranqueos sólo podrá dedicarse a vía de acceso y seguridad, a aparcamiento de vehículos, jardín o muelles de carga, salvo las excepciones contempladas en los números siguientes y con las condiciones que en ellos se determinan. Podrán disponerse escaleras de incendio con acceso desde el espacio libre no edificado interior de la parcela.
2. En el espacio libre de parcela, entre la fachada y la alineación exterior, podrá construirse una caseta de portería o control de accesos, con una superficie máxima en planta de 4,00 M<sup>2</sup> y con una altura máxima de tres metros.
3. El espacio libre de parcela contiguo a la fachada trasera podrá utilizarse para el almacenaje al aire libre de productos, siempre que las características de éstos lo permitan según la legislación sectorial aplicable y la Ordenación Ambiental y de Actividades Clasificadas.
4. Los depósitos de combustibles destinados al uso de la industria o cualquier otra actividad auxiliar que contenga productos peligrosos, de permitirlo la legislación sectorial aplicable, sólo podrán ubicarse en los espacios libres de la parcela que no sean colindantes con la vía pública. En caso de que pudieran ser visibles desde vías o espacios públicos, deberán ocultarse a la vista mediante pantallas de arbolado u otras medidas.
5. La ubicación de los elementos y construcciones permitidos en el espacio libre de parcela resultante de los retranqueos, deberá realizarse atendiendo a las condiciones de estética establecidas para los mismos, y estará siempre supeditada a la normativa sectorial de aplicación.

## **Artículo 200.- Altura máxima.**

1. La altura máxima de la edificación industrial no podrá exceder de 9,30 metros medidos al punto interior más bajo en el caso de cubierta plana y un máximo de 11,00 metros a la cumbre en el caso de cubierta inclinada, salvo que se autorice una mayor en la normativa de los instrumentos de ordenación incorporada o en el de planeamiento que desarrolle la ordenación pormenorizada de un sector industrial.
2. La altura máxima de las edificaciones e instalaciones de estaciones de servicios de las edificaciones, pérgolas o instalaciones será de 4,00 metros, medidas sobre cualquier punto del terreno circundante una vez adaptado para la construcción de la edificación.
3. No se admiten muros como resultado de la explanación del terreno con altura mayor o menor de 3,00 metros respecto del terreno natural.
4. Por encima de la altura máxima sólo son admisibles los elementos puntuales de instalaciones indispensables para el proceso industrial de la actividad que se trate.
5. En suelo rústico de protección agraria no se admiten alturas superiores a cuatro metros desde el suelo hasta el arranque de la cubierta.

## **Artículo 201.- Cota de origen y referencia.**

La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de referencia de la planta baja, que no podrá situarse a una altura mayor de 1,50 metros respecto a la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

La medición se efectuará desde la cota de origen definida en el párrafo anterior, hasta la cara inferior del último forjado o derecha.

## **CAPÍTULO 10.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SINGULAR.**

### **Artículo 202.- Normativa de aplicación.**

Es la tipología correspondiente a la edificación abierta para uso residencial, servicios, comercial y oficina.

### **Artículo 203.- Parcela mínima y frente mínimo.**

La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 20 m. y siendo posible inscribir un círculo de 20 m.

### **Artículo 204.- Retranqueos de la Edificación.**

1. Deberá retranquearse de linderos, lateral y trasero, mínimo 3,00 m.
2. Deberá retranquearse a vía un mínimo de 5,00 m.

3. El fondo máximo edificable será de 45 metros desde la alineación exterior de la parcela con la vía o espacio público por el que tenga su acceso. Se deberá cumplir además cualquier otro retranqueo específico.

## **Artículo 205.- Ocupación y edificabilidad.**

La ocupación máxima será de un 60% y la edificabilidad máxima será 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

## **Artículo 206.- Altura máxima.**

La altura máxima de las edificaciones, será de dos plantas, no pudiendo exceder 9.30 m., medidos al punto interior más bajo en el caso de cubierta plana y un máximo de 11 m. a la cumbre, en el caso de cubierta inclinada.

## **CAPÍTULO 11.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN COMERCIAL ABIERTA EN LOMO TORRES.**

### **Artículo 207.- Edificación comercial abierta, Lomo Las Torres.**

1. Esta es una parcela singular de superficie 969,45 m<sup>2</sup>, situada en el suelo urbano Lomo de Las Torres.
2. Su edificabilidad máxima será de 339,31m<sup>2</sup>.
3. Sus retranqueos a linderos y vías será de 3,00 m.
4. Su altura máxima será de 2 plantas.

## **CAPÍTULO 12. -INSTALACIONES AGRARIAS.**

### **Artículo 208.- Consideraciones generales.**

Se consideran construcciones vinculadas a la explotación agrícola aquellas destinadas a almacenes agrícolas, instalaciones ganaderas y otras directamente vinculadas a la explotación. No se autorizará ningún tipo de edificación en aquellas fincas que no se ajusten a las definidas como unidad mínima de cultivo por la legislación vigente, salvo medidas menores establecidas por estas Normas para los cuartos de aperos y las bodegas artesanales.

Las construcciones admitidas en cualquiera de las zonas agrícolas han de justificar la necesidad de realizar la construcción en función de la explotación agrícola o ganadera salvo usos excepcionalmente previstos por el Plan Insular.

## Artículo 209.-

### Condiciones y Tipos.

1. Todas las edificaciones en suelo agrícola atenderán a las siguientes condiciones.
  - a) De acceso y posición. Las edificaciones deben contar con acceso directo a la red agrícola, la edificación se dispondrá entre los 10 y los 50 metros de dicho acceso, siempre que no afecte a suelo de mayor valor agrícola o suponga un importante impacto paisajístico, en cuyo caso se dispondrá lo más próximo posible al acceso a dicha red agrícola.
  - b) De implantación. Se justificará la implantación de las edificaciones atendiendo a:
    - Menores impactos paisajísticos.
    - Mejor integración orográfica.
    - Menores valores agrícolas del suelo en que se implante.
    - Menor movimiento de tierras.
  - c) De agregación. En las explotaciones que se precise de más de una edificación, estas se dispondrán, preferentemente, en un único conjunto.
  - d) De volumen y disposición de volúmenes. Los volúmenes edificados serán simples y se integrarán en las condiciones de pendiente del lugar en que se ubique. No se admiten alturas superiores a 4 metros en ningún tramo de sus fachadas. Las medidas se tomarán de suelo a techo, en el punto de arranque de la cubierta. Justificadamente se admitirán silos, depósitos u otras instalaciones especiales que precisen de mayores alturas.
  - e) De imagen. Las edificaciones deberán presentar fachadas con acabados típicos del lugar en que se emplacen. El proyecto de edificación ordenará el entorno, incluyendo tratamiento del suelo y plantaciones u otras obras necesarias para el acondicionamiento y adecuación paisajística del espacio exterior.
  - f) De paisaje. En ningún caso se admitirán edificaciones al servicio de la actividad agrícola en puntos altos, en líneas de horizonte, o en posiciones que pudieran afectar a las visuales desde las carreteras de la red general.
2. Se distinguen las siguientes construcciones vinculadas directamente a la explotación:
  - a) Cuartos de aperos, exclusivamente destinados a almacenamiento de material básico de uso agrícola. Se admiten en todas las zonas agrícolas y agropecuarias, correspondientes a las subzonas PORN Bb3, Bb4 y C2, con las siguientes condiciones:
    - 1) Los cuartos de aperos tendrán una superficie máxima de 25 m<sup>2</sup>. La altura máxima será de 2,20 metros medidos de suelo a techo o arranque interior de la cubierta. Las aperturas de los cuartos de aperos se limitarán a una puerta y una ventana.  
Cuando las fachadas de los cuartos de aperos se acaben con piedra natural, que nunca podrán ser aplacados, podrán incrementar la superficie mínima hasta un 20%, (30 m<sup>2</sup>).  
Cuando los cuartos de aperos se dispongan integrados en los bancales se podrá incrementar la superficie mínima hasta un 100%, (50 m<sup>2</sup>), siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
      - Que disponga de una única fachada incorporada al bancal acabada con piedra natural.
      - Que disponga de una cubierta de tierra natural apta para el cultivo. No se admiten aperturas de ventilación en dicha cubierta.
    - 2) No se admitirán cuartos de aperos en fincas con superficie inferior a los 2.000 m<sup>2</sup>, ni más de uno por explotación. Para posibilitar la construcción de cuartos de aperos en explotaciones discontinuas podrá constituirse una unidad orgánica de explotación siempre que las fincas se sitúen a menos de 2 kilómetros desde donde se construya el cuarto de aperos y la superficie mínima de ésta sea de 1.000 m<sup>2</sup> o teniendo menor superficie posea menor valor agrícola.
    - 3) En el caso de que existan o se propongan otras edificaciones no se admiten los cuartos de aperos.
    - 4) Los cuartos de aperos no son autorizables en los ámbitos incluidos en zonas A, Ba o Bb1 o Bb2 PORN ni en los ámbitos categorizados como suelo rústico de protección forestal por los Planes Generales.

- b) Bodegas artesanales. Se admiten en todas las zonas donde exista cultivo de viña, o fuera de éstas, si existe vinculación a una explotación vitivinícola, con las siguientes condiciones:
- 1) La superficie mínima de las mismas será de 25 m<sup>2</sup> con un máximo de 100 m<sup>2</sup>. En cualquier caso, deberá quedar justificada la proporcionalidad entre la superficie de cultivo vinculada y la superficie de la edificación.
  - 2) Por las especiales condiciones paisajísticas de los paisajes de viña, las bodegas artesanales, cuando se construyan en los mismos, se dispondrán preferentemente integradas en los bancales de viña, en cuyo caso se podrá incrementar la superficie mínima hasta un 100%, (200 m<sup>2</sup>), siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
    - Que sólo disponga de una fachada incorporada al bancal donde las aperturas se limiten a una puerta y una ventana.
    - Que disponga de una cubierta de tierra natural apta para el cultivo. No se admiten aperturas de ventilación en dicha cubierta.
    - Las alturas máximas serán de 2,20 metros de suelo a techo o arranque interior de la cubierta, salvo que por el procesado de la uva se justifique la necesidad de alturas mayores.
  - 3) La construcción de bodegas artesanales en zonas de cultivo excluye otras edificaciones.
  - 4) No se admitirán bodegas artesanales en fincas con superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup> estén, o no, en zonas de cultivo.
- c) Almacenes agrícolas. Se admiten en todas las zonas agrícolas y agropecuarias, correspondientes a las subzonas PORN Bb3, Bb4 y C2. Se deberá justificar el uso concreto en relación con la explotación de la finca.
- 1) Sólo se admitirán si están vinculados a fincas superiores a los 10.000 m<sup>2</sup>. Las edificaciones no superarán los 400 m<sup>2</sup> por cada hectárea de explotación, con un máximo de 1.200 m<sup>2</sup>.
  - 2) La altura máxima de los almacenes agrícolas será de 4 metros, salvo necesidad de alturas mayores derivados de la propia actividad agrícola. Se dispondrán preferentemente integrados en las pendientes o en los bancales.
- d) Establos o edificaciones ganaderas complementarias a la actividad agrícola, o especializadas. Se admiten en función de su intensidad de acuerdo con las condiciones establecidas en relación a la ordenación de la actividad ganadera.
- e) Instalaciones Hípicas: deberán cumplir las determinaciones de la legislación sectorial y además solo se admite su implantación en Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA) que coincide con las zonas Bb3, Bb4 y C2 delimitadas por el PIOLP. En cualquier caso la distancia mínima a cualquier uso residencial y a otra instalación hípica será de 400 metros. Se distinguen las siguientes clases:
- 1) Centro Hípico: parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>s y una edificabilidad complementaria de 0.05 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
  - 2) Pequeño picadero (hasta tres UGM): parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>s y una edificabilidad complementaria máxima de 50 m<sup>2</sup>c.

### 3. Construcciones no vinculadas directamente a la explotación.

- a) Son edificaciones no vinculadas a la explotación aquellas que no están al servicio directo de la actividad agrícola o ganadera propia de la misma, o que superan las necesidades internas de la explotación y ofrecen servicio a otras explotaciones; tales como almacenes, frigoríficos, plantas de empaquetado o industria de transformación. Dichas instalaciones podrán permanecer en cualquier zona agrícola o agropecuaria y podrán realizar obras de mantenimiento y conservación, siempre que se ajusten a las condiciones de uso establecidas por la legislación vigente y por estas Normas. Las obras de ampliación no superarán el 10 % de su volumen.
- b) Las nuevas instalaciones industriales o de almacenes al servicio de la actividad agrícola, distintas a las que sirven a una explotación concreta y se ubican en el interior de la misma, se localizarán preferentemente en las áreas agroindustriales o agroganaderas que el Plan Insular ha previsto para este fin. También podrán localizarse en suelo agrícola o

agropecuario con admisión de edificaciones de interés general, correspondiente a la subzona C2 PORN, como instalación de carácter industrial en suelo rústico de protección agraria (SRPA), previa tramitación legalmente establecida. Se tramitarán mediante Calificación Territorial hasta una superficie máxima construida de 400m<sup>2</sup> y si es mayor será necesario un Proyecto de Actuación Territorial, en cualquier caso será necesaria una superficie de finca superior a 10.000m<sup>2</sup>.

#### 4. Invernaderos.

- 1) Se consideran invernaderos aquellas instalaciones y elementos destinados a la protección de cultivos, definidos como instalaciones provisionales destinadas a cultivos intensivos o forzados. En función del tipo de cultivos que alberga se distingue entre:
  - a) Invernaderos para especies subtropicales, dedicados al cultivo de plátano, papaya, mango y otros. Son los invernaderos cubiertos con mallas o plástico presentes en las áreas de platanera de La Palma.
  - b) Invernaderos para cultivos hortícolas, dedicados al cultivo de hortalizas, frutas, plantas ornamentales y setas.
- 2) En función del tipo de invernadero y de las zonas OT se establecen los siguientes criterios:
  - a) Los invernaderos subtropicales se admitirán únicamente en las zonas de agricultura intensiva; Bb3.1
  - b) Los invernaderos para cultivos hortícolas se admitirán en todas las zonas agrícolas (Bb3.1, Bb3.2, C2.1) que estén categorizados como Suelo Rustico de Protección Agraria (SRPA). No se admiten en las zonas agropecuarias Bb4.1 y C2.2.
  - c) Las condiciones de implantación son:
    - La altura del invernadero se justificará en función del tipo de cultivo y se realizará con materiales ligeros y cubierta preferentemente translúcida.
    - La separación de los caminos de la red rural será como mínimo de 3 metros, espacio que se cultivará o se plantará con árboles o vegetación arbustiva.
    - Los nuevos invernaderos se adaptarán a los bancales existentes.
  - d) Los invernaderos existentes fuera de las zonas en las que se admiten por este Plan Insular, podrán continuar su actividad hasta el cese de la misma salvo en zonas A y Ba en las que quedarán en situación de fuera de ordenación.
- 3) Los invernaderos que se sitúen en el límite o en la proximidad de las carreteras de la red básica no han de obstaculizar en ningún caso la apertura visual aguas abajo, por lo que la cubierta no superará la cota de la rasante de la carretera de referencia.
- 4) Los invernaderos que se sitúen en el límite con vías de la red intermedia guardarán las distancias establecidas por la legislación de carreteras aplicable.
- 5) La concesión de una licencia para invernadero supondrá un compromiso estricto de mantenimiento de la instalación por parte del solicitante. Se prohíbe el quemado como sistema de eliminación de plásticos y restos metálicos. Los Ayuntamientos podrán solicitar garantías económicas a tal efecto, pudiendo clausurar la actividad cuando estas medidas resulten insuficientes.
- 6) No se admitirán nuevos invernaderos en pendientes superiores al 50%, ni donde su implantación comporte nuevos abancalamientos que precisen taludes o muros de contención superiores a 4 metros.

#### 5. Estanques y depósitos de agua.

Las superficies de lámina de agua para la construcción de estanques en función de la superficie de la parcela de secano (S), se determinan de la siguiente manera:

2.000 m2 < S < 5.000 m2s	50 m2
5.001 m2 < S < 10.000 m2s	100 m2
S > 10.000 m2s	200 m2

Solo se admiten en SRPA como nueva construcción y se admiten en SRPP los existentes pero no admitiéndose su ampliación.

## CAPÍTULO 13. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

### Artículo 210.- Determinaciones.

1. Además de las establecidas en cada tipología para los espacios libres en la parcela en los espacios libres privados (ELp) calificados como tales en los planes de ordenación pormenorizada, sólo se admiten los usos complementarios del principal, tales como piscinas, terrazas, jardines, y pequeñas construcciones auxiliares que no pueden ocupar una superficie construida de más de 20 m2 en una sola planta ni más del 5% de la parcela neta del espacio libre privado. Se admiten también las pérgolas, cubiertas o no, que no computan como edificabilidad si están abiertas por todos sus lados.
2. También se admiten los usos agrícolas de poca intensidad, como pequeñas huertas de carácter tradicional. No se admiten los usos agropecuarios incompatibles con los usos residenciales.

## **TÍTULO OCTAVO.** **CONDICIONES DE LOS USOS.**

### **CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.**

#### **Artículo 211.-** **Ordenación y Regulación de los Usos.**

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones comprendidas 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. Se determina dentro del contenido de su estructura general el uso característico de los ámbitos urbanísticos que delimita en cada clase de suelo (áreas de ordenación de suelo urbano, sectores de suelo urbanizable y ámbitos o categorías de suelo rústico).
3. También se establece el régimen y las determinaciones generales de los usos, las condiciones para la admisibilidad de cada uno de ellos y las referidas a la compatibilidad con otros usos, así como las condiciones sobre los actos intervenciones de transformación de los terrenos, la implantación de las edificaciones e incluso sobre el ejercicio de la actividad, respecto a los diferentes usos contemplados.

#### **Artículo 212.-** **Aplicación de la Regulación de los Usos.**

1. Para los ámbitos con ordenación pormenorizada, en los planos correspondientes a dicha ordenación se determina el uso característico de las parcelas, espacios o edificaciones.
2. 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.
3. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en el que se implante o desarrolle.
4. Los usos permitidos y las intervenciones en cada clase de suelo y tipologías de suelo urbano y urbanizable son los establecidos en el articulado de la presente normativa y en los cuadros resumen que se adjuntan y donde se establece un mayor nivel de detalle de los usos principales, compatibles, prohibidos y los indefinidos, que son aquellos que dependen de otro planeamiento distinto al plan general. Los usos y actividades permitidos y prohibidos son el resultado del cumplimiento de los dos apartados señalados teniendo en cuenta que en caso de discrepancia debe de resolverse admitiendo el uso que tenga una menor repercusión sobre las molestias a las personas y que si no está expresamente prohibido debe entenderse como compatible.
5. Son usos principales aquellos que caracterizan, o han de caracterizar una zona, subzona o sistema, que el plan establece como prioritarios respecto a otros que se puedan establecer.
6. Son usos compatibles aquellos que se admiten por no ser contradictorios con los principales. Pueden ser de dos tipos:
  - a) Usos compatibles complementarios: se trata de usos compatibles cuya introducción o mantenimiento se deben fomentar en tanto contribuyen a preservar y desarrollar los

- valores y recursos presentes en cada zona y cuya presencia favorece el desarrollo de los usos principales.
- b) Usos compatibles autorizables: son aquellos usos compatibles pero sin repercusión especial en la zona. Pueden ser:
- Sin limitaciones.
  - Con limitaciones. El Plan General define las medidas necesarias para asegurar la no perturbación de los usos principales y el resto de los compatibles.
7. Son usos prohibidos aquellos que se impiden explícitamente en una categoría de suelo o un espacio concreto de ordenación pormenorizada, por ser incompatibles con los objetivos generales establecidos. A efectos de aplicación de estas Normas se entenderán como prohibidos aquellos usos que no aparezcan citados como principales o compatibles. Los usos que aparecen en la Matriz de usos como improcedentes se consideran prohibidos a todos los efectos.

## **Artículo 213.-** **Clasificación Sistemática de los Usos.**

Criterios de clasificación de los usos:

1. Se clasifican los usos en un primer nivel, a partir de las actividades que concretan su ejercicio. Las nueve clases que conforman la distribución básica de los usos son los siguientes:
  - Usos ambientales
  - Usos esparcimiento
  - Usos equipamientos
  - Usos de infraestructuras
  - Usos primarios no extractivos
  - Usos primarios extractivos o minero-extractivos
  - Usos actividades económicas
  - Usos turísticos
  - Usos residenciales
2. A partir de dicha clasificación se establece una división en categorías; cada clase de usos se subdivide en categorías más especificadas o de segundo grado en función de diversos factores, como la magnitud de las transformaciones que produzca sobre el territorio la relevancia o singularidad de la actividad o sus intervenciones asociadas.

## **Artículo 214.-** **Usos complementarios.**

1. Además de los usos generales y de sus categorías existen otros usos de carácter complementario que pueden coexistir con los anteriores sin que constituyan una categoría adscribible a ninguno de ellos.
2. 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.

## **Artículo 215.-** **Clasificación de los Usos.**

El esquema de la clasificación sistemática de las clases de usos y de sus categorías es la siguiente:

CLASE DE USO (Primer nivel)	CATEGORÍA (Segundo nivel)				
<b>Residencial</b>	Unifamiliar	Vivienda Unifamiliar			
	Colectivo	Viviendas unifamiliares agrupadas Vivienda plurifamiliar Vivienda de protección pública Residencia			
<b>Turístico</b>	Según Plan Territorial Especial de Turismo de la Isla de La Palma				
<b>Actividades económicas</b>	Productivos, logísticos y de almacenamiento	Categoría I	Explotación recurso natural no extractivo Actividades artesanales y oficios artísticos		
		Categoría II	Industria ligera o talleres mecánicos Almacenes minoristas		
		Categoría III	Actividades Industriales. Agroindustriales y agroganaderas Logística, almacenaje y comercio mayorista		
		Terciarios			
		Comercio minorista			
		Hostelería			
		Oficinas			
<b>Primarios extractivos o minero-extractivos</b>	Extractivos				
<b>Primario no extractivos</b>	Forestal				
	Agrícola	Tradicional			
		Intensivo			
	Ganadero	Pastoreo			
		Estabulado explotación familiar			
		Estabulado explotación complementaria			
		Estabulado explotación profesional			
		Estabulado explotación industrial			
<b>Infraestructuras</b>	Cinegéticos				
	Apicultura				
<b>Equipamientos</b>	Vial				
	Transporte				
	Energética				
	Telecomunicaciones				
	Hidrológica				
	Gestión de residuos				
<b>Espaciamiento</b>	Docentes				
	Sanitario-asistenciales				
	Socioculturales				
	Deportivos				
	Parques, espacios libres y ares recreativas				
	Servicios y protección				
	Religiosos				
	Otros servicios públicos				
<b>Espaciamiento</b>	Espaciamiento en espacios no adaptados				
	Espaciamiento en espacios adaptados	Tipo I.- Instalaciones para prácticas deportivas al aire libre			
		Tipo II.- Espacios edificados de pequeña dimensión			
		Tipo III.- Complejos edificados de gran dimensión			

<b>Ambientales</b>	Conservación ambiental Científicos Educación ambiental
--------------------	--

## **Artículo 216.- Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos.**

1. En el suelo urbano o urbanizable residencial y turístico y en los asentamientos rurales solamente podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten admisibles según lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones particulares que se establecen en estas Normas Urbanísticas para el uso de que se trate.
2. Se consideran usos prohibidos los así definidos expresamente o los no admitidos como principales y compatibles por este Plan General, según lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en las fichas contenidas en el Fichero de Gestión Urbanística anexo a las mismas. Además se consideran usos prohibidos, en cada caso, los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la tipología edificatoria o a la clase de suelo donde pretendan implantarse.
3. Para admitir la existencia de diferentes usos en un mismo edificio deberán ser compatibles entre sí, según lo dispuesto en los capítulos siguientes de este Título. Tanto la parte de la edificación en la que se desarrolla el uso principal como la que esté destinada a usos secundarios deberán cumplir condiciones que sean de aplicación en cada caso.
4. Los usos dotacionales y de infraestructuras se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas de cesión obligatoria, cuando se encuentren ubicados en Suelo Urbano no Consolidado o Suelo Urbanizable, salvo que se determine expresamente el carácter privado de los mismos y sin perjuicio de que el servicio pueda realizarse o gestionarse por empresas privadas a través de los procedimientos administrativos pertinentes, según su carácter y relevancia, podrán estar incluidos como Sistemas Generales, Territoriales o Municipales.
5. Las condiciones de admisibilidad de cada uso se encuentran también limitadas por la correspondiente legislación sectorial de la actividad en la que se materialice y –en su caso– por la legislación urbanística, con independencia del ámbito concreto donde se implante o ejerza. Al propio tiempo, el planeamiento insular también es competente para definir condiciones que inciden en la admisibilidad y compatibilidad de los usos, con referencia a determinados ámbitos o respecto a actividades con relevancia insular. Por tanto, las condiciones de admisibilidad señaladas en este Título deben entenderse complementarias de las que puedan resultar aplicables según la legislación sectorial urbanística y el planeamiento insular.

## **CAPÍTULO 2.- USOS RESIDENCIALES.**

### **Artículo 217.- Definición del Uso Residencial.**

El uso residencial es el que tiene como fin proporcionar alojamiento permanente a las personas, en régimen de propiedad y/o alquiler, comprendiendo la actividad propia de vivienda y entendiendo ésta como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana de las personas que lo habiten.

## Artículo 218.- Categorías Específicas del Uso Residencial.

El uso residencial se desarrolla, en cuanto a los usos específicos en las siguientes categorías:

1. 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.
2. Residencial colectivo: que incluye las siguientes modalidades:
  - a) **Viviendas unifamiliares agrupadas:** corresponde a las actividades de alojamiento o residencia familiar constituidas por agrupaciones de edificios destinados a una sola vivienda, adosadas o en hilera con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.
  - b) **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.
  - c) **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.
  - d) **Residencia:** Corresponde a las actividades de alojamiento en un edificio compuesto de unidades habitacionales destinados al alojamiento comunitario, que no tienen la consideración de viviendas ni de alojamientos turísticos.

## Artículo 219.- El Uso Pormenorizado de Viviendas de Protección Oficial.

Cuando así se especifique en los planos de Ordenación Pormenorizada o en las fichas de Gestión Urbanística de los sectores de suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado, se deberá distinguir el uso de viviendas protegidas en parcelas concretas en los respectivos documentos de ordenación pormenorizada o en los de desarrollo de la gestión urbanística.

## Artículo 220.- Condiciones de Admisibilidad del Uso Residencial.

1. Toda vivienda o edificación residencial cumplirá con la normativa vigente en Canarias, en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoplos, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas.
2. En las fichas correspondientes a determinados ámbitos para los que este Plan General determina el uso residencial como característico (por ser el predominante o porque se derive del modelo de ordenación territorial), se establecen instrucciones específicas para los desarrollos y actuaciones del uso residencial.
3. Las condiciones de admisibilidad del uso residencial están a su vez relacionadas y vinculadas al cumplimiento de las determinaciones que para las edificaciones establece el Título anterior.
4. Los instrumentos de desarrollo de la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable no ordenado cuyo uso característico sea el residencial deberán incorporar las determinaciones y condiciones necesarias para una implantación adecuada del citado uso en el ámbito de que se trate, de conformidad con las instrucciones –en su caso- que se hayan establecido en la ficha correspondiente.

## Artículo 221.- Compatibilidad de los Usos con el Residencial.

1. Los usos compatibles con el residencial son los establecidos en los números siguientes de este artículo, respecto a usos específicos o pormenorizados, y –en caso- en relación con la tipología edificatoria en que se desarrolla la residencia, salvo que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes, en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, o en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. Con la categoría de uso Residencia Unifamiliar, sólo se admiten como compatibles los siguientes usos:
  - Turismo Rural, en los asentamientos rurales y en las áreas de suelo urbano, siempre con las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación que regula esta actividad turística.
  - Despacho profesional anexo a la vivienda del titular.
  - Talleres domésticos o artesanales, siempre que se cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, especialmente la que regula las actividades clasificadas, así como la Ordenanza Municipal que las desarrolle.
  - Dotaciones Públicas o equipamientos privados cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal de Residencia Unifamiliar.
  - El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.
3. En la categoría específica de Residencial Colectiva se determinan como compatibles los siguientes usos:
  - Oficinas en la categoría de Despachos profesionales, sólo admitidos en la planta baja o superior primera de la edificación, salvo que sean anejos a la vivienda de su titular, en cuyo caso se permiten en todas las plantas.
  - Las oficinas, en las categorías de locales de oficina o agrupaciones de oficinas, y los usos comerciales en las categorías de pequeño y medio comercio, son compatibles sólo en las siguientes tipologías edificatorias y situaciones: en las plantas bajas de las edificaciones con tipología Abierta en Bloque y en las plantas bajas y superior primera de las edificaciones con tipología de Edificación Cerrada.
  - Los usos comerciales en las categorías de Gran Comercio y Galería Comercial, sólo se admiten en las plantas bajas de la tipología de Edificación Cerrada y Abierta.
  - Los usos de Hostelería, en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes, y los Talleres domésticos o artesanales, sólo se admiten como compatibles con el residencial cuando se sitúen en las plantas bajas de los edificios con tipologías de Edificación Cerrada y Abierta, y siempre que cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, así como en la Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas.
  - El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.
  - Los usos de equipamientos y dotaciones podrán ubicarse en las plantas bajas y superior primera de las edificaciones con tipología de Edificación Cerrada y en las plantas bajas de la edificación Abierta en Bloque.
4. La compatibilidad del uso de Hostelería con el Residencial, estará condicionada en cualquier caso por lo que determine la Ordenanza Municipal correspondiente que desarrolle estas Normas. Esta Ordenanza podrá incluso establecer limitaciones y prohibiciones para tales actividades en las zonas o calles en las que exista una acumulación inadecuada de establecimientos de este uso o se produzca o prevean efectos negativos que ocasionen molestias imposibles de solventar

mediante medidas correctoras, aunque tales molestias provengan de la reunión de personas en el exterior o en las proximidades de dichos locales. Las determinaciones y los procedimientos que contenga dicha Ordenanza respetarán el marco establecido en la legislación sectorial reguladora de las actividades clasificadas y de los espectáculos públicos y en su desarrollo reglamentario.

5. La compatibilidad del uso de Talleres Industriales con el Residencial sólo se admitirá en los supuestos y con las condiciones que se determinen en la Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas.

## **Artículo 222.- Condiciones Específicas de Compatibilidad del Uso Turístico con el Residencial.**

En las situaciones ya existentes de coexistencia de los usos Residenciales y Turísticos, las condiciones de compatibilidad del uso turístico con el residencial en áreas existentes en las que la actividad turística se ha desarrollado de forma importante aunque no predominante, se establecen de forma individualizada para cada ámbito en su ficha correspondiente, sin perjuicio de la aplicación –en su caso- de las condiciones de compatibilidad de carácter general y las de admisibilidad de la actividad turística reguladas en el capítulo siguiente. Si en dichas fichas no se establecieran condiciones específicas, se aplicarán exclusivamente las compatibilidades admitidas en el artículo anterior.

## **Artículo 223.- Sustitución del Uso Residencial.**

El uso Residencial de una parcela o de un edificio podrá ser sustituido por el de cualquier uso Dotacional o de Equipamiento privado que resulte viable en tal ubicación cuando se realice sobre la totalidad de un edificio o una parcela, y siempre que se declare a través de un informe justificativo de la necesidad o idoneidad de dicha sustitución adecuando la compatibilidad con los usos existentes en el entorno. Este cambio de uso requiere modificación puntual del planeamiento general y de los instrumentos que lo desarrollan.

# **CAPÍTULO 3.- USOS TURÍSTICOS.**

## **Artículo 224.- Definición del Uso Turístico.**

1. Son usos turísticos aquellos que tienen como fin la prestación a visitantes que se alojan temporalmente, sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios. Los servicios de alojamiento turístico ofrecen de forma habitual a dichos visitantes, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, espacios adecuados para alojarse. La actividad turística complementaria ofrece servicios de ocio, esparcimiento y servicios de variada índole en espacios o instalaciones adaptadas.
2. Ámbito del uso turístico.  
El uso turístico se encuentra bajo el ámbito del Plan Territorial Especial de Ordenación de la actividad turística en la isla de La Palma, con los fines previstos en la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, y que serán los de posibilitar la utilización del suelo rural con fines turísticos como elemento dinamizador económico y social.

## **Artículo 225.- Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Turístico.**

1. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, su desarrollo reglamentario, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, del Plan Territorial Especial de Ordenación de la actividad turística en la isla de La Palma, y, en su caso, de la sectorial que pueda resultar de aplicación, y con lo establecido por este Plan General.
2. La definición de un área, ámbito o sector como de uso turístico, supone la aplicación de los criterios, condiciones, parámetros y estándares del uso turístico que se contienen para dicho ámbito en este Plan General, en la legislación turística y su desarrollo reglamentario y en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la actividad turística en la isla de La Palma.
3. De acuerdo a la Norma 17 del PTET de La Palma se admite el uso turístico con carácter general en los Asentamientos Rurales según lo indicado en cada ficha de asentamiento rural, para aprovechar la existencia de valores patrimoniales, paisajísticos y agrarios que representan un recurso aprovechable para el uso turístico en la imagen de integración en el conjunto del territorio y de los distintos núcleos existentes que hasta la fecha han convivido en armonía. La capacidad alojativa turística máxima será la que tenga consignada en la correspondiente ficha de cada uno de los Asentamientos Rurales, no pudiendo ser superior al 50% de la población residencial prevista.
4. Se prohíbe el uso turístico en los sectores de Suelo Urbanizable de Uso Residencial.
5. En Suelo Urbano las modalidades turísticas y tipos de establecimientos a implantar, así como la categoría de los mismos serán las derivadas de la Norma 10.2 y 13.2.a) del PTET adaptado al marco legislativo vigente.
6. En Suelo Urbano el estándar mínimo de densidad será de 60m<sup>2</sup> de suelo (parcela neta edificable) por cada plaza alojativa, según lo establecido en la Norma 13.1 del PTET.
7. En la zona 0, cero, o exenta establecida en el PTET y en las zonas A y Ba PORN no tiene cabida el uso turístico excepto el turismo rural definido en el artículo 7.2.a.1 de la Ley 6/2002.

## **Artículo 226.- Condiciones Particulares de Admisibilidad del Turismo Rural.**

1. 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 el Decreto 142/2010, de 4 de octubre.
2. Los establecimientos de turismo rural se admiten en el Suelo Urbano de Interés Cultural en las modalidades de Casa Emblemática y Hotel Emblemático.
3. Los establecimientos de turismo rural se admiten en el suelo rústico en todas las categorías salvo en la categoría de protección de infraestructuras, protección territorial y protección minera, y en las modalidades de Casa Rural y Hotel Rural.

## Artículo 227.- Condiciones Generales y Particulares de los Establecimientos Turísticos.

1. Los establecimientos turísticos deberán cumplir con las condiciones generales correspondientes a la tipología en la que se desarrollen y conforme a lo establecido en estas Normas, en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario, Ley sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, y en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la actividad turística en la isla de La Palma, según lo establecido en la Norma 13.4 del PTET en cuanto a los estándares de equipamiento, infraestructuras y servicios.
2. La superficie edificable total en una Unidad Apta para la Edificación de Uso Turístico (UAET) para cualquier Categoría de Suelo Rústico será la categoría siguiente:
  - a. Modalidad Hotelera: será mayor de 35m<sup>2</sup> y menor de 50m<sup>2</sup> por plaza alojativa.
  - b. Modalidad No Hotelera: será mayor o igual de 20m<sup>2</sup> y menor o igual a 35m<sup>2</sup> por plaza alojativa.
3. Cualquier edificación de uso turístico debe ajustarse a los criterios de medición y a los establecidos en la Norma 18.1.b) del PTET. Así como las condiciones estéticas de la Norma 18.2 del PTET.
4. En Suelo Rústico la superficie necesaria de una UAE en la que se vaya a introducir el uso turístico alojativo, estará en relación con las plazas alojativas de la actuación a realizar, de conformidad con lo siguiente:

AESNTAMIENTO RURAL	ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	OTRAS CATEGORIAS
100 m <sup>2</sup> /plaza  $Sp = 100 \times P$	180 m <sup>2</sup> /plaza  $Sp = 180 \times P$	$Sp = 5 \times P2$

Sp = superficie de la Unidad Apta para la Edificación Turística (metros cuadrados).  
P = número de plazas alojativas a implantar en la UAET.

5. Para toda la UAET se cumplirá con la relación de espacios que conceptualmente se definen a continuación:
  - a. Espacio Rústico (EA): el que dispone de valores en presencia de naturaleza agraria o paisajística. Es el espacio susceptible para el uso agrario en cualquiera de sus formas, incluyendo también los espacios improductivos, paisajísticos o naturales.
  - b. Espacio Libre (EL): Las zonas pavimentadas, suelos engravillados y jardines, en general el espacio rústico intervenido por la actuación
  - c. Espacio edificado (EE): el suelo ocupado por la edificación
6. Conforme a estas definiciones, se establece las relaciones espaciales que deberá cumplir toda actuación alojativa turística en relación con la categoría del suelo rústico de la UAET en que se emplaza, de conformidad con lo siguiente:

<b>ASENTAMIENTO RURAL</b>	EA > 0.25 X Sp
<b>ASENTAMIENTO AGRÍCOLA</b>	EA > 0.65 X Sp
<b>OTRAS CATEGORIAS</b>	EA < 16 X SP

Sp = superficie de la Unidad Apta para la Edificación Turística (UAET).

EA = superficie de espacio agrario en la UAET.

EL = superficie de espacio libre en la UAET.

7. Para la adecuada preservación del carácter agrario, rural o natural de los espacios, se cumplirá con la regulación establecida en el apartado anterior para los espacios EA y EL. Como consecuencia de estas determinaciones, para un concreto proyecto, se obtendrá el resto de superficies límite. Los espacios agrarios, naturales o paisajísticos, con el mantenimiento o recuperación que resulte necesario, tendrán la consideración de equipamiento complementario identificativo de la oferta turística.
8. Las zonas ajardinadas de uso común o privativo de las unidades alojativas estarán comprendidas en el espacio EL, sin más requerimientos que su adecuado tratamiento funcional y mantenimiento.

## **Artículo 228.-**

### **Compatibilidad de Usos con el Turístico.**

1. Los usos compatibles con el uso turístico son los que se establecen en los siguientes números de este artículo, salvo que se determine expresamente otras referencias en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos y sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior o en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. 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.
3. El uso de oficina sólo es compatible en aquellos locales donde se lleve la administración de las empresas que exploten los productos del área turística.
4. Se admitirán los usos recreativos en cualquiera de sus categorías, bien como uso principal de parcelas o de manzanas –admitiéndose en este caso incluso la sustitución del uso turístico- o bien formando parte de otro producto turístico o implantado en su mismo ámbito.
5. Se admitirán todos los usos dotacionales y de infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio del área turística, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad de los mismos y las que se establecen en estas Normas o en las fichas correspondientes.
6. 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.
7. 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.
8. En el espacio rural, se procurará un encaje de la actuación prevista con el entorno de actividades existentes. Una vez admitido el uso turístico, podría resultar limitativo para el ejercicio de ciertas actividades del medio rural.

9. En el espacio urbano, la compatibilidad del uso residencial y turístico se ve limitada en algunos aspectos y depende de la naturaleza de los núcleos.
10. Cuando se trata de núcleos con uso dominante de vivienda señalados en el Plan Territorial como sistemas urbanos (UTH-5), el uso turístico se considera excepcional, toda vez que no es el espacio propio para ubicar productos turísticos con valor cualitativo.

## **Artículo 229.-**

### **Usos Incompatibles con el Turístico.**

Quedan prohibidos expresamente los usos industriales, y primarios, salvo cuando éstos se vinculen al turismo rural o especializado; así como el uso residencial, con la excepción y las condiciones establecidas en estas Normas y en el Plan Territorial Turismo de la isla de La Palma.

## **CAPÍTULO 4.- USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS. (Uso Terciario).**

### **Artículo 230.-**

#### **Definición de Uso de Actividades Económicas.**

Tienen uso terciario los espacios donde se prestan servicios al público, adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), servicios financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales y otros como agencias de viajes, mensajería, etc. Desde la óptica urbanística y territorial, los usos terciarios se caracterizan por la vinculación de la actividad a un espacio, la posibilidad asistencia frecuente del público en general al local, su compatibilidad con los usos cotidianos de la población residente y, finalmente, el carácter de negocio privado que, por lo general, tienen tales actividades. En base a estas características y a sus consiguientes requisitos urbanísticos y territoriales, los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías:

- Comercial
- Hostelería
- Oficinas

### **Artículo 231.-**

#### **Categorías Específicas del Uso Terciario.**

1. A la categoría de comercio minorista se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de venta al por menor al público en general de bienes materiales para ser usados o consumidos fuera de los mismos ; también forman parte de los usos de comercio minorista los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloban dentro del grupo de oficinas (por ejemplo, peluquerías, revelado de fotografía, reprografía, locales para alquiler de enseres domésticos, bienes muebles, vehículos, etc.). Un espacio con esta calificación podrá incluir usos complementarios no comerciales, siempre que la superficie total de éstos no supere el 50 % de la destinada a la circulación del público en general; nunca podrán ser usos complementarios del comercial los residenciales o turísticos, ni cualesquiera que incluyan actividades incompatibles con el uso público general.
2. A la categoría de hostelería se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en su interior por el público. No se calificarán en esta categoría sino como recreativos, los espacios en los que, si bien

dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial.

3. A la categoría de oficinas se adscriben los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso principal del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos); tampoco se incluirán los locales administrativos de titularidad pública que pertenezcan a la categoría dotacional correspondiente.
4. Salvo que la legislación establezca otras consideraciones, a los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, ésta se define como la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras, incluyendo escaparates internos, zona de caja y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas y almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y otras dependencias de acceso restringido.

## Artículo 232.-

### Categorías específicas del uso comercial.

Se establece la pormenorización siguiente para el uso comercial:

- Puesto de venta: espacio de pequeña dimensión (menor de 30 m<sup>2</sup>) que se conforma mediante estructuras ligeras y fácilmente desmontables y suele ubicarse en espacios exteriores con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.
- Local comercial pequeño: local permanente cerrado situado normalmente en las plantas bajas de una edificación con otros usos y con acceso directo desde la vía pública, cuya superficie total de venta no supera los 200 m<sup>2</sup>.
- Local comercial mediano: establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 200 y 750 m<sup>2</sup>.
- Local comercial grande: establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 750 y 2.500 m<sup>2</sup>.
- Mercado: edificación unitaria de titularidad pública en cuyo interior se disponen espacios, tanto fijos y cerrados como desmontables y /o de ocupación temporal, para la venta minorista. En esta no se establece límite dimensional de superficie total de venta, pero al menos al 70 % de ésta debe estar dedicada a bienes alimenticios y ningún local o puesto individual puede tener superficie de venta mayor de 500 m<sup>2</sup>.
- Galería comercial: agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie de venta total (la suma de la de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- Almacén comercial no especializado: establecimiento de venta detallista que se conforma como una única edificación, en el que se ofrece un surtido amplio de productos sin predominio de los alimentarios presentados en secciones múltiples, y cuya superficie de venta total es superior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- Gran comercio especializado: establecimiento independiente, conformado como un edificio único, especializado en un determinado tipo de oferta comercial con superficie de venta es superior a 2.500 m<sup>2</sup>. En esta categoría se incluyen tanto las grandes firmas comerciales de venta de muebles, máquinas, ferretería, automóviles, etc. como los hipermercados, entendidos como aquellos comercios unitarios en los que, bajo un régimen de autoservicio, se vende un amplio surtido de productos con marcado predominio de los alimentarios.

- Gran centro comercial: agrupación de varios establecimientos comerciales independientes en un inmueble común, con servicios y circulación general compartida, cuya superficie de venta total (suma de la de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

## Artículo 233.-

### Categorías Específicas del Uso de Oficinas.

A la categoría de oficinas se adscriben los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso principal del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos); tampoco se incluirán los locales administrativos de titularidad pública que pertenezcan a la categoría dotacional correspondiente. Se establece la siguiente pormenorización de este uso en categorías de 3º nivel:

- Despacho profesional: local independiente, normalmente en un edificio con otros usos, en el que se realizan trabajos profesionales que no generan una afluencia continuada de público. Este uso puede formar parte como complementario del residencial, cuando se integra en la vivienda del titular y no supera los límites dimensionales que se establecieran. De otra parte, para adscribirse a esta categoría, las superficies de trabajo no superarán los 250 m<sup>2</sup>.
- Local de oficinas: en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas que superan las dimensiones del apartado anterior o suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc. En esta categoría, la superficie de trabajo (incluyendo la de estancia del público) no superará 750 m<sup>2</sup>.
- Agrupación de oficinas: cuando un edificio completo o una parte del mismo separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios, se destina a este uso mediante su compartición en despachos y / o locales de oficinas.
- Grandes oficinas: espacios de una sola empresa que superan las dimensiones de los locales de oficinas, así como agrupaciones de oficinas en las que menos un local de esta características.

## Artículo 234.-

### Categorías Específicas del Uso de Hostelería.

A la categoría de hostelería se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en su interior por el público. No se calificarán en esta categoría sino como recreativos, los espacios en los que, si bien dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial. En esta categoría se establece la siguiente pormenorización de 3º grado:

- Kioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
- Bares: establecimientos destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación; para adscribirse a esta categoría, la capacidad del local no podrá superar 25 personas sentadas.
- Cafeterías y pequeños restaurantes: aquellos locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas.
- Grandes restaurantes: a esta categoría se adscribirán los locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.

En cualquier caso deberán cumplir las condiciones establecidas en el Decreto 90/2010 de 22 de Julio por el que se regula la actividad turística de restauración y los establecimientos donde se desarrolla.

## Artículo 235.-

### Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos Terciarios.

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

## Artículo 236.-

### Condiciones Particulares de Admisibilidad del Uso Comercial y de Hostelería.

1. La situación del comercial y de hostelería compatible, dentro de la edificación residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.
2. Sin perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en estas Normas o en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los usos comerciales se consideran admisibles con otros usos en las siguientes condiciones:
  - a. Los kioscos podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.
  - b. Las categorías de pequeño, medio comercio, se admiten como secundario de cualquier otro uso, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en estas Normas para cada caso.
  - c. Las categorías de Gran Comercio o de Galería Comercial, se admiten sólo en parcelas para las que se determine el uso comercial como característico.
  - d. Las categorías de Centro Comercial y Gran Comercio especializado sólo se admiten en las zonas determinadas al efecto en el planeamiento. Dichas instalaciones deberán estar conectadas con los Sistemas Generales Viarios o resolver dicha conexión en la forma que se determine expresamente. Su instalación requerirá la licencia comercial o autorización previa pertinente de la Administración competente y deberá cumplir con los estudios e informes previos de impacto social y económico que requiera la normativa sectorial de aplicación.
3. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación y apertura podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y las medidas y acciones a realizar en tal sentido.
4. El uso de hostelería, en cualquiera de sus categorías pormenorizadas, podrá ubicarse en áreas urbanas, en sectores de suelo urbanizable o en áreas de suelo rústico, siempre que no se prohíba expresamente en estas Normas Urbanísticas, en las fichas correspondientes a las áreas o sectores, o en la regulación que contengan los instrumentos de Ordenación incorporada o de desarrollo, o su incompatibilidad se derive por aplicación de la legislación sectorial que sea de aplicación; salvo en el caso de los Grandes Restaurantes, que quedan prohibidos a excepción de que ese autoricen expresamente. La Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas podrá establecer otras condiciones y limitaciones que serán igualmente de obligado cumplimiento.

## **Artículo 237.- Usos Compatibles con el Comercio y la Hostelería.**

Con carácter general y sin perjuicio de la normativa sobre actividades clasificadas, se consideran usos compatibles en parcelas que tiene como principal el comercial o de hostelería, los señalados a continuación, salvo que se determinen otras referencias en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o diferido, o en la Ordenanza Municipal de actividades clasificadas:

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

## **CAPÍTULO 5.- USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS. (Productivo, logístico y almacenamiento).**

### **Artículo 238.- Definición.**

**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. En función de su intensidad, que tiene relación con el grado de transformación territorial, se distingue entre:

1. **Categoría I:** 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.
2. **Categoría II:** aquellas actividades propias del uso con repercusión media en relación al medio en el que se implanta. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:
  - a. 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. Estas industrias deben localizarse en ámbitos urbanizados, que conviene que estén adyacentes a núcleos residenciales, si bien en tramas

- diferenciadas. En esta categoría no se incluyen los talleres vinculados a gasolineras o áreas de servicio.
- b. Almacenaje minorista, corresponden a aquellos espacios en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos con compatibilidad con las diversas tramas urbanas y rurales.
3. **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:
- Actividades industriales, agroindustriales y agrogranaderas que por sus características de incompatibilidad con otros usos (molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad), deban localizarse en áreas especializadas.
  - 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.

## Artículo 239.-

### Tipos Específicos del Uso de Actividades Económicas.

#### 1. Tipos:

Se entiende por tipos aquella clasificación en base a las superficies máximas de la instalación y a los niveles de emisión de ruidos máximos.

- Tipo 1º. Las industrias de esta tipología estarán limitadas por los siguientes parámetros:
  - Superficie máxima: 50 m<sup>2</sup>.
  - Nivel máximo ruido: 35 DB.
- Tipo 2º.
  - Superficie máxima: 400 m<sup>2</sup>.
  - Nivel máximo ruido: 45 DB.
- Tipo 3º.
  - Superficie máxima: 600 m<sup>2</sup>.
  - Nivel máximo ruido: 55 DB.
- Tipo 4º.
  - Superficie máxima: sin limitación.
  - Nivel máximo ruido: 70 DB.

## Artículo 240.-

### Criterios para la Categorización Específica del Uso de Actividades Económicas.

En base a las distintas características de las actividades industriales que pueden desarrollarse, el uso industrial se divide en las siguientes categorías específicas del segundo nivel, y de acuerdo con los tipos y situaciones siguientes, establecidos por este Plan General:

#### 1. Situaciones

Se denomina situación a la ubicación de los locales o edificios de uso para actividades económicas, bien en zonas residenciales, bien en zonas industriales y, finalmente en las categorías de suelo rústico que lo admitan.

Las situaciones serán las siguientes:

SITUACION 1ª.- Los locales anejos a vivienda unifamiliar.

SITUACION 2ª.- Planta baja en edificios residenciales.

SITUACION 3ª.-En edificios exclusivos para una industria.

SITUACION 4ª.-En todas las áreas industriales.

SITUACION 5ª.-Aislada en suelo rústico.

SITUACION 6ª.-Anejas a vivienda rural familiar.

- a) A los efectos de clasificación por tipos se entiende por superficie la suma total de las superficies útiles de las áreas de la industria destinadas a la actividad industrial propiamente dicha, excluidos los aseos, vestuarios, oficinas y almacenes situados en locales diferenciados espacialmente. Tampoco se computarán las viviendas anejas autorizadas en esta Normativa.
- b) En determinados casos (como son las lavanderías, tintorerías, boutiques de pan, autoservicios), si los niveles de ruido de las maquinarias instaladas superan los límites establecidos, la Administración Municipal podrá establecer un coeficiente de simultaneidad de uso, (entre 0.6 y 0.9), determinando el más adecuado a las circunstancias, y siempre y cuando se cumpla con el resto de parámetros establecidos.
- c) Los niveles de ruido establecidos para las distintas categorías se medirán en los colindantes en caso de medianerías o plantas superiores y en el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico. En caso de vías de tráfico intenso, los límites citados aumentarán en 5 db.
- d) Se considerará como exterior, cualquier punto ubicado a 1 mts. de la fachada del respectivo edificio o local. Cuando el ruido sea producido por fuentes múltiples, de distintos propietarios, cada uno deberá aportar el aislamiento adecuado para satisfacer los límites especificados con anterioridad. En el caso de múltiples fuentes de un solo propietario, la Administración Municipal podrá establecer un coeficiente de simultaneidad que considere adecuado a las circunstancias.

## **Artículo 241.-**

### **Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso de Actividades Económicas.**

1. Los usos de actividades económicas, en cualquiera de sus categorías, deberán cumplir con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas, en su caso, y en la legislación sectorial que le sea de aplicación, así como con las condiciones establecidas en estas Normas respecto a la tipología industrial y la regulación que contenga la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas.
2. Los usos de actividades económicas sólo están admitidos en los ámbitos en los que se señale expresamente, o cuando se admitan como compatibles. Se admiten las actividades industriales preexistentes en los asentamientos rurales y las vinculadas a las actividades agrarias.
3. Las industrias primarias se admiten en áreas de suelo urbano, cuando se permitan expresamente, en el suelo rústico agrícola de acuerdo a estas Normas, y en sectores de suelo industrial cuyo planeamiento de desarrollo lo prevea.
4. Las industrias ligeras sólo se admiten en el interior de las áreas urbanas y sectores industriales, en las condiciones contempladas en estas Normas.
5. Los Talleres industriales, almacenes y los Talleres domésticos o artesanales sólo se admiten en los supuestos contemplados expresamente, debiendo cumplir con el establecido en estas Normas, así como en las disposiciones de este título en relación a los usos con los que se consideran compatibles.
6. Se prohíbe el trabajo nocturno, salvo casos excepcionales (panaderías, y actividades análogas que lo requieran), a partir de las 22 horas hasta las 8 horas en establecimientos ubicados en edificios de viviendas, y cuando se transmitan al exterior más de 30 db medidos en huecos practicables cerrados y en la posición más desfavorable.

## **Artículo 242.- Compatibilidad del Uso de Actividades Económicas.**

Se consideran compatibles el de oficinas y el comercial en la categoría de pequeño y medio comercio, siempre que lo permita la legislación sectorial aplicable a ambos usos y al principal, dependiendo de su categoría.

## **Artículo 243.- Condiciones de los Talleres Artesanos o Domésticos.**

Serán de aplicación a los talleres artesanales o domésticos, las condiciones de la vivienda a que estén anexos y las resultantes de aplicar la normativa sectorial correspondiente a la actividad concreta y a las condiciones y características de las mismas.

## **Artículo 244.- Condiciones Específicas para las Industrias Pesadas o Contaminantes.**

1. El inicio o modificación de cualesquiera actividades potencialmente contaminantes requerirá la autorización de las Administraciones competentes, tras la verificación de que cumplen los límites de emisión establecidos legalmente para cada tipo contaminante.
2. En los proyectos de instalación, ampliación o modificación de instalaciones o industrias pesadas se adoptarán los procedimientos y las medidas correctoras más adecuadas para que los contaminantes emitidos a la atmósfera, respetándose siempre los niveles de emisión exigidos, se dispersen de forma que no se rebase en el ambiente exterior de la factoría los niveles de calidad del aire establecidos en la normativa vigente.
3. No se autorizará la ampliación de ninguna industria que no satisfaga los niveles de emisión que le sean aplicables, salvo que, junto con el proyecto de ampliación, presente otro de depuración de las emisiones ya existentes, adoptando aquellos equipos contra la contaminación que sean aplicables, salvo que, junto con el proyecto de ampliación, presente otro de depuración de las emisiones ya existentes, adoptando aquellos equipos contra la contaminación que sean técnicamente viables para la instalación existente, o bien cuando las nuevas instalaciones correspondientes a la ampliación de una planta ya existente, se ajusten a unos niveles de emisión más estrictos que los exigidos con carácter general para las nuevas industrias, de forma que el promedio de las emisiones de la instalación ampliada no rebase las correspondientes a una totalmente nueva.
4. Todo lo anterior, se entiende sin perjuicio de la elaboración de los pertinentes estudios de impacto ambiental que sean exigibles y la concreción en el proyecto de cuantas medidas correctoras se propongan en dicho estudio, además de la aplicación obligatoria de cuantas limitaciones o condiciones se deriven de la legislación aplicable.

## **Artículo 245.- Condiciones Específicas para los Talleres y Depósitos de Automóviles.**

1. Los talleres de automóviles, además de ajustarse a las condiciones exigidas a la categoría industrial en la que esté incluida, cumplirán los siguientes requisitos:
  - a) No causarán molestias a vecinos y clientes, especialmente en lo que se refiere a ruidos y vibraciones.
  - b) Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 15 m<sup>2</sup> de taller.

- c) Queda expresamente prohibido la utilización de la vía pública a efectos de reparación o manipulación, debiéndose ejercerse ésta actividad en el interior de los talleres.
  - d) No podrán situarse en el recinto del Casco Histórico ni en zonas de Ciudad Jardín y Edificación Abierta.
  - e) Se admiten en los Asentamientos Rurales con las mismas condiciones anteriores y con una superficie mínima de parcela de 500m2.
2. El emplazamiento de los depósitos de automóviles como almacenaje o desguace, habrá de emplazarse en áreas industriales o en lugares adecuados fuera de las zonas residenciales aprobados previamente por el Ayuntamiento, quien impondrá además las condiciones a que se sujetarán los cerramientos si el emplazamiento fuera apto a tal fin.

## CAPÍTULO 6.- USOS PRIMARIOS NO EXTRACTIVOS.

### Artículo 246.-

#### Definición de Usos Primarios y Categorías Específicas.

- 1. Son usos primarios aquéllos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo con ellas productos de consumo que no requieren procesos de transformación –salvo de importancia mínima- o bienes que sirven de insumos a determinadas actividades industriales.
- 2. Estos usos son los propios del territorio rústico y el ejercicio de las actividades que comprenden implica la ejecución de intervenciones de transformación que, por tanto, serán siempre admisibles en las intensidades y características normales de la categoría concreta que se permita, siempre en base a criterios de sostenibilidad de los recursos empleados.
- 3. Estos usos primarios deben distinguirse, por su diferente intensidad, entre los que se realizan como actividad económica generadora de ingresos de aquéllos dirigidos al autoconsumo.
- 4. Según la naturaleza de las actividades que comprenden, los usos primarios pueden incluirse en alguna de las siguientes categorías específicas de segundo nivel:
  - a. *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 pinos, leñas horquetas, varas, zujos 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.
  - b. *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.
  - c. *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.
  - d. *Extractivos*: Comprenden el conjunto de actividades minero-extractivas consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico. No se incluyen en este uso las extracciones de agua ni el aprovechamiento de recursos minerales cuando han sido extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.

## Artículo 247.- Condiciones de los Usos Forestales.

1. En las zonas forestales incluidas en Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000, Áreas de Sensibilidad Ecológica, en zonas A, Ba y Bb2.1 PORN prevalecerá la protección forestal en la ordenación. Los Planes Generales y los planes y normas de los Espacios Naturales Protegidos categorizarán las áreas forestales como suelo rústico de protección ambiental o forestal. Transitoriamente, en tanto no se aprueben las Directrices de Ordenación de los Recursos Forestales y, en base a ellas, una planificación sectorial más detallada, se deberán incluir en categorías de protección ambiental o forestal todos los suelos forestales con pendiente igual o superior al 50%, con la excepción de los suelos abancalados y/o con plantaciones de especies exóticas preexistentes, excepto que se hayan constatado problemáticas específicas en relación con la erosión o con la hidrología superficial o subterránea.
2. Los montes protectores tendrán como principal objetivo la conservación del suelo, coadyuvar en la recarga de los acuíferos y el control de la erosión, además de las funciones paisajísticas y de soporte a la biodiversidad vegetal y animal inherente a sus características fitosociológicas y estructurales. En este sentido los aprovechamientos autorizables, incluidas las actuaciones de control de plagas, repoblación o mejora, deberán contar con la autorización expresa de la Administración competente, a la que se añadirá, en el caso de Espacios Naturales Protegidos con figura de gestión aprobada, la de los responsables de los órganos gestores del espacio en cuestión.
3. Se favorecerá, asimismo, la sustitución de las plantaciones exóticas situadas en zonas A, Ba y Bb2.1 por pinar canario o monteverde, según proceda por el tipo de suelo o piso bioclimático en el que se encuentren.
4. La explotación de los recursos forestales es uno de los usos autorizados en los suelos rústicos de valor forestal o zona forestal correspondiente a la zona Bb2.1 OT, así como en los Montes de Utilidad Pública situados fuera de la zona anteriormente citada y el resto de suelos forestales, protegidos o no, con limitaciones derivadas de su grado de protección, interés natural o paisajístico, función protectora de suelos y de recarga de acuíferos.
5. De acuerdo con la legislación vigente, la Administración deberá ordenar los montes públicos de cierta extensión siempre que quiera realizar aprovechamientos o fomentar actuaciones de mejora, restauración u otras que requieran una intervención con maquinaria pesada. Además de en las zonas forestales se podrán realizar plantaciones con interés maderero en suelos agrícolas en desuso, siempre que existan accesos adecuados para la maquinaria y que las condiciones de pendiente no supongan un riesgo de erosión. En este sentido se favorecerán dichos aprovechamientos en fincas ya aterrazadas o de baja pendiente natural.
6. Las Administraciones Públicas impulsarán las obras y planes de reforestación, entre ellos, los destinados a facilitar la infiltración de agua de lluvia, favoreciendo la recarga de los acuíferos.
7. En las categorías de suelo rústico de protección ambiental en que sea posible, la repoblación forestal se considerará siempre compatible con la mejora del paisaje.
8. La selección de las especies a utilizar en la repoblación de áreas potencialmente forestales se realizará atendiendo al carácter autóctono y de óptimo climático de las mismas, a la facilidad de regeneración natural y al carácter protector del suelo.
9. Para disminuir en lo posible el impacto ambiental que pueda producir la actividad de repoblación se adoptarán las medidas siguientes:
  - a. Se evaluará cuidadosamente la necesidad de realizar labores de subsolado y laboreo superficial cuando se realicen sobre terrenos no abancalados. En estos casos, como regla general, las plantaciones se realizarán manualmente.

- b. No se podrán realizar nuevas pistas ni accesos, excepto los previstos en los proyectos técnicos de reforestación.
10. Para alcanzar los objetivos planteados se aplicará una selvicultura multifuncional que atienda a criterios ecológicos y de mantenimiento de la cubierta forestal y que garantice el flujo sostenible de usos y productos.

## **Artículo 248.-**

### **Categorías Pormenorizadas y Condiciones del Uso Agrícola.**

La división del uso agrícola en categorías pormenorizadas del tercer nivel, se realiza desde la óptica de su relación con el territorio, por lo que tal clasificación está basada en las diferentes características e intensidades de las intervenciones de transformación que requieren las actividades comprendidas en este uso. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías pormenorizadas del uso agrícola:

- Agricultura tradicional:  
Es el ejercicio de la actividad agrícola en terrenos preparados de forma tradicional para el desarrollo de este uso y cuya intensidad productiva es moderada. El ejercicio de este uso es el característico del suelo rústico Agrícola Tradicional.  
Las transformaciones existentes en el terreno pueden ser las que tradicionalmente se han realizado en las 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 caminos, instalaciones o edificaciones existentes.  
Podrán autorizarse en terrenos con este uso, las intervenciones de nueva ejecución de instalaciones y edificios, si se justifica la necesidad de emplazarse junto a los cultivos (cuartos de aperos, pequeñas bodegas o queserías, estanques, etc.), en las condiciones expresadas en el Título Segundo.
- Agricultura intensiva:  
Es el ejercicio de la actividad agrícola de producción intensiva incluso la que se realiza con sistemas de cubrición de los cultivos, en las condiciones y proporción que se establecen en estas Normas o en los planes sectoriales que sean de aplicación.

## **Artículo 249.-**

### **Categorías Pormenorizadas y Condiciones de Uso Ganadero.**

1. Las instalaciones ganaderas se clasifican en las siguientes categorías:
  - Explotaciones familiares: son aquellas cuyo destino es sustento alimentario del titular y sus familiares con una mínima o nula comercialización del producto.
  - Explotaciones complementarias: son aquellas que permiten cierta comercialización pero que, en general, no resulta suficiente para garantizar la renta de las personas vinculadas a la explotación.
  - Explotaciones profesionales: son aquellas que constituyen una unidad productiva capaz de arrojar beneficios. Su dimensión permite el sustento del titular y posibles empleados de la explotación.
  - Explotaciones industriales: son aquellas que precisan de una organización empresarial compleja, con necesidad de mano de obra contratada para poder realizar correctamente las tareas propias de la explotación.
2. El uso ganadero se divide en categorías pormenorizadas en base a la relación con el territorio de las distintas actividades que comprende, dependiendo de las características e intensidades de

cada una y de su incidencia en la transformación del territorio. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías pormenorizadas del uso ganadero:

- **Ganadero-Pastoreo:**

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

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

- **Ganadería estabulada, explotación familiar:**

La actividad se desarrolla con una cabaña limitada, con un máximo de 5 UGM. En los casos que la explotación familiar se halle en un asentamiento rural o a menos de 300 metros de un núcleo urbano, suelo urbanizable o asentamiento rural el límite máximo se reducirá a 2 UGM.

- **Ganadería estabulada complementario:**

Comprende las explotaciones con una cabaña comprendida entre las 6 y 20 UGM.

- **Ganadería estabulada profesional:**

Comprende las explotaciones con una cabaña comprendida entre las 21 y 150 UGM.

- **Ganadería estabulada industrial:**

Ejplotaciones que superen las 150 UGM.

3. En los casos de ganadería estabulada complementaria, profesional e industrial. La distancia mínima a suelo urbano, urbanizable residencial y asentamiento rural será de 500 m.
4. El número máximo de unidades de ganado admitido en 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.
5. Las instalaciones de ganadería intensiva existentes deberán justificar documentalmente el correcto tratamiento de residuos, de acuerdo a la legislación aplicable y en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Plan Insular. La autorización administrativa de nuevas instalaciones se condicionará a la justificación del correcto tratamiento de residuos.
6. Las edificaciones que por su naturaleza, volumen o por la intensidad de la explotación ganadera deban ubicarse aisladamente, atenderán a las siguientes condiciones:
  - a) Son de aplicación las condiciones de movimiento de tierra, muros de contención, vallados y disposición de la edificación en relación a los accesos establecidos como criterios básicos para la protección de la actividad agrícola y agropecuaria, así como las condiciones de edificación para las construcciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario y los criterios paisajísticos definidos con carácter general para las edificaciones en suelo rústico definidas en estas Normas. En particular deberá incluir plantación de arbolado y vegetación, especialmente alrededor de aquellas edificaciones de mayor volumen.
  - b) Las explotaciones de ganadería estabulada de tipo familiar o complementaria sólo se admitirán vinculadas a fincas con una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>, en régimen de propiedad, arrendamiento o vinculación notarial a una finca equivalente. La superficie mínima de la finca para una instalación de ganadería estabulada profesional será de 3.000 m<sup>2</sup> y para una instalación industrial será de 5.000 m<sup>2</sup>. La ocupación de las edificaciones no superará el 25 % de la superficie de la finca y la edificabilidad máxima será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Aquella parte de la finca no ocupada, en caso de no destinarse a actividad agrícola, deberá mantenerse con vegetación y arbolado.
  - c) El dimensionado de las explotaciones ganaderas se regirá por las necesidades de espacio y volumen requerido para los animales, así como por los requeridos por las instalaciones complementarias vinculadas a la actividad.

- d) En las edificaciones destinadas a explotación ganadera no se admitirán cambios de uso, a excepción de aquellos usos ganaderos compatibles con las instalaciones y será exigible su desmantelamiento si se producen 3 años seguidos de inactividad o 5 alternos.
  - e) Las distintas edificaciones y construcciones que compongan la explotación ganadera se ubicarán, siempre que otros condicionantes impuestos lo permitan, en las inmediaciones del camino de acceso, en suelos con menores valores agrícolas y donde se exijan menores movimientos de tierra.
7. Se consideran áreas preferentes para la implantación de las actividades ganaderas en todas sus categorías las zonas agropecuarias; Bb4.1 y C2.2 con las siguientes condiciones:
- a) Las instalaciones ganaderas industriales sólo podrán implantarse en los ámbitos específicamente indicados por el Plan Insular, que vienen delimitados en el plano P.5.01b, Ámbitos rústicos con interés económico, como áreas preferentes para la admisión de explotaciones ganaderas industriales.
  - b) El Plan Especial de la Actividad Ganadera en desarrollo del plan general podrá establecer nuevas áreas aptas para instalaciones ganaderas en condiciones concordantes con el contenido de estas Normas y del Plan Insular.
8. La admisión de ganadería en las zonas Bb y C PORN debe ajustarse a las siguientes condiciones e intensidades:
- a) En las subzonas PORN Bb1, de recursos ambientales-económicos, y Bb2, de recursos forestales, se autorizan nuevas instalaciones ganaderas, en cualquiera de sus categorías según lo establecido por este Plan General, excepto las industriales. Se excluye de esta posibilidad cualquier ámbito que se halle en Espacio Natural Protegido.
  - b) La localización o delimitación de ámbitos aptos para explotaciones ganaderas industriales por este Plan General queda remitido a la redacción del Plan Especial de la Actividad Ganadera y justificará la existencia de acceso a la red viaria existente, la ausencia de valores ambientales, agrícolas o forestales en el ámbito de implantación y la posibilidad de ajustarse a las restantes condiciones establecidas en estas Normas.
9. La admisión de ganadería en los asentamientos rurales se regirá por las siguientes condiciones:
- a) Se considera compatible la ganadería en los asentamientos rurales únicamente en la categoría familiar.
  - b) En tanto no exista regulación específica de los planes y normas de los Espacios Naturales Protegidos se considerará compatible en las categorías indicadas y siempre que se ajusten a las condiciones higiénico-sanitarias establecidas por la legislación sectorial vigente.

## **Artículo 250.-** **Condiciones 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 regirán por las condiciones de la actividad ganadera.

## **Artículo 251.-** **Condiciones Usos Apícolas.**

1. Comprende las actividades directamente relacionadas con la cría de abejas. Incluye cualquier instalación 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.

2. Las explotaciones apícolas se clasifican en función del número de colmenas en:
    - a) Familiar, con menos de 15 colmenas.
    - b) Complementaria, con menos de 150 colmenas.
    - c) Profesional, con más de 150 colmenas.
  3. Las explotaciones apícolas podrán disponerse en las zonas Bb, excepto en Bb1 donde no se admiten edificaciones vinculadas, y C PORN en las condiciones de distancias establecidas en el presente artículo.
  4. Se admite el uso apícola en las zonas A y Ba PORN, sin edificaciones vinculadas.
  5. Todas las categorías atenderán a las siguientes distancias mínimas:
    - a) Establecimientos colectivos de carácter público, suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales: 400 metros.
    - b) Viviendas rurales habitadas e instalaciones pecuarias: 100 metros.
    - c) Carreteras de la red básica: 200 metros.
    - d) Carreteras de la red intermedia intermunicipal: 50 metros.
    - e) Carreteras de la red intermedia municipal y red viaria agrícola: 25 metros.
    - f) Pistas forestales: 15 metros.
- En carreteras, caminos o pistas la distancia se tomará desde el borde de la calzada.
6. En el caso de que sea necesario implantar alguna edificación deberá cumplir las condiciones de usos productivos, logístico y de almacenamiento en categoría I y en aquellos suelos en los que se admite por este plan general en concordancia con el plan insular.

## **CAPÍTULO 7.- USOS PRIMARIOS EXTRACTIVOS o MINERO EXTRACTIVOS.**

### **Artículo 252.-**

#### **Definición del Uso Extractivo.**

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.

## **CAPÍTULO 8.- USOS EQUIPAMIENTOS.**

### **Artículo 253.-**

#### **Definición del Uso de Equipamientos.**

Los usos de equipamientos comprenden las actividades relacionadas con la infraestructura social, constituida por los sistemas de espacios libres y equipamientos comunitarios, lo integran los espacios libres públicos, las dotaciones públicas y los equipamientos públicos o privados.

## Artículo 254.- Definición del Uso Dotacional.

1. Son usos dotacionales los que se prestan a la población servicio de carácter básico o considerados como necesidades básicas por los ciudadanos, de tal forma que dicha prestación se produce normalmente de forma más o menos directa.
2. Los usos dotacionales pueden llevarse a cabo en edificaciones de carácter comunitario o en espacios libres públicos, dependiendo de la prestación del servicio de que se trate, necesite de instalaciones y edificaciones o esté vinculado principalmente a espacios no edificados.
3. Los usos dotacionales se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas, salvo que se determine expresamente el carácter privado de la titularidad de los equipamientos, y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la administración pública o indirectamente mediante gestión privada de los mismos.

## Artículo 255.- Categorías Específicas de los Usos de Equipamientos.

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:

1. **Docentes:** 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.
2. **Sanitario-asistenciales:** comprenden las actividades de asistencia y alojamiento de personas que precisan asistencia médica o asistencia sociosanitaria. Se incluyen los hospitales, los sanatorios, las clínicas, los ambulatorios, los centros de salud, los centros médicos y similares, así como 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 indivisible, 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 a 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.
3. **Socioculturales:** comprende las actividades de tipo cultural 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 este 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.
4. **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.

5. **Parques, espacios libres y áreas recreativas:** comprende las actividades de ocio, recreo o reposo que se desarrollan en espacios no edificados destinados específicamente a estos usos.
6. **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.
7. **Religiosos:** comprende las instalaciones de tipo religioso que se desarrollan en edificios abiertos al culto colectivo: capillas, iglesias y similares.
8. **Otros servicios públicos,** comprende los espacios, locales o edificios donde se desarrollan los servicios necesarios para el buen funcionamiento del conjunto del territorio o la ciudad pese a que, como espacio, a menudo no puedan ser utilizados directamente por los ciudadanos.

## **Artículo 256.-**

### **Categorías Pormenorizadas de los Espacios Libres Públicos.**

El uso dotacional de los espacios libres públicos se divide, a su vez, en categorías pormenorizadas, a los efectos de establecer condiciones particulares para cada uno de los espacios de distintas características funcionales y dimensionales. Tales categorías pormenorizadas son las siguientes:

- **Parques urbanos:**  
Espacios libres públicos destinados a la estancia de las personas y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan o localizados en el entorno de los núcleos, y en los que predomina la vegetación.
- **Plazas:**  
Espacios libres públicos ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados a la estancia y el esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano.
- **Áreas ajardinadas:**  
Espacios libres públicos ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente a la mejora ambiental del medio urbano o, en su caso, servir de protección del viario colindante o como suelo de reserva para el tratamiento funcional del mismo.
- **Espacios libres de protección:**  
Espacios libres públicos que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental y el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano.

## **Artículo 257.-**

### **Condiciones Generales de Admisibilidad de las Dotaciones y los Equipamientos.**

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones públicas y los equipamientos serán de aplicación a las parcelas y/o edificaciones que el planeamiento destina para dichos usos y que, tales efectos, se representan en la documentación planimétrica del Plan General o del instrumento de ordenación remitida o de desarrollo; estableciéndose, en su caso, la categoría concreta y en su caso, el posible carácter privado del equipamiento.
2. Los equipamientos habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso respectivo, y –en especial- las derivadas de la

- normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las que pudieran resultar – en su caso- de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.
3. Cuando la titularidad del equipamiento sea de carácter privado serán igualmente de aplicación las determinaciones contenidas en estas Normas y en la legislación sectorial que sea de aplicación.
  4. Cuando el uso de equipamiento se desarrolle en parcelas que conforman una manzana completa, será de aplicación la tipología mayoritaria del entorno que más convenga, con el fin de adecuar y flexibilizar las condiciones morfológicas de manera que no se limite funcionalmente la actividad a desarrollar en los mismos. De considerarse necesario, por las características de la edificación a implantar, se podrá tramitar un Estudio de Detalle que defina las alineaciones interiores y concrete la ubicación del volumen edificable. En estos casos se deberá reservar, al menos, un 20% de la superficie de la parcela para zona ajardinada, salvo que se justifique suficientemente la inoportunidad de tal medida en relación a las necesidades de la actividad propuesta.
  5. En el caso de que el equipamiento se ubique en edificios ya existentes o en parcelas con tipología determinada por razón de la manzana en que se encuentran, será de aplicación las condiciones particulares de la tipología que haya determinado el planeamiento para dicha parcela o edificio, con las especificidades que se contemplan para los equipamientos en cada supuesto tipológico, según lo contenido en estas Normas.
  6. Si el equipamiento se ubicara en suelo rústico deberán cumplirse también las exigencias, condiciones y limitaciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística aplicable, debiendo proyectarse de forma que produzcan el menor impacto visual y la menor afección al territorio.
  7. Los edificios destinados al uso de equipamiento docente y sanitario se atendrán a las normas e instrucciones aplicables a tales instalaciones por la legislación sectorial vigente y los respectivos planes directores sectoriales, en su caso.
  8. Los Centros Dotacionales Integrados son parcelas en la que se establecen las categorías comprensivas de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente, que el planeamiento no incluya en la categoría de sistema general. Se dispondrá una edificabilidad del 40% de la parcela y el 60% será destinado a espacio libre público. La edificabilidad será destinada a cualquier uso dotacional público. No se regulan otras condiciones edificatorias, siendo de libre disposición en función del programa de necesidades, procurando adaptarse a las edificaciones existentes en el entorno en cuanto a alturas y retranqueos. En los planos de ordenación se indican con las siglas CDI.

## **Artículo 258.- Sustitución de Dotaciones Públicas y de Equipamientos.**

1. La sustitución de un equipamiento existente –sea de titularidad pública o privada- sólo podrá llevarse a cabo implantando otro uso dotacional de equipamiento o de espacio libre en la parcela de que se trate, siempre que exista informe técnico en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Los usos docente, cultural, sanitario, social asistencial y deportivo, son compatibles entre sí y podrán sustituirse mutuamente, siempre que se justifique está cubierta la demanda del que va a eliminarse y existe déficit del que va a sustituirlo. Tal cambio de uso específico no se considerará modificación del planeamiento.

## **Artículo 259.- Usos Compatibles con los Equipamientos y las Dotaciones.**

1. En las parcelas o edificaciones destinadas a las dotaciones, además del uso principal según la categoría específica a la que se adscriba, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional público que pueda resultar complementario del principal.
2. Además, en las parcelas o edificaciones destinadas a equipamientos culturales, social-asistenciales y deportivos podrán autorizarse como compatibles los usos terciarios que coadyuven a los fines dotacionales previstos, según la funcionalidad propia del equipamiento.
3. El uso residencial solamente podrá disponerse como vivienda unifamiliar de quien custodie o mantenga el equipamiento comunitario, (tanto público como privado).
4. En los equipamientos docentes destinados a la formación profesional podrán ubicarse pequeños talleres industriales y de carácter doméstico o artesanal, siempre que formen parte del propio centro docente. Los talleres domésticos o artesanales también son compatibles con los equipamientos culturales y asistenciales, cuando así lo exija el carácter de las actividades a desarrollar en ellos.

## **Artículo 260.- Compatibilidad de Usos en los Espacios Libres Públicos.**

1. En los parques y plazas se admiten las edificaciones destinadas a usos dotacionales en cualquiera de sus categorías, incluso plantas de aparcamientos y los servicios propios del mantenimiento de los parques o jardines, ubicados bajo rasante de la superficie de las plazas hasta un máximo del 50% de ocupación del suelo, y las instalaciones descubiertas para uso dotacional complementario de actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 10% de la superficie del parque o plaza correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de 4 metros, equivalente a una sola planta. Además, se admite expresamente el uso comercial o de hostelería en la categoría de Puestos de venta o kioscos, en las condiciones establecidas en estas Normas.
2. En los Parques Urbanos podrá además disponerse el uso de cualquier equipamiento de titularidad pública, siempre que se justifique la vinculación a dicho espacio libre de la actividad que se desarrolle, que no se desvirtúe el uso principal y la ocupación no exceda del 5% del total de la superficie. El domino de la edificación que acoja tal uso mantendrá su titularidad pública.

## **CAPÍTULO 9.- USOS DE INFRAESTRUCTURAS.**

### **Artículo 261.- Definición de los Usos de Infraestructuras.**

Los usos de infraestructuras son los que se realizan en los espacios, edificaciones, elementos o instalaciones destinados a proveer servicios básicos para el ejercicio de cualquier otro uso, relacionados con las redes de comunicaciones y de infraestructura técnica.

## Artículo 262.-

### Categorías Específicas y Pormenorizadas de las Infraestructuras.

Los usos de infraestructuras comprenden las actividades relacionadas con las redes de comunicaciones y de infraestructura técnica. Dentro del uso de infraestructura se establecen las siguientes categorías:

1. **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 lento, guaguas, taxis, bicis u otros modos de transporte, y las áreas de aparcamiento o estacionamiento restringido, áreas de descanso, áreas de servicio y gasolineras.
2. **Usos de transporte:** comprende las actividades ligadas al transporte de viajeros y mercancías, integrando todos los modos de transporte e instalaciones a ellos vinculadas.
3. **Usos de infraestructura energética:** 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.
4. **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 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.
5. **Uso de infraestructura hidrológica:** comprende las actividades propias de la gestión de los recursos hídricos. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:
  - a) 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.
  - b) Las redes de saneamiento y el sistema de depuración y redes de reaprovechamiento de aguas depuradas.
  - c) 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.
  - d) 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.
  - e) Otras redes, como las de riego agrícola, riego de calles y espacios libres y contra incendios.
6. **Usos de infraestructura de gestión de residuos:** comprende las actividades propias de los espacios e instalaciones destinados a la gestión, tratamiento, reciclado, reutilización, recuperación o eliminación de los residuos (salvo las de saneamiento), mediante los métodos más adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes: puntos limpios, plantas de almacenamiento de residuos, plantas de transferencia, complejos ambientales, y otras instalaciones con idéntica finalidad atendiendo a una gestión eficiente y sostenible de los residuos. La gestión de residuos de construcción y demolición, RCD, u otros, que se realicen como actividad económica privada se consideran actividad económica y se localizan en las áreas extractivas o en áreas de actividad económica donde el plan general admite dicho uso, pero no se admite en las categorías de mayor

valor ambiental del PGO (SRPN, SRPP, SRPE) ni en las zonas PORN A, Ba y Bb1, así como en los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial de Tacande y en el SUNS-E de Fátima.

## **Artículo 263.-** **Condiciones Generales de Admisibilidad de las Infraestructuras.**

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas y en el planeamiento sectorial y territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.
2. Se admiten en cualquier categoría de suelo todas las infraestructuras expresamente previstas en la planificación insular.
3. Dada la existencia en el término municipal de espacios de alto valor medio ambiental y la fragilidad de los recursos naturales y paisajísticos, se determina que toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquéllas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.
4. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.
5. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.
6. Se deberá solicitar autorización a la Consejería de Medioambiente para la apertura de pistas o caminos en las zonas A, Ba y de interés florístico y faunístico delimitadas por el PIOLP.
7. Hasta la definitiva aprobación del PTE Forestal se minimizará la apertura de nuevas pistas forestales, que deberán quedar plenamente justificadas y con acceso regulado o restringido a los agentes públicos y privados, gestores de los espacios afectados.
8. No se podrá autorizar la apertura de nuevos viales, caminos y pistas de uso público si no están identificados de forma expresa en el Plan General o en los planos y normas de los Espacios Naturales Protegidos.
9. En los proyectos viarios se minimizará la creación de taludes y terraplenes y la ocupación de suelos como zonas de préstamos, procurando el mayor equilibrio posible en el movimiento de tierras, y se deberán revegetar con especies autóctonas las nuevas superficies expuestas. Se deberán adoptar medidas de integración paisajística de los elementos de protección o seguridad vial, tales como vallados, paso elevado o inferiores. La obras de mejora de vías existentes y las nuevas deberán garantizar los pasos de fauna a lo largo del recorrido.
10. La red viaria clasificada en el Plan Insular de Ordenación de La Palma como red básica, ya sea una vía existente o prevista en los planos de ordenación del instrumento de ordenación de ámbito insular, tiene la condición de canal de infraestructuras, lo que supone una reserva de

suelo que ha de permitir el trazado de nuevas vías o la modificación de las existentes así como el paso de otras infraestructuras por el municipio de El Paso. Su régimen de protección viene establecido en las específicas normas de aplicación directa del Plan Insular de Ordenación de La Palma, sin que ninguna disposición de este Plan General pueda entrar en contradicción condicha regulación.

11. En tanto no se aprueben los proyectos específicos, se considerará una franja de protección preventiva de 40 metros para las vías de la red básica y de 20 metros para las vías de la red intermedia, medida a ambos lados de los ejes de las carreteras. Las medidas de aplicación en estos ámbitos serán las siguientes:
  - a) En la franja de protección preventiva correspondiente a las carreteras de la red básica se prohíbe la construcción de nuevos viales, caminos y pistas con acceso directo a las carreteras.
  - b) Se prohíbe también la reparación o mejora de accesos particulares directos a la red básica, a no ser que se justifique la imposibilidad de acceder a través de una vía de servicio o de categorías inferiores.
  - c) Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones con acceso directo a la red general. Las obras de ampliación o consolidación de las edificaciones existentes se limitarán a servicios esenciales en viviendas previamente habitadas. El posible incremento de valor de la finca derivado de dichas actuaciones no computará a efectos de expropiación, condición que ha de constar en los documentos de autorización.
  - d) En cuanto se apruebe el proyecto de trazado que contemple el canal de infraestructuras serán de aplicación las distancias de servidumbre, protección y edificación definidas por la legislación de carreteras.
12. Las infraestructuras públicas existentes en cualquier categoría de suelo se consideran compatibles con las condiciones de cada categoría de suelo, dado su interés general y público. Se admite la ampliación de las mismas de manera justificada en función de las necesidades planteadas y de acuerdo al proyecto específico de ampliación que deberá respetar las condiciones del entorno en que se encuentre, minimizando los posibles impactos que se deriven de la concreta actuación.

## Artículo 264.-

### Condiciones Específicas de las Infraestructuras de Energía Eléctrica.

1. Los trazados serán prioritariamente enterrados en los que necesariamente deba optarse por tendidos aéreos se proyectarán manteniendo en lo posible una cota de trazado y evitando cambios de cota innecesarios. El proyecto deberá optimizar las luces de los vanos para obtener una máxima adaptación al relieve por el que discurre. Será de aplicación lo contenido en las disposiciones que regulan los tendidos y las infraestructuras de energía eléctrica y lo que establezca la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas.
2. Cualquier nuevo tendido eléctrico aéreo de alta tensión deberá guardar una distancia a toda edificación residencial o dotacional de 50 metros cada 100 kv.
3. Los proyectos de ejecución de nuevas subestaciones y centros de transformación se proyectarán y tramitarán junto con las líneas de Alta Tensión que confluyan en ellos, siendo inseparable la tramitación de ambos proyectos.
4. Se deberá solicitar autorización a la Consejería de Medioambiente para la instalación de tendidos eléctricos que no dispongan de dispositivos en las torretas para evitar la electrocución de aves.
5. Las instalaciones solares de potencia inferior a 1,5MW sólo se admiten en las zonas agrícolas y agropecuarias, zonas Bb3, Bb4 y C2 del PIOLP, dentro de las categorías de SRPA y SRPIE del plan general.

6. Se podrán implantar instalaciones solares en cubiertas y otros paramentos de las edificaciones existentes o de nueva construcción, invernaderos y otras instalaciones agrícolas. No se admiten en Suelo Rústico de Protección Natural, Paisajística, Cultural y de Entornos.
7. Se valorará en cada caso los posibles impactos producidos por el soterramiento de las líneas eléctricas existentes, en relación al mantenimiento de los actuales tendidos aéreos. Esta valoración tendrá presente los efectos sobre flora, fauna, gea y paisaje.
8. En las zonas forestales, tanto para tendidos soterrados como aéreos, se recubrirá el área de protección con suelo que garantice la estabilidad, a fin de evitar la erosión, y la penetración de especies vegetales de carácter invasivo.
9. 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.
10. Se recomienda la realización de un estudio ambiental específico para cada proyecto de red eléctrica o de repotencia de redes existentes.
11. En los suelos rústicos de protección de infraestructuras y equipamientos delimitados en las balsas existentes se admite la producción hidroeléctrica. Se podrán realizar construcciones auxiliares con una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>c y se dispondrán de manera integrada con el paisaje y el entorno y donde la afección visual sea la menor posible.

## Artículo 265.-

### Condiciones Específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

1. El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable y en la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas que desarrollen estas Normas así como a las normas de Aplicación Directa (NAD) del PIOLP, artículos 127, 128 y 131.
2. Hasta la definitiva aprobación del PTE de Ordenación de las Telecomunicaciones el régimen aplicable es el que se establece en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas.
3. En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficientemente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública. Beberá redactarse una ordenanza específica que regule las condiciones para su establecimiento.
4. Se recomendará la realización de un estudio ambiental que valorará espacialmente los efectos directos e indirectos de la instalación sobre fauna, flora, gea y paisaje.
5. La implantación de nuevas antenas de telecomunicaciones aprovecharán vías y camino existentes, minimizando el movimiento de tierras y las adaptaciones al entorno.
6. El proyecto de nuevas antenas insulares se complementará con un proyecto de acondicionamiento paisajístico, que valore las condiciones de partida y finales, a fin de integrar el nuevo elemento en el paisaje y minimizar los impactos producidos durante las obras.

## CAPÍTULO 10.- USOS DE ESPARCIMIENTO.

### Artículo 266.-

#### Definición de los Usos de Esparcimiento.

Los usos de esparcimiento comprenden las actividades de ocio y esparcimiento de la población.

### Artículo 267.-

#### Categorías Específicas de los Usos de Esparcimiento.

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

##### 1. Esparcimiento en espacios no adaptados:

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: Contemplación de la naturaleza, senderismo, montañismo, baño, etc.

##### 2. 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.

### Artículo 268.-

#### Categorías Pormenorizadas de los Espacios Adaptados.

- Tipo I- Instalaciones para 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.
- Tipo II- Espacios edificados, normalmente de pequeña dimensión, propios de los núcleos urbanos o asentamientos rurales, que pueden admitirse en suelo rústico únicamente si están relacionados con usos propios del lugar en que se ubican y están previstos por el planeamiento territorial, urbanístico, o por los planes o normas de los Espacios Naturales Protegidos. Dichas instalaciones serán aisladas y no conformarán áreas urbanizadas.
- 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 públicas o privadas especialmente admitidas en el planeamiento urbanístico o los planes o normas de los Espacios Naturales Protegidos.

## Artículo 269.-

### Condiciones de Admisibilidad de los Usos de Esparcimiento.

Los usos de esparcimiento comprenden un amplio número de actividades de diferente naturaleza y de características muy diversas, por lo que resulta complejo determinar condiciones sobre su admisibilidad, tanto de forma genérica como específica. Por tanto, su admisibilidad dependerá de la propia naturaleza del uso de que se trate, del contenido de la legislación sectorial que le sea de aplicación, de la regulación normativa de la clase de suelo, del ámbito urbanístico y/o del espacio o la edificación donde se pretenda realizar, y de las condiciones particulares –en su caso- de la tipología edificatoria. Por tanto, deberá atenderse ineludiblemente a lo dispuesto en la legislación urbanística, medioambiental y sectorial aplicable y a las determinaciones que contienen las presentes Normas sobre régimen del suelo, sobre aspectos medioambientales y sobre las condiciones de la edificación.

1. De cualquier manera, este Plan General admite expresamente los usos de esparcimiento que se delimitan y definen para ámbito o parcelas concretas en la planimetría de ordenación pormenorizada o en la estructura general. Las condiciones específicas de la implantación de los mismos se determinan en cada caso en la ficha correspondiente al área, sector o ámbito de suelo rústico de que se trate.
2. Las edificaciones destinadas a uso 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.
3. En todo caso, dichas especificaciones y espacios, así como las actividades a realizar en ellos, deberán cumplir las condiciones, limitaciones y medidas correctoras derivadas de la legislación de actividades clasificadas y espectáculos públicos, -y en su caso- de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.

## Artículo 270.-

### Excepciones a la Calificación de Usos de Esparcimiento.

1. Los espacios adaptados o edificados que se destinen a usos de esparcimiento de forma permanente y sean de titularidad pública, tendrán la consideración de Dotaciones Públicas a los efectos de su régimen urbanístico.
2. Los espacios destinados de forma permanente a usos de esparcimiento que estén ubicadas y vinculados a un complejo turístico dentro de la unidad de explotación, serán calificados como uso turístico.

## Artículo 271.-

### Compatibilidad de los Usos de Esparcimiento.

1. La compatibilidad de otros con los usos de esparcimientos está en función de la regulación de los usos en los espacios concretos donde se lleven a cabo, de la concreta actividad de que se trate, de las determinaciones contenidas en la legislación urbanística sectorial, y –en su caso- de la normativa del planeamiento territorial o sectorial, y de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos ambientales.
2. La amplitud de la casuística que comprenden los usos de esparcimiento impide establecer determinaciones precisas y concretas sobre la compatibilidad con otros usos. Sin embargo, en los epígrafes siguientes de este artículo, se establecen determinaciones genéricas al respecto.
3. El uso de esparcimiento en espacios no adaptados será compatible exclusivamente con los usos propios del espacio de que se trate y con los usos medioambientales definidos en el capítulo

siguiente, siempre que no lo prohíba expresamente este Plan General para el ámbito de que se trate, o no lo permita la legislación urbanística o sectorial, y –en su caso- el planeamiento territorial correspondiente.

4. El uso de esparcimiento en espacios adaptados será compatible con los usos previstos por el planeamiento para el área adaptada y para las edificaciones permitidas como complementarias o anejas a las instalaciones recreativas.
5. En los espacios, edificios o complejos destinados de forma permanente al uso recreativo, quedan prohibidos los usos industriales, y los residenciales, salvo cuando sea necesaria la existencia de una vivienda para las personas encargadas de la vigilancia o mantenimiento del espacio o complejo recreativo.
6. En tales espacios de uso de esparcimiento permanente son compatibles las oficinas –únicamente en la dimensión necesaria para atender a la gestión de las actividades que se desarrollen- y en el uso comercial en las categorías de puestos de venta o pequeño comercio, así como el uso de hostelería en las categorías de kioscos, bares y restaurantes, condicionándose sus dimensiones en función de las características propias del espacio o complejo recreativo y su capacidad de acogida de asistentes, no pudiendo superar el 1% de la superficie total del espacio recreativo.
7. Los usos de equipamientos y dotaciones en las categorías Docente, Socio-cultural, Deportivo y Parques, Espacios libres y Áreas recreativas son compatibles con los de carácter de esparcimiento cuando sea conveniente su existencia por la naturaleza y características de la actividad que se desarrolla o cuando con ellos se complemente u optimice la funcionalidad del uso recreativo.

## **CAPÍTULO 11.- USOS AMBIENTALES.**

### **Artículo 272.-**

#### **Definición de los Usos Ambientales.**

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. Tendrán la anterior consideración aquellas actuaciones que persigan fines específicamente relacionados con la preservación ambiental o de sus componentes, tales como pistas forestales, cortafuegos y similares.

### **Artículo 273.-**

#### **Categorías Específicas de los Usos Ambientales.**

Los usos ambientales se dividen –según su naturaleza y características- en las siguientes categorías específicas del segundo nivel:

1. Usos de conservación ambiental:  
Comprenden las actividades que tienen por objeto el mantenimiento y protección de los elementos bióticos y abióticos, así como los procesos ecológicos, en estado natural o seminatural compatible con determinados aprovechamiento.
2. Usos científicos:  
Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquéllas que empleen el medio para profundizar en su conocimiento.

3. Uso de educación ambiental:

Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos.

### Artículo 274.-

#### Categorías Pormenorizadas de los Usos Medioambientales.

Dentro del uso ambiental se establecen las siguientes categorías:

1. **Usos de 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:
  - a) Vigilancia ambiental.
  - b) Limpieza y adopción de medidas de corrección de impactos.
  - c) Prevención y extinción de incendios, así como cualesquiera que con carácter de emergencia se realicen ante catástrofes naturales.
  - d) 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.
  - e) Cambio de especies alóctonas por autóctonas.
  - f) Repoblación.
  - g) Control de poblaciones de animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.
2. **Usos 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:
  - a) Observación y, en su caso, recolección de especímenes o muestras.
  - b) Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios.
  - c) Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas.
  - d) Observación y control astronómicos.
  - e) Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.
3. **Usos de 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:
  - a) 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.
  - b) 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 275.-

#### Condiciones Generales de los Usos Ambientales.

El ejercicio de actividades adscritas a usos ambientales 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.

## Artículo 276. - Tabla resumen de usos.

Esta tabla solo es un resumen de los usos establecidos en este plan general y no tiene más validez que la de extracto de las condiciones establecidas para cada categoría de suelo y zona en el conjunto de estas Normas, teniendo por tanto validez normativa únicamente las condiciones determinadas en cada categoría de suelo, prevaleciendo estas sobre las dispuestas en el cuadro resumen.

Notas aclaratorias en la tabla:

- 1-Autorizable en espacios, instalaciones o edificaciones existentes y con presencia del mismo uso.
- 2-No existe por ser referencia en el PIOLP a la zona litoral.
- 3-Regulación remitida al Plan Territorial Especial de la Actividad Turística.
- 4-En las áreas señaladas por el Plan Insular en el plano P.5.01b.
- 5-Solo turismo rural según Ley 6/2002.

				P I O L P	Ba2				
					A2.2	A2.3	Ba2.1		
		Conectores ecológicos en entorno natural			Red Natura 2000 (no en ENP)	Interés Geomorfológico			
<b>USOS</b>			PGO		SRPN	SRPN	SRPN		
					SRPP	SRPE			
Ambientales	de Conservación Ambiental			Principal	Principal	Principal	Principal		
	Científicos			Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario		
	de Educación Ambiental			Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario		
Espaciamento	de Espaciamento en espacios no adaptados			Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable		
	de Espaciamento en espacios adaptados	Tipo I	instalaciones para prácticas deportivas al aire libre	Compatible autorizable con limitaciones					
		Tipo II	Espacios edificados de menor altura	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		Tipo III	Espacios edificados de gran altura	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
Equipamientos				Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Prohibido		
Infraestructuras				Compatible autorizable con limitaciones					
Primarios no extractivos	Forestales			Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
	Agrícolas	Tradicional		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		intensivo		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
	Ganaderos	Pastoreo		Compatible autorizable con limitaciones					
		Estabulado: explotación familiar		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		Estabulado: explotación complementaria		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		Estabulado: explotación profesional		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		Esatabulado: explotación industrial		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
	Cinegéticos			Compatible autorizable con limitaciones					
	Apicultura			Compatible autorizable con limitaciones					
Primarios extractivos o minero-extractivos			Extractivos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
Usos de Actividades Económicas	Productivos, logísticos y de almacenamiento	Categoría I	Explotación recurso natural no extractivo	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
			Actividades artesanales y oficios artísticos.	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		Categoría II	Industria ligera o talleres mecánicos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
			Almacenaje minorista	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
			Actividades Industriales, agroindustriales y transformadoras.	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
	Terciarios	Logística, almacenaje y comercio mayorista		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		Comercio minorista		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		Hostelería		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		Oficinas		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
	Usos Turísticos			Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
Usos Residenciales	Unifamiliar	Vivienda unifamiliar		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
	Colectivo	Viviendas unifamiliares agrupadas		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		Vivienda plurifamiliar		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		Vivienda de protección pública		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
	Residencia			Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		

		P I O L P	VALOR NATURAL Y PRODUCTIVO							
			B.Bb							
			Bb1							
			Bb1.1		Bb1.2		Bb1.4			
			Conexiones con actividad tradicional				Red Natura 2000 con actividad tradicional	Interés Paisajístico		
<b>USOS</b>		PGO	SRPP	SRPE	SRPN	SRPN	SRPN	SRPP	SRPE	SRPA
Ambientales	de Conservación Ambiental	Principal	Principal	Principal	Principal	Principal	Principal	Principal	Compatible complementario	
	Científicos	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	
	de Educación Ambiental	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	
Espacamiento	de Espacamiento en espacios no adaptados	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	
	de Espacamiento en espacios adaptados	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1; text-align: center;">Tipo I</div> <div style="flex: 1; text-align: center;">Instalaciones para prácticas deportivas al aire libre</div> </div>	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	
	Type I	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	Type II	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Equipamientos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Infraestructuras	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Primarios no extractivos	Forestales	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	Agrícolas	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1; text-align: center;">Tradicional</div> <div style="flex: 1; text-align: center;">Compatible autorizable con limitaciones</div> </div>	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Principal	
	Intensivo	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	Ganaderos	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1; text-align: center;">Pastoreo</div> <div style="flex: 1; text-align: center;">Compatible autorizable con limitaciones (4)</div> </div>	Compatible autorizable con limitaciones (4)	Compatible autorizable con limitaciones (4)	Compatible autorizable con limitaciones (4)	Compatible autorizable con limitaciones (4)	Compatible autorizable con limitaciones (4)	Compatible autorizable con limitaciones (4)	Compatible autorizable con limitaciones (4)	
	Estabulado: explotación familiar	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Principal	
	Estabulado: explotación complementaria	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	Estabulado: explotación profesional	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	Estabulado: explotación industrial	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	Cinegéticos	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	
	Apicultura	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	
Primarios extractivos	Extractivos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Usos de Actividades Económicas	Productivos, logísticos y de almacenamiento	Categoría I	Explotación recurso natural extractivo	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
			Actividades artesanales y oficios artísticos.	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
		Categoría II	Industria ligera o talleres mecánicos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
			Almacenaje minoristas	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	Terciarios	Categoría III	Actividades industriales, agrícolas, comerciales y servicios.	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
			Logística, almacenaje y comercio mayorista	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
			Comercio minorista	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
		Categoría IV	Hostelería	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
			Oficinas	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
			Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Usos Turísticos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Usos Residenciales	Colectivo	Unifamiliar	Vivienda unifamiliar	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
			Viviendas unifamiliares agrupadas	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
		Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
			Vivienda de protección pública	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
			Residencia	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	

PIOLP		VALOR NATURAL Y PRODUCTIVO											
		B.Bb											
		Bb3					Bb4						
		Bb3.1			Bb3.2			Bb4.1					
		Interes Agrícola, Intensiva			Interes Agrícola, Medianas			Interes Agrícola					
<b>USOS</b>			PGO	SRPA	SRPP	SRPA	SRPE	SRPN	SRPP	SRPA	SRPN		
Ambientales	de Conservación Ambiental			Compatible complementario									
	Científicos			Compatible complementario									
	de Educación Ambiental			Compatible complementario									
Espaciamiento	de Espaciamiento en espacios no adaptados			Compatible autorizable									
	de Espaciamiento en espacios adaptados	Instalaciones para prácticas deportivas al aire libre		Compatible autorizable									
		Tipo I Espacios edificados de pequeña dimensión		Prohibido									
		Tipo II Complejos edificados de gran dimensión		Prohibido									
Equipamientos			Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
Infraestructuras			Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones		
Primarios no extractivos	Forestales			Compatible autorizable con limitaciones (1)	Compatible autorizable con limitaciones (1)	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones		
	Agrícolas	Tradicional		Principal									
		Intensivo		Principal	Principal	Principal	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Compatible complementario	Compatible autorizable	Compatible autorizable		
	Ganaderos	Pastoreo		Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Principal	Principal		
		Estabulado: explotación familiar		Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible complementario	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Compatible complementario	Principal	Prohibido		
		Estabulado: explotación complementaria		Compatible autorizable	Prohibido	Compatible complementario	Prohibido	Prohibido	Compatible complementario	Principal	Prohibido		
		Estabulado: explotación profesional		Compatible autorizable	Prohibido	Compatible autorizable	Prohibido	Prohibido	Compatible autorizable	Principal	Prohibido		
		Esatabulado: explotación industrial		Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Principal	Prohibido		
	Cinegéticos			Prohibido	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones					
	Apicultura			Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones		
Primarios extractivos			Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
Extractivos			Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
Usos de Actividades Económicas	Productivos, logísticos y de almacenamiento	Categoría I	Explotación recurso natural no extractivo	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable	Compatible complementario	Compatible autorizable con limitaciones		
			Actividades artesanales y oficios artísticos.	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable	Compatible complementario	Compatible autorizable con limitaciones		
		Categoría II	Industria ligera o talleres mecánicos	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido		
			Almacenaje minorista	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido		
		Categoría III	Actividades Industriales, agroindustriales y transformadoras	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido		
			Logística, almacenaje y comercio mayorista	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido		
	Tercarios	Comercio minorista		Compatible autorizable	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		Hostelería		Compatible autorizable	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		Oficinas		Prohibido									
Usos Turísticos			Compatible autorizable con limitaciones (3)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	Compatible autorizable con limitaciones (5)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	Compatible autorizable con limitaciones (5)		
Usos Residenciales	Colectivo	Unifamiliar	Vivienda unifamiliar	Prohibido									
		Viviendas unifamiliares agrupadas	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		Vivienda plurifamiliar	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		Vivienda de protección pública	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		Residencia	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		

P I O L P		SUCEPTEBLE DE ALBERGAR ACTUACIONES DE INTERÉS GENERAL										
		C										
		C2										
		C2.1					C2.2				C3.1	
		Interés Agrícola Mediante AIG					Interés Agropecuario AIG				Apta para equipamiento turístico en medio rural	
<b>USOS</b>		PGO	SRPA	SRPN	SRPE	SRPP	SRPP	SRPN	SRPA	SRPE	SRPN	
Ambientales	de Conservación Ambiental	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	
	Científicos	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	
	de Educación Ambiental	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	
Espaciamiento	de Espaciamiento en espacios no adaptados	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable con	
	de Espaciamiento en espacios adaptados	Tipo I Instalaciones para prácticas deportivas al aire libre	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable con limitaciones (3)	
			Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
		Tipo II Edificios edificados de pequeña	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
		Tipo III Complejos edificados de gran dimensión	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Compatible autorizable con	
Equipamientos		Compatible autorizable	Compatible autorizable	Prohibido	Compatible autorizable	Principal						
Infraestructuras		Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible complementario	
Primarios no extractivos	Forestales		Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	
	Agrícolas	Tradicional	Principal	Principal	Principal	Principal	Principal	Principal	Principal	Principal	Compatible autorizable con limitaciones (3)	
			Principal	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible complementario	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable con limitaciones (3)	
	Ganaderos	Intensivo	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Principal	Principal	Principal	Principal	Compatible autorizable con limitaciones (3)	
			Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable	Principal	Principal	Principal	Principal	Prohibido	
			Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Principal	Principal	Principal	Principal	Principal	Prohibido	
			Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Prohibido	Principal	Principal	Prohibido	Prohibido	
			Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	Cinegéticos	Estabulado: explotación familiar	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible complementario	Compatible autorizable	Compatible complementario	Principal	Principal	Principal	Principal	Prohibido	
			Compatible autorizable	Compatible complementario	Compatible autorizable	Principal	Principal	Principal	Principal	Principal	Prohibido	
	Apicultura	Estabulado: explotación profesional	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Prohibido	Principal	Principal	Prohibido	Prohibido	
			Compatible autorizable con limitaciones	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
			Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Usos de Actividades Económicas	Extractivos		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	Productivos, logísticos y de almacenamiento	Categoría I	Exploitación recurso natural no extractivo	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Prohibido	
			Actividades artesanales y oficios artísticos.	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Compatible complementario	Prohibido	
		Categoría II	Industria ligera o talleres mecánicos	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido							
			Almacenaje minorista	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido							
		Categoría III	Acuicultura intensiva agroindustriales y	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido							
			Logística, almacenaje y comercio mayorista	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido							
			Comercio minorista	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones (3)	
	Terciarios	Hostelería	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones (3)	
			Oficinas	Prohibido								
		Comercio minorista	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Usos Turísticos		Compatible autorizable con limitaciones (3)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	
Usos Residenciales	Colectivo	Unifamiliar	Vivienda unifamiliar	Prohibido								
		Viviendas unifamiliares agrupadas	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
		Vivienda plurifamiliar	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
		Vivienda de protección pública	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
		Residencia	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	

P I O L P		USOS		PGO		URBANO, URBANIZABLE, ASENTAMIENTO RURAL					EXTRACTIVO			
						D					E			
						D1	D2	D3			E			
						D1.1	D2.1	D3.1	D3.2	D3.3	E1.1	E1.2		
						Asentamiento Rural simple y complejo	Residencial mixto (urbano y urbanizable)	Área especializada de Infraestructuras y Equipamientos	Área especializada de actividad económica	Área especializada turística	Interés extractivo	Interés extractivo de restauración		
Ambientales	de Conservación Ambiental		Compatible complementario	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede						
	Científicos		Compatible autorizable	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede						
	de Educación Ambiental		Compatible autorizable	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede						
Espaciamento	de Espaciamento en espacios no adaptados		Compatible autorizable	Compatible complementario	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable (2)	No procede	No procede				
	de Espaciamento en espacios adaptados	Instalaciones para prácticas deportivas al aire libre	Compatible autorizable	Compatible complementario	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable	Compatible autorizable (2)	No procede	No procede				
		Tipo I Espacios edificados de pequeña	Compatible autorizable	Compatible complementario	Compatible autorizable con limitaciones	No procede	No procede							
		Tipo II Espacios edificados de gran dimensión	Prohibido	Compatible autorizable	Compatible autorizable con limitaciones	No procede	No procede							
Equipamientos				Compatible complementario	Principal	Principal	Compatible autorizable	Compatible complementario (2)	No procede	No procede				
Infraestructuras				Compatible autorizable	Compatible complementario	Principal	Compatible autorizable	Compatible complementario (2)	No procede	No procede				
Primarios no extractivos	Forestales			No procede	No procede	No procede	No procede	No procede						
	Agrícolas	Tradicional		Compatible autorizable	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede		
		Intensivo		Prohibido	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede		
	Ganaderos	Pastoreo		Prohibido	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede	No procede		
		Estabulado: explotación familiar		Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	No procede	No procede				
		Estabulado: explotación complementaria		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	No procede	No procede				
		Estabulado: explotación profesional		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	No procede	No procede				
		Esatabulado: explotación industrial		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	No procede	No procede				
	Cinegéticos			No procede	No procede	No procede								
	Apicultura			No procede	No procede	No procede								
	Primarios extractivos o			Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Principal	Compatible autorizable con limitaciones				
Usos de Actividades Económicas	Productivos, logísticos y de almacenamiento	Categoría I	Explotación minero natural no extractivo		Compatible autorizable	Compatible complementario	Prohibido	Principal	Prohibido	No procede	No procede			
			Actividades artesanales y oficios artísticos.		Compatible autorizable	Compatible complementario	Prohibido	Principal	Prohibido	No procede	No procede			
		Categoría II	Industria ligera o talleres mecánicos		Compatible autorizable con limitaciones (1)	Compatible complementario	Prohibido	Principal	Prohibido	Compatible complementario	No procede			
			Almacenaje minorista		Compatible autorizable con limitaciones (1)	Compatible complementario	Prohibido	Principal	Prohibido	Compatible complementario	No procede			
		Categoría III	Actividades Industriales, agrícolas y agroindustriales		Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Principal	Prohibido	Compatible complementario	No procede			
			Logística, almacenaje y comercio mayorista		Prohibido	Compatible autorizable con limitaciones	Prohibido	Principal	Prohibido	Compatible complementario	No procede			
			Comercio minorista		Compatible autorizable (1)	Principal	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible complementario	Compatible complementario (3)	No procede	No procede			
	Terciarios	Hostelería		Compatible autorizable (1)	Principal	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible complementario	Compatible complementario (3)	No procede	No procede				
		Oficinas		Compatible autorizable con limitaciones	Principal	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible complementario	Compatible complementario (3)	No procede	No procede				
		Comercio minorista		Compatible autorizable (1)	Principal	Compatible autorizable con limitaciones	Compatible complementario	Compatible complementario (3)	No procede	No procede				
Usos Turísticos				Compatible autorizable con limitaciones (3)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	Prohibido	Prohibido	Principal (3)	No procede	No procede				
Usos Residenciales	Colectivo	Vivienda unifamiliar		Principal	Principal	Compatible autorizable con limitaciones (1)	Compatible autorizable con limitaciones (1)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	No procede	No procede				
		Viviendas unifamiliares agrupadas		Prohibido	Principal	Compatible autorizable con limitaciones (1)	Compatible autorizable con limitaciones (1)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	No procede	No procede				
		Vivienda plurifamiliar		Prohibido	Principal	Compatible autorizable con limitaciones (1)	Compatible autorizable con limitaciones (1)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	No procede	No procede				
		Vivienda de protección pública		Prohibido	Principal	Compatible autorizable con limitaciones (1)	Compatible autorizable con limitaciones (1)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	No procede	No procede				
		Residencia		Prohibido	Principal	Compatible autorizable con limitaciones (1)	Compatible autorizable con limitaciones (1)	Compatible autorizable con limitaciones (3)	No procede	No procede				

## TITULO NOVENO. LAS SITUACIONES PREEEXISTENTES AL PLANEAMIENTO.

### **Artículo 277.-**

#### **Situaciones de Fuera de Ordenación.**

1. Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General que cuenten con títulos legítimos de autorización pero que resulten disconformes con el mismo, se encontrarán en la situación de fuera de ordenación. Aquellos que no cuenten con títulos pero para los que haya prescrito la infracción quedarán en situación asimilada al de fuera de ordenación.
2. Se entenderá por fuera de ordenación de primer orden, cuando se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:
  - a) Cuando ocupen suelo calificado como viario o espacio libre público.
  - b) Cuando la parcela esté incluida entre las calificadas como dotaciones y servicios, y alguno de los usos que albergue no respondan al establecido por el Plan y a su régimen de compatibilidad conforme a lo dispuesto en el Título VII de las presentes Normas.
  - c) Cuando su uso principal sea el industrial y se localice en áreas con uso característico residencial.
  - d) Cuando se encuentren situados en el suelo urbanizable o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, hasta que se proceda a la aprobación de la correspondiente figura de planeamiento.
  - e) Cuando situadas en suelo rústico incumplan el régimen de usos permitidos o autorizables para la categoría en la que se ubiquen.
3. Se entenderá por fuera de ordenación de segundo orden, cuando, resultando disconformes con el Plan General, no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior. Se entenderá como disconforme cuando se incumplan los parámetros tipológicos y/o volumétricos en las diferentes tipologías o sus correspondientes en las normas de planeamiento de desarrollo para el aspecto concreto del que se trate. Las condiciones de parcela no son aplicables a las determinaciones para la edificación existente, ni en el caso de las parcelas residuales.
4. La situación de fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección o en los de los planes de desarrollo del PGO que establezcan medidas especiales de protección una vez que estén vigentes.

### **Artículo 278.-**

#### **Efectos de la Situación como Fuera de Ordenación.**

1. En los edificios e instalaciones en la situación de fuera de ordenación de primer orden, cuya expropiación esté prevista en el Plan General, no se permitirán otras obras que las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. No podrán alterar el régimen de usos existente al tiempo de la aprobación del presente Plan, ni cambiar, modificar o alterar de ningún modo la actividad a que estén destinadas y, si no estuvieran destinadas a ninguna, no podrán implantarse.  
En ningún caso, podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
2. En los edificios e instalaciones en fuera de ordenación de primer orden cuya expropiación no esté programada, sólo se permitirán las encuadrables en los tipos de conservación, consolidación y rehabilitación, que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

Respecto de los usos, se mantendrán los existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan que cuenten con títulos legítimos de autorización, y se podrán implantar, cambiar o modificar dentro de la misma clase, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas en el párrafo anterior.

Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación y ampliación por razones de mejora de la habitabilidad cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación. Será necesario un informe de los servicios sociales municipales que justifiquen la necesidad de mejorar o completar las condiciones de habitabilidad.

3. En los edificios en situación de fuera de ordenación de segundo orden se permitirán todas las obras excepto las de nueva edificación y reestructuración, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan.

Respecto de los usos, se mantendrán los existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan, que cuenten con títulos legítimos de autorización, y se podrán implantar, cambiar o modificar dentro de la misma clase, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas en el párrafo anterior.

Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación y ampliación por razones de mejora de la habitabilidad cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación. Será necesario un informe de los servicios sociales municipales que justifiquen la necesidad de mejorar o completar las condiciones de habitabilidad.

## **Artículo 279.-**

### **Efectos de la Situación como Fuera de Ordenación en Edificaciones Catalogadas.**

Se permitirán las obras necesarias de rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, pudiendo excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de acuerdo a las determinaciones establecidas en el documento que estableció la protección.

## **Artículo 280.-**

### **Efectos de la Situación de Fuera de Ordenación en Edificaciones Afectadas por una Obra Pública.**

Se permitirán las obras necesarias de reconstrucción, mediante Proyecto de Actuación Territorial, de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública en suelo rústico.

## **Artículo 281.-**

### **Efectos de la Situación como Fuera de Ordenación en Edificaciones incluidas en el Catálogo Relativo a Edificaciones no Amparadas por Licencia.**

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

- disconformes con el nuevo planeamiento, así como aquellas que contando con los correspondientes títulos habilitantes hubieran quedado en situación legal de fuera de ordenación.
2. Cuando las edificaciones no amparadas por licencia y no incluidas en el censo del Decreto Territorial 11/1997, de 31 de enero, cumplan las exigencias previstas en el Texto Refundido, para su inclusión en el suelo urbano o asentamiento rural o agrícola, deberán ser incorporadas en una relación con tal clasificación en el Catalogo correspondiente en los Planes Generales de Ordenación adaptados al presente Texto Refundido o en su caso, en el Plan Especial al que se remita.
  3. Cuando las edificaciones a que se refiere el apartado anterior no cumplan las condiciones para ser incluidas en suelo urbano o asentamiento rural o agrícola, también deberán ser incluidas en los instrumentos de ordenación con el régimen jurídico de fuera de ordenación que en cada caso le corresponda.
  4. Las relaciones de edificaciones a las que se hace referencia en el apartado 1 anterior se integrarán, en la medida en que ello sea posible, en los catálogos a los que se alude en la disposición adicional primera de este Texto Refundido, a los que también se incorporarán las relaciones de edificaciones que, contando con los correspondientes títulos habilitantes, hubieran quedado en situación legal de fuera de ordenación por disconformidad sobrevenida con un nuevo planeamiento.
  5. A los efectos de su acceso al referido Catálogo, tales edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:
    - a) Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.  
Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinan, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a este Texto Refundido.
    - b) Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.
  6. La inclusión en el Catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.
  7. El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obra.
  8. El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurran los requisitos señalados en el número 1 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.
  9. El acto por el que se resuelva la solicitud de autorización deberá ser remitido por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.

## TITULO DECIMO. DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL.

### **Artículo 282.- Medidas de adecuación.**

1. En lo referente a las deposiciones de escombros y desmontes derivadas de actuaciones determinadas por el PGO o por sus instrumentos de desarrollo del mismo, se debe contemplar que dichas actuaciones eviten en lo posible y, en su caso, controlen de forma correcta la generación de este tipo de impactos, obligando a los generadores de los mismos a su correcto tratamiento y retirada, así como restaurar el medio a la condiciones originales en caso de que estos impactos no se hubiesen ajustado a lo contemplado en las medidas ambientales respectivas de cada actuación.
2. En todo caso las actuaciones y planeamiento de desarrollo deberán contemplar en sus análisis ambientales los aspectos reseñados en el apartado anterior, proponiendo las medidas adecuadas y específicas para evitar generar: deposición de escombros y desmontes; vertidos y contaminación por maquinaria y aumento del tráfico; afección a suelos agrícolas; deficiente gestión de residuos; afecciones a la flora y la fauna; ruidos; alteraciones paisajísticas y/o patrimoniales; modificaciones críticas en la topografía; intensificación no prevista de la ocupación urbana, actividades primarias y cualesquiera otra actividad.
3. Cualquier actuación en suelo agrícola, se deberá promover su conservación y mantenimiento articulando medidas para que sean reutilizados allí donde fuese posible. Para ello los instrumentos de desarrollo o actuaciones concretas deben valorar esta variable y destinar los suelos agrícolas a usos adecuados a su calidad agrológica o prever su adecuado almacenamiento.
4. Respecto a las alteraciones geológicas y geomorfológicas. Se deben adecuar al entorno mediante rehabilitación de pendientes, rellenados, etc. Los materiales desalojados (piedras, rocas) se reutilizarán en la elaboración de muros.
5. Respecto a la reordenación de los espacios de borde. Se deben adecuar al entorno mediante rehabilitación de pendientes, revegetación y mimesis, teniendo en cuenta los aspectos locales del paisaje, topografía, vegetación, etc.
6. En relación con la flora se adoptarán medidas de Protección de elementos singulares y/o hábitats de interés. Se procederá a la retirada temporal de ejemplares protegidos. Se reintroducirán, una vez finalizado el riesgo, para su plantación en zonas verdes, alcorques, y parques. Si esto no fuera posible, se trasladarán a vivero, donde se dispondrá de ellas para otros lugares de similares características. La adopción y mejor forma de desarrollar estas medidas deben determinarlas un informe emitido por un especialista. El planeamiento de desarrollo se adecuará a esos valores (ubicando los espacios verdes o proponiendo otras medidas para su conservación y mantenimiento).
7. En cualquier actuación y en relación con la fauna se deberá asegurar:
  - a) La inalteración, si fuese el caso, de espacios, especímenes o poblaciones de interés por parte de las actuaciones derivadas de las determinaciones del PGO. Deberá incluirse un análisis por parte de un técnico especializado, de los valores faunísticos y las características del hábitat, proponiendo las medidas adecuadas para su conservación en función de su valor ambiental.
  - b) Proceder igualmente a la protección de elementos singulares y a la retirada temporal de ejemplares protegidos (reintroducción una vez finalizado el riesgo). También la adopción y mejor forma de desarrollar estas medidas deben determinarlas un informe emitido por un especialista.

8. Salvo autorización preceptiva de la Consejería competente, se prohíbe:
  - a) Cualquier actividad que pueda producir perturbaciones sensibles en la actividad, y eventual pérdida o abandono de zonas de cría, refugios invernales o áreas de campeo de las especies catalogadas como en peligro de extinción, sensibles a la alteración de su hábitat y vulnerables, de acuerdo con los Catálogos internacionales, nacionales o canarios de especies amenazadas.
  - b) La destrucción o alteración, la venta y la exportación de especies animales o vegetales protegidas, catalogadas o endémicas, así como de sus propágulos.
  - c) La introducción en la isla de especies animales o vegetales foráneas o exóticas que puedan llegar a naturalizarse en el medio.
  - d) La instalación de cerramientos, cercas o vallados que suponga riesgos para la fauna autóctona en razón de sus dimensiones, altura, densidad de paso de malla o voltaje en las zonas A o Ba PORN.
  - e) Los tendidos eléctricos que no dispongan de dispositivos en las torretas para evitar la electrocución de las aves.
  - f) La apertura de pistas o caminos, incluidos los particulares, que crucen zonas de interés florístico o faunístico, o zonas A y Ba PORN. Las áreas de interés florístico y faunístico se definen en la memoria de información apartados 2.5.3 (florístico) y 2.6.5. (faunístico) con sus correspondientes gráficos.
  - g) Los movimientos de tierra, voladuras y otras actuaciones que puedan perturbar la fauna o la flora, incluidas cuevas, tubos volcánicos y otras áreas de refugio de especies endémicas o de distribución restringida, en zonas de interés florístico o faunístico, o incluidas en las zona A y Ba PORN.
9. El Plan General de Ordenación de El Paso incorporará como medida ambiental general la redacción de un Plan de Identificación, Vigilancia y Seguimiento de las Consecuencias Ambientales de las determinaciones del Plan General de Ordenación, en el periodo intermedio de vigencia del Plan EEF. Este documento determinará las necesidades, desde el punto de vista ambiental, de revisión del PGO, estableciéndose en dichos momentos los valores superados y las medidas precisas para su recuperación.

## DISPOSICIONES ADICIONALES.

### **PRIMERA.-**

#### **Instrumentos Normativos Complementarios.**

1. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, la Administración Municipal deberá formular y tramitar los instrumentos normativos complementarios de las Ordenanzas Municipales de Edificación, de Urbanización, la Ambiental y de Actividades Clasificadas.
2. Las mencionadas Ordenanzas tendrán su motivación en las determinaciones de éste Plan General, sin que puedan contravenirse.
3. Deberá redactarse una Ordenanza específica sobre telecomunicaciones.

### **SEGUNDA.-**

#### **Planes Especiales de Desarrollo.**

1. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, la Administración Municipal deberá formular y tramitar el Plan Especial de Desarrollo del Catálogo de Edificaciones no amparadas en licencia y de las edificaciones que contando con los correspondientes títulos habilitantes hubieran quedado en situación de fuera de ordenación. Deberá resolver los eventuales impactos derivados de las necesidades de las infraestructuras y tendrán su motivación y determinaciones en éste Plan General, sin que puedan contravenirse.
2. El Plan Especial del Casco y el Catálogo de Patrimonio del Municipio se encuentran redactados como documentos independientes de éste Plan General de Ordenación, y en distintas fases de aprobación.
3. En el plazo de un año la obligación de redacción de un Plan Especial de Riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos y otros, incluyendo el riesgo de incendios forestales en todo el ámbito de su municipio, sin perjuicio de los que con nivel comarcal o insular redacten las administraciones competentes.
4. Se deberán redactar Planes Especiales de Protección de las zonas arqueológicas del Barranco de Las Canales o Tenisca y del Barranco de Torres, cuyos límites físicos serán sus respectivos cauces.
5. Se deberá redactar en el plazo de un año un Plan Especial de Inventario de edificaciones agrícolas o ganaderas existentes no vinculadas directamente a las explotaciones y de edificaciones de carácter industrial de acuerdo a lo establecido en el artículo 186.2 del Plan Insular. El mismo Plan Especial, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 193.4 y 194. 3 y 4, deberá prever ámbitos especializados para el traslado de las instalaciones ganaderas que por encontrarse en zona A y Ba PORN, en asentamientos rurales, áreas urbanas o urbanizables, su actividad resulte incompatible con la conservación ambiental o con la residencial existente o prevista en el planeamiento. Además de ello, el Plan Especial deberá ordenar las zonas de interés agropecuario Bb4.1, dando respuesta a los mandatos contenidos en los apartados c), d) y e) del artículo 223 del Plan Insular

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

### **PRIMERA.-**

#### **Prevención de riesgos.**

##### **1. Riesgo hidrológico.**

- a) Mientras no se desarrolle el Plan Territorial de Prevención de Riesgos o se apruebe el Plan Hidrológico se considera que tiene nivel de riesgo alto, como mínimo los márgenes, más allá del dominio público hidráulico o zona inundable del Barranco de Tamanca y Barranco de Las Palmas.
- b) En los ámbitos de riesgo alto, los proyectos de infraestructuras viarias deberán prever las estructuras de drenaje suficientes para un periodo de retorno no inferior a los 500 años, en base a estudios específicos; en cualquier caso los puentes y viaductos serán siempre superiores a la anchura de los cauces de los barrancos, incluyendo la zona de servidumbre de tránsito. Los nuevos sectores de urbanización deberán contar con un informe justificativo del emplazamiento seleccionado y con un estudio específico sobre la compatibilidad de la ordenación con el riesgo hidrológico, excluyendo las opciones de canalización de los barrancos y la alteración de la topografía de la zona a urbanizar, más allá de lo permitido por el Planeamiento General y estas Normas. La Administración podrá recabar estudios de alternativas de trazado o implantación, en proyectos de infraestructuras y planeamiento, respectivamente, para minimizar el riesgo de avenida.

##### **2. Riesgo de incendios forestales.**

- a) Mientras no se desarrolle el Plan Territorial Especial de Prevención de Riesgos o se realice un estudio específico más detallado, se considerará zona de alto riesgo de incendios forestales la superficie determinada por la Orden de 17 de diciembre de 2008, por la que se modifica la Orden de 5 de agosto de 2005, que declara las zonas de alto riesgo de incendios forestales de Canarias, que vienen delimitadas en los planos P.5.01a y P.5.01b.
- b) Los núcleos urbanos, asentamientos rurales y agrícolas, así como las viviendas aisladas u otras edificaciones o usos aislados en suelo rústico, en zonas de alto riesgo de incendio forestal, o colindantes con ellas, deberán mantener una franja de protección de baja combustibilidad de una amplitud mínima de 25 metros. En los casos en que esta franja afecte a zonas A o Ba PORN se justificará el tratamiento de esta franja de forma que garantice la conservación de la biodiversidad.

### **SEGUNDA.-**

#### **Régimen transitorio de las infraestructuras de telecomunicaciones.**

En tanto no se apruebe el Plan Territorial Especial de Infraestructuras de Telecomunicaciones no podrán instalarse nuevas antenas en el municipio, excepción de actuaciones para unificación en mástil único, regularización o la incorporación de nuevas antenas en mástiles existentes. La autorización de nuevas antenas que no se adapten a los anteriores criterios tendrá carácter provisional y quedará pendiente su ubicación definitiva por parte del citado plan territorial especial.

### **TERCERA.-**

#### **Régimen transitorio del Centro de Apoyo Ambiental y Área Recreativa de Mendo.**

Con carácter transitorio y hasta que se apruebe el Plan Especial del Paisaje Protegido de Tamanca en el ámbito delimitado en el plano adjunto de 61.354 m<sup>2</sup> destinado al Centro de Apoyo Ambiental y Área Recreativa de Mendo se admiten los siguientes usos e intervenciones:

**OBJETIVO:** Regeneración ambiental y paisajística del suelo afectado por los antiguos hornos incineradores mediante la implantación de un Centro de Apoyo Ambiental y un Área Recreativa según las previsiones del Plan Insular.

**USOS PORMENORIZADOS:**

- Centro de Apoyo Ambiental: Debe de desempeñar funciones de administración, cuidado, investigación y estudios científicos simultaneados con usos públicos de información, exposición y difusión científica, todo ello vinculado a los valores naturales del entorno incluyendo el cielo.
- Área Recreativa: Además de sus instalaciones propias (mesas y bancos, área de juego, zonas de sombra, etc.) se admite expresamente el desarrollo de actividades deportivas vinculadas al disfrute de la naturaleza tales como senderismo, bicicletas de montaña, escalada, parapente, etc, así como las relacionadas con la astronomía (astroturismo, astronomía amateur, etc) y el turismo científico en general.

En ambos casos, se consideran admitidos los usos complementarios que se consideren convenientes para el adecuado desempeño de las actividades a desarrollar, que se describen en el apartado 1.3.2 de la memoria Propositiva que complementa esta ficha, así como las construcciones, edificaciones e instalaciones precisas, todas ellas de uso y dominio públicos.

**EJECUCIÓN:** Directa mediante proyecto de ejecución. A los efectos de lo previsto en el artículo 67.5 apartados a), b) y c), la actuación deberá legitimarse mediante calificación territorial.

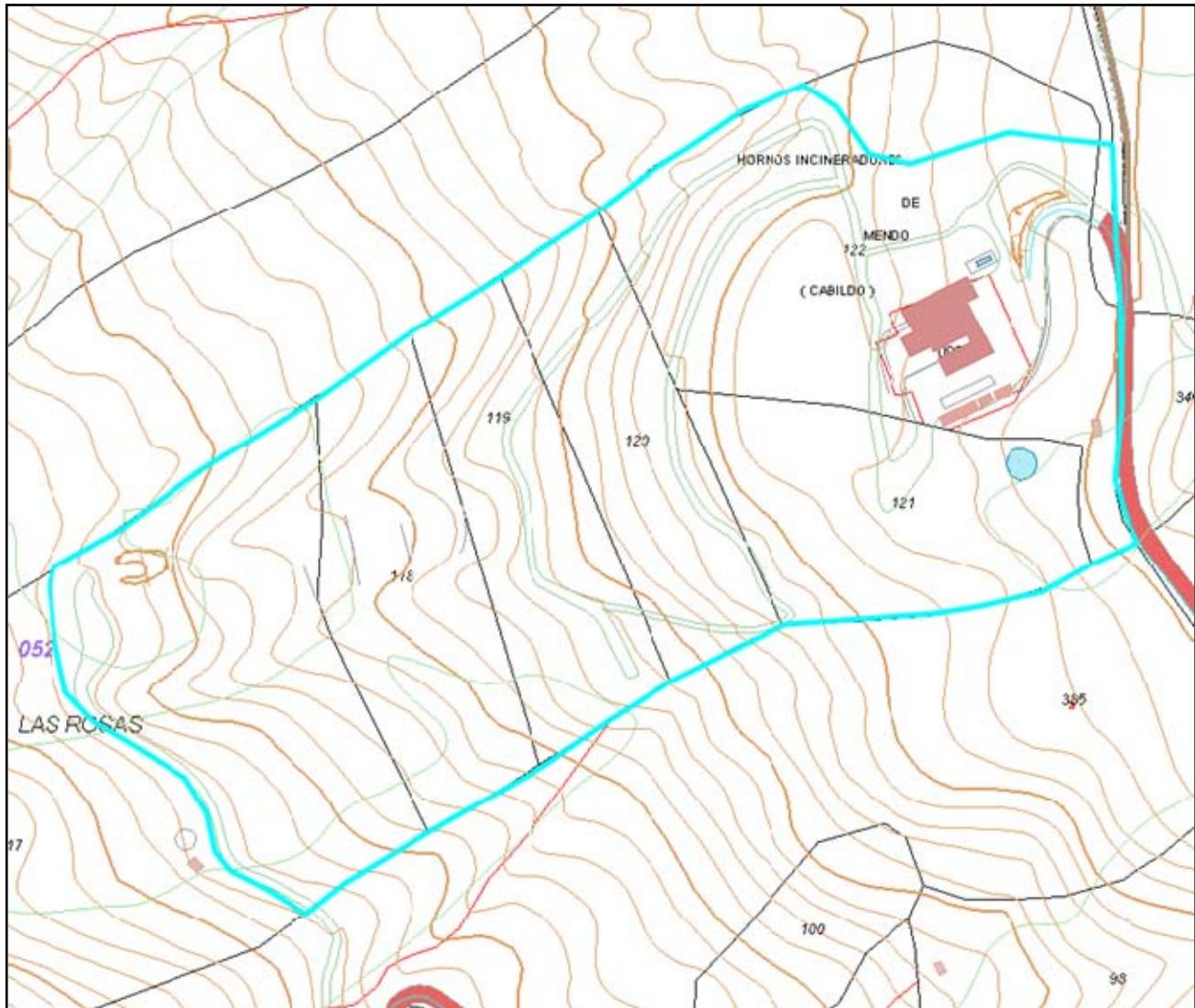
**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**ALTURA MÁXIMA:** 2 plantas

**RETRANQUEO:** A lindero, mínimo de 3 metros. A vía de acceso, mínimo de 12 metros desde arista exterior.

**CONDICIONES:** Se procurará el máximo aprovechamiento de las edificaciones o estructuras existentes. Las nuevas edificaciones se implantarán, en la medida de lo posible, en los lugares ambientalmente más degradados y evitarán afectar a elementos de valor natural o geomorfológico existentes en el ámbito de actuación.

Se procurará la máxima integración formal y material de las construcciones e instalaciones con el paisaje en el que se insertan. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas priorizando tratamientos que se mimeticen con el entorno como cubiertas vegetales, gravilla o rocalla. Para la construcción y acabados en espacios exteriores se buscarán materiales sencillos y resistentes. Para los aparcamientos se propone alternar ámbitos de sombra (mediante muros de piedra del lugar, pinos, etc.) con áreas vegetales.



*(Anexo cartográfico de la delimitación del Centro de Apoyo Ambiental y Área Recreativa de Mendo)*

## DISPOSICIONES FINALES.

### **PRIMERA.-**

#### **Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación.**

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

- 1) El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.
- 2) La clasificación del suelo.
- 3) En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esa categoría.
- 4) En el suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.
- 5) En cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente.
- 6) La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.
- 7) La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad. Se incluyen dentro de estos sistemas generales, al menos, los siguientes:
  - a) El sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, con respeto de los mínimos establecidos en las pertinentes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, sin que en ningún caso pueda ser inferior a cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa, e incluyendo como integrantes de este sistema los Parques arqueológicos y etnográficos declarados como tales conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.
  - b) Sistemas generales de equipamientos y servicios supramunicipales y, en particular, de redes de transportes, comunicaciones y servicios, con esquema indicativo de su trazado y funcionamiento.
  - c) Sistemas generales de otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos municipales que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.
  - d) Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para la integración de éstas en una red coherente.
- 8) La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado. Esta adscripción no podrá en ningún caso exceder del 50 por ciento del aprovechamiento del ámbito o sector.

## **SEGUNDA.-**

### **Ordenación Pormenorizada del Plan General.**

- 1) Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:
  - a) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.
  - b) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del 15 por ciento.
  - c) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.
  - d) La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.
  - e) La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.
- 2) El municipio El Paso, al no contar con más de 10.000 habitantes, no formula el Plan General desglosando en un Plan Operativo la ordenación pormenorizada.
- 3) La Administración Municipal si opta por redactar el Plan Operativo lo deberá actualizar, al menos, cada cuatro años. La actualización podrá limitar su contenido a la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública.
- 4) Las actualizaciones del Plan Operativo, en su caso, se aprobarán por la Administración Municipal por el procedimiento establecido para los Planes Parciales de Ordenación y no podrán alterar las determinaciones de ordenación estructural del Plan General.

## **TERCERA.-**

### **Entrada en vigor del Plan General de Ordenación.**

El Plan General de Ordenación, tras su Aprobación Definitiva, entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias y a los quince días de la publicación de la Normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de acuerdo al TRLOTENC, al Reglamento de Procedimiento de Canarias y a la Ley de Bases de Régimen Local.

Argeo Semán Díaz, Arquitecto  
OA3 Oficina de Arquitectura Tres SLP.



# FICHAS JUSTIFICATIVAS DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES



SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL											
DOS PALMAS											
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %
A1	8	12.273	ER2	12	2.280	30				4.927	40,15%
A2	6	9.149	ER2	9	1.710	23				3.864	42,24%
A3	3	3.866	ER2	3	570	8				0	0,00%
<b>TOTAL AREA</b>	<b>17</b>	<b>25.288</b>		<b>24</b>	<b>4.560</b>	<b>60</b>			<b>41,18%</b>	<b>8.791</b>	<b>34,77%</b>
<b>VIARIO</b>		<b>1.922</b>									
DOTACIONES		1.669									
<b>TOTAL EL+DOT</b>		<b>1.669</b>									
<b>TOTAL</b>		<b>28.879</b>					<b>8</b>	<b>6</b>			
Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes) 18 Plazas											
Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m <sup>2</sup> , (ER2)=1000m <sup>2</sup>											
Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m <sup>2</sup> , (ER2)=190 m <sup>2</sup>											

**SRAR**  
**DOS PALMAS**  
**ER2** **DOT**

**A3**

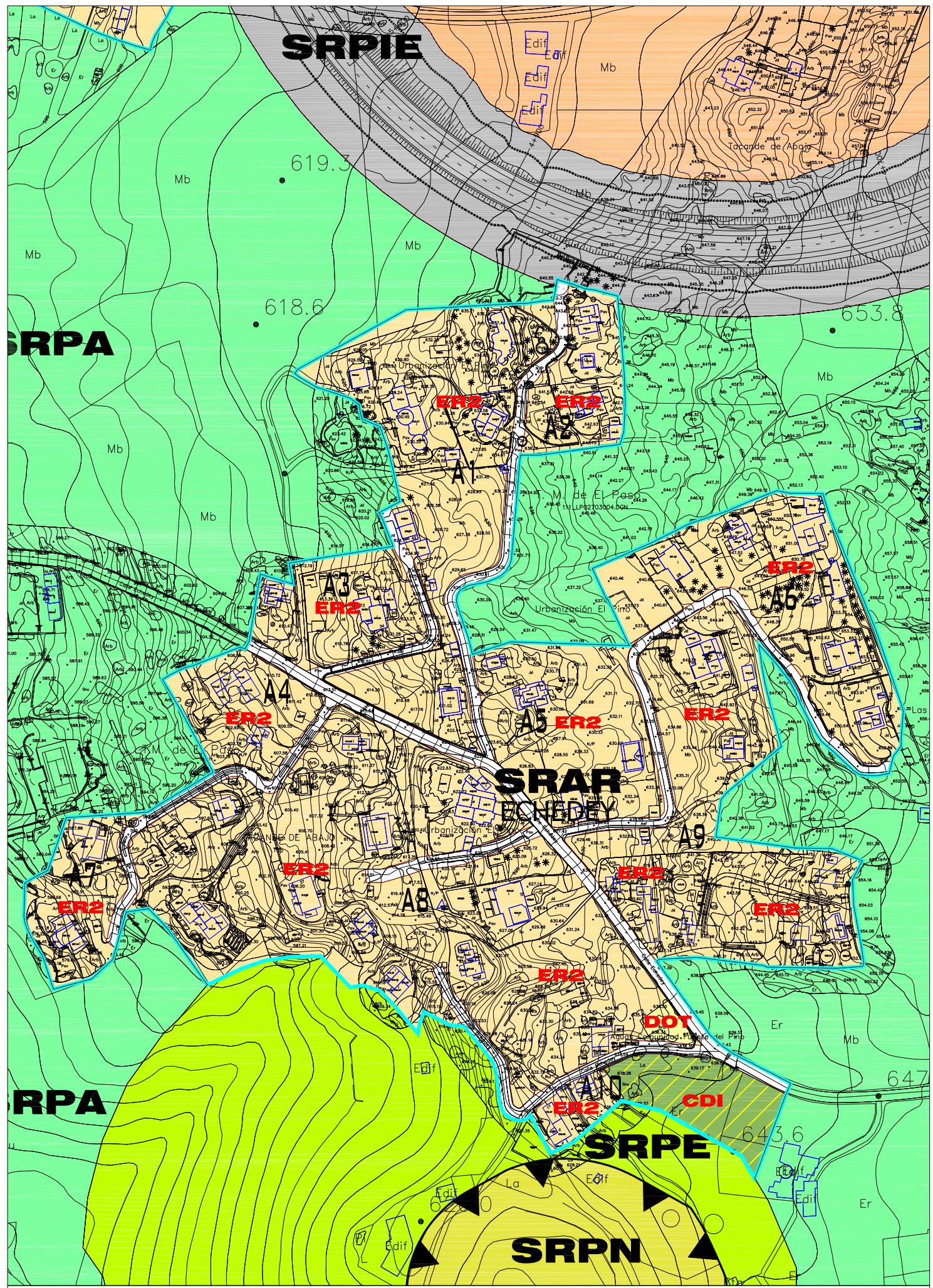
**SRAR**  
**DOS PALMAS**

**ER2**

**SRPIE**

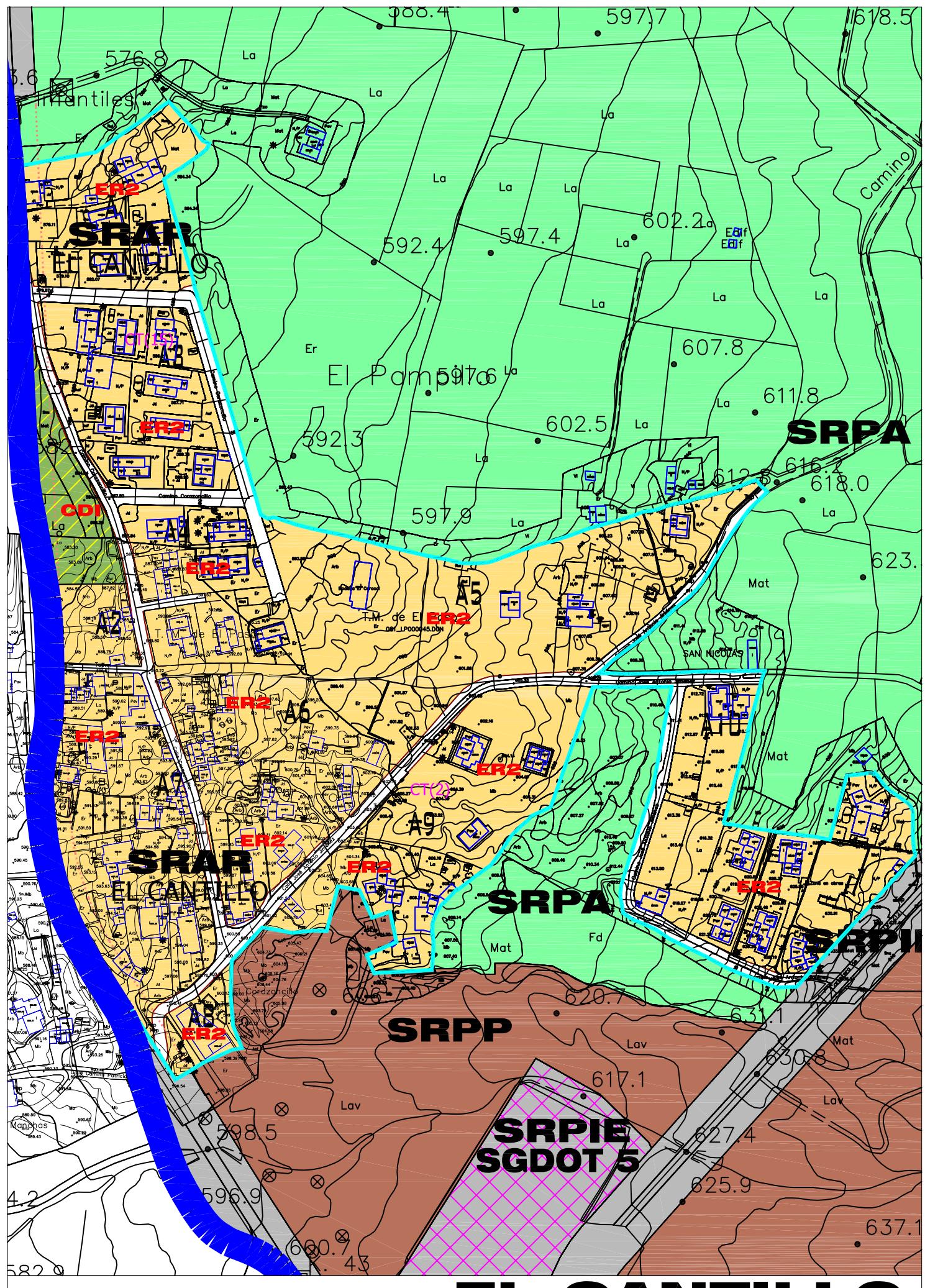
**DOS PALMAS**

SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL											
ECHEDEY											
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %
A1	6	11.970	ER2	9	1.710	23				3.527	29,47%
A2	3	3.024	ER2	3	570	8				0	0,00%
A3	2	3.831	ER2	2	380	5				0	0,00%
A4	2	3.188	ER2	2	380	5				0	0,00%
A5	4	6.667	ER2	7	1.330	18				2.450	36,75%
A6	5	8.978	ER2	5	950	13				0	0,00%
A7	2	3.146	ER2	3	570	8				1.091	34,67%
A8	14	26.136	ER2	18	3.420	45				4.858	18,59%
A9	8	12.791	ER2	10	1.900	25				2.832	22,14%
A10	3	1.017	ER2	3	570	8				0	0,00%
<b>TOTAL AREA</b>	<b>49</b>	<b>80.748</b>		<b>62</b>	<b>11.780</b>	<b>155</b>			<b>26,53%</b>	<b>14.757</b>	<b>18,28%</b>
<b>VIARIO</b>		<b>9.316</b>									
DOTACIONES		359									
DOTACIONES (CDI)		2.759									
<b>TOTAL EL+DOT</b>		<b>3.118</b>									
<b>TOTAL</b>		<b>93.181</b>					<b>7</b>	<b>5</b>			
Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes) 47 Plazas											
Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m <sup>2</sup> , (ER2)=1000m <sup>2</sup>											
Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m <sup>2</sup> , (ER2)=190 m <sup>2</sup>											



# ECHEDEY

SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL											
EL CANTILLO											
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %
A1	5	6.283	ER2	6	1.140	15				1.088	17,32%
A2	3	1.834	ER2	4	760	10				1.216	66,31%
A3	9	7.128	ER2	9	1.710	23				0	0,00%
A4	22	31.029	ER2	22	4.180	55				0	0,00%
A5	12	10.723	ER2	13	2.470	33				1.578	14,72%
A6	1	1.313	ER2	1	190	3				0	0,00%
A7	7	9.940	ER2	10	1.900	25				3.933	39,57%
A8	10	11.103	ER2	4	760	10				4.237	38,16%
<b>TOTAL AREA</b>	<b>69</b>	<b>79.353</b>	<b>ER2</b>	<b>69</b>	<b>13.110</b>	<b>173</b>			<b>0,00%</b>	<b>12.052</b>	<b>15,19%</b>
<b>VIARIO</b>		<b>9.814</b>									
DOTACIONES (CDI)		2.910									
<b>TOTAL EL+DOT</b>		<b>2.910</b>									
<b>TOTAL</b>		<b>92.077</b>					<b>7</b>	<b>7</b>			
Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes) 52 Plazas											
Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m <sup>2</sup> , (ER2)=1000m <sup>2</sup> Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m <sup>2</sup> , (ER2)=190 m <sup>2</sup>											



# EL CANTILLO

SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL											
EL PARAISO-ALCALA											
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %
A1	5	6.988	ER2	7	1.330	18				2.941	42,08%
A2	1	946	ER2	1	190	3				0	0,00%
A3	4	4.684	ER2	7	1.330	18				3.269	69,79%
A5	2	2.059	ER2	2	380	5				0	0,00%
A6	5	6.500	ER2	6	1.140	15				1.644	25,29%
A7	2	7.308	ER2	2	380	5				0	0,00%
A8	9	6.831	ER2	11	2.090	28				2.515	36,82%
A9	20	21.084	ER2	22	4.180	55				2.824	13,39%
A10	2	2.048	ER2	2	380	5				0	0,00%
A11	4	9.989	ER2	8	1.520	20				5.432	54,38%
A12	24	27.090	ER2	34	6.460	85				13.461	49,69%
A13	15	13.843	ER2	16	3.040	40				1.797	12,98%
A14	18	19.601	ER2	22	4.180	55				3.170	16,17%
A15	2	2.948	ER2	3	570	8				1.255	42,56%
A16	2	1.451	ER2	2	380	5				0	0,00%
A17	11	22.738	ER2	17	3.230	43				7.370	32,41%
A18	6	6.257	ER2	7	1.330	18				1.025	16,38%
A19	4	4.150	ER2	5	950	13				1.115	26,86%
A20	2	2.914	ER2	3	570	8				1.435	49,25%
A21	1	330	ER2	1	190	3				0	0,00%
A22	7	15.492	ER2	9	1.710	23				6.478	41,82%
A23	1	4.618	ER2	2	380	5				1.992	43,13%
A24	12	18.549	ER2	17	3.230	43				5.726	30,87%
A25	15	13.866	ER2	16	3.040	40				1.498	10,80%
A26	13	17.010	ER2	18	3.420	45				6.039	35,50%

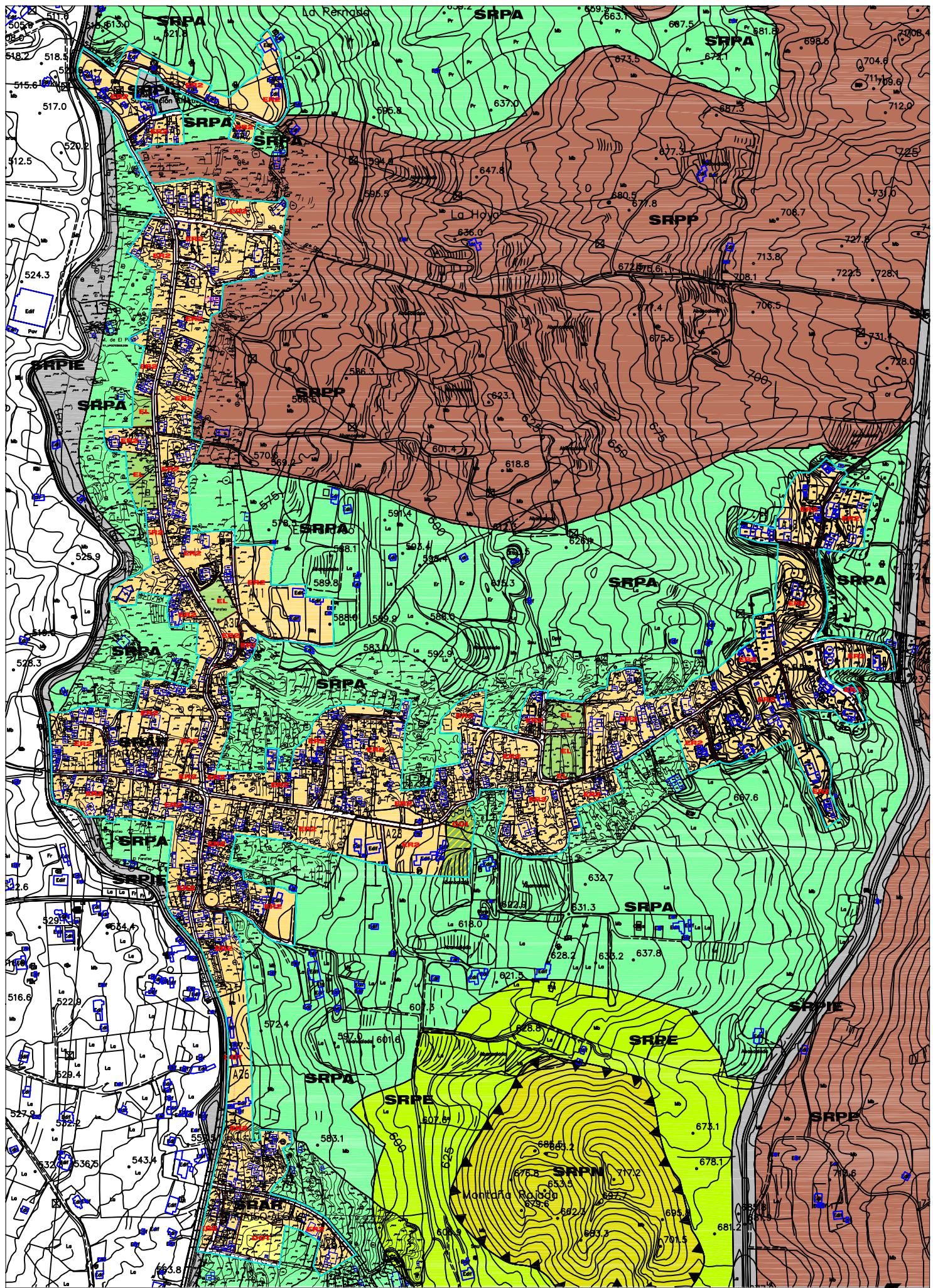
A27	1	1.146	ER2	1	190	3				0	0,00%
A28	8	6.626	ER2	8	1.520	20				0	0,00%
A29	7	11.677	ER2	9	1.710	23				2.906	24,88%
A30	1	1.376	ER2	1	190	3				0	0,00%
A31	2	4.700	ER2	4	760	10				2.760	58,72%
<b>TOTAL AREA</b>	<b>206</b>	<b>264.819</b>	<b>ER2</b>	<b>263</b>	<b>49.970</b>	<b>658</b>			<b>27,67%</b>	<b>76.650</b>	<b>28,94%</b>
<b>VIARIO</b>		<b>30.962</b>									
DOTACIONES		226									
DOTACIONES		2.947									
DOTACIONES (CDI)		3.089									
ESPACIO LIBRE (EL)		3.131									
ESPACIO LIBRE (EL)		2.528									
ESPACIO LIBRE (EL)		1.019									
ESPACIO LIBRE (EL)		1.503									
ESPACIO LIBRE (EL)		1.727									
<b>TOTAL EL+DOT</b>		<b>16.170</b>									
<b>TOTAL</b>		<b>311.951</b>					<b>8</b>	<b>7</b>			

Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes) 197 Plazas

Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m<sup>2</sup>, (ER2)=1000m<sup>2</sup>

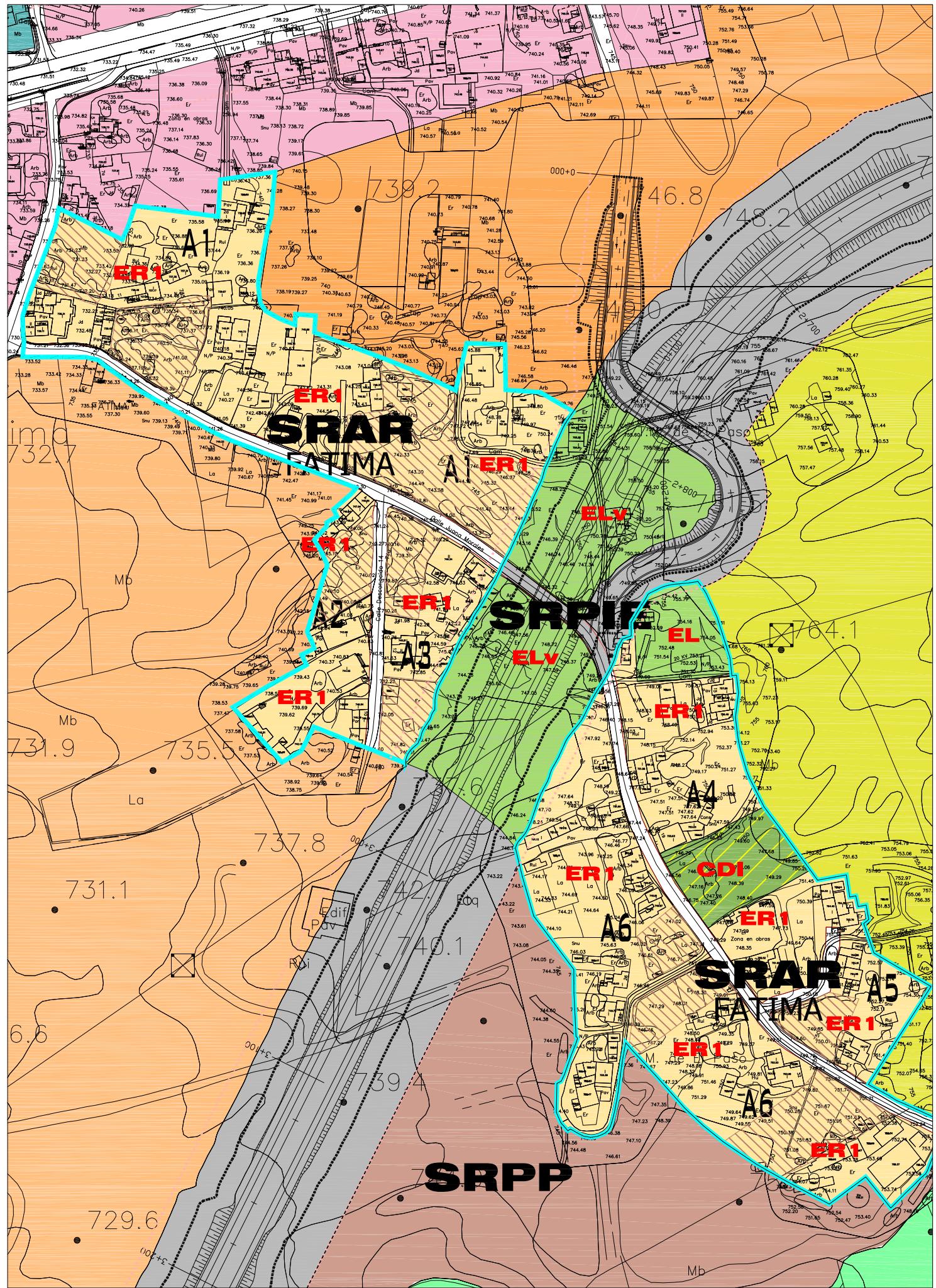
Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m<sup>2</sup>, (ER2)=190 m<sup>2</sup>





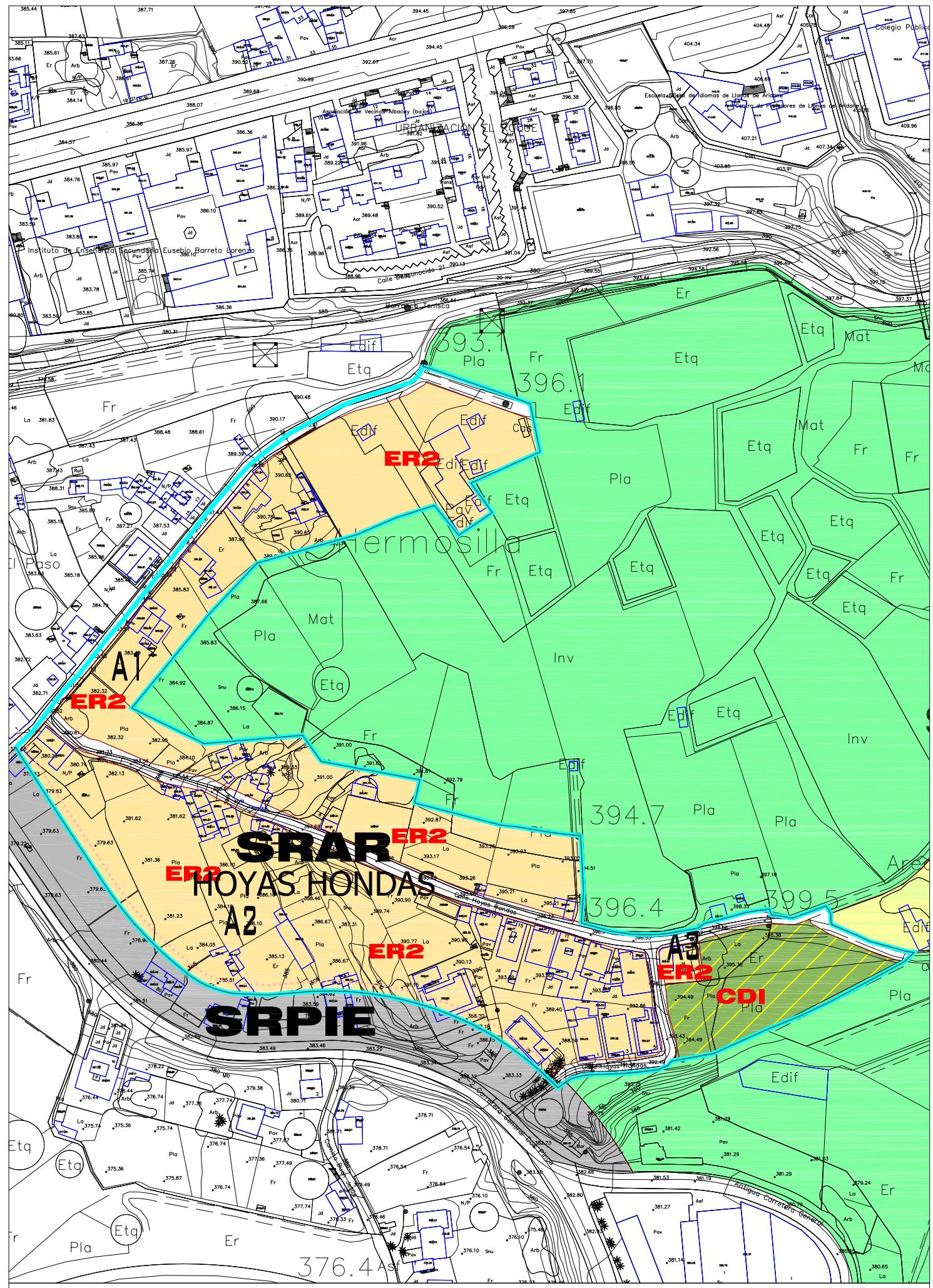
# EL PARAISO-ALCALÁ

SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL											
FATIMA											
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %
A1	13	14.963	ER1	22	2.948	55				5.598	37,41%
A2	6	3.247	ER1	7	938	18				745	22,94%
A3	4	3.163	ER1	6	804	15				1.468	46,42%
A4	4	3.595	ER1	4	536	10				0	0,00%
A5	8	4.293	ER1	9	1.206	23				627	14,60%
A6	15	13.372	ER1	19	2.546	48				2.944	22,02%
<b>TOTAL AREA</b>	<b>50</b>	<b>42.632</b>		<b>67</b>	<b>8.978</b>	<b>168</b>			<b>34,00%</b>	<b>11.382</b>	<b>26,70%</b>
<b>VIARIO</b>		<b>3.829</b>									
DOTACIONES (CDI)		1.791									
ESPACIO LIBRE (EL)		1.432									
<b>TOTAL EL+DOT</b>		<b>3.223</b>									
<b>TOTAL</b>		<b>49.684</b>					<b>13</b>	<b>10</b>			
Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes) 50 Plazas											
Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m <sup>2</sup> , (ER2)=1000m <sup>2</sup>											
Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m <sup>2</sup> , (ER2)=190 m <sup>2</sup>											



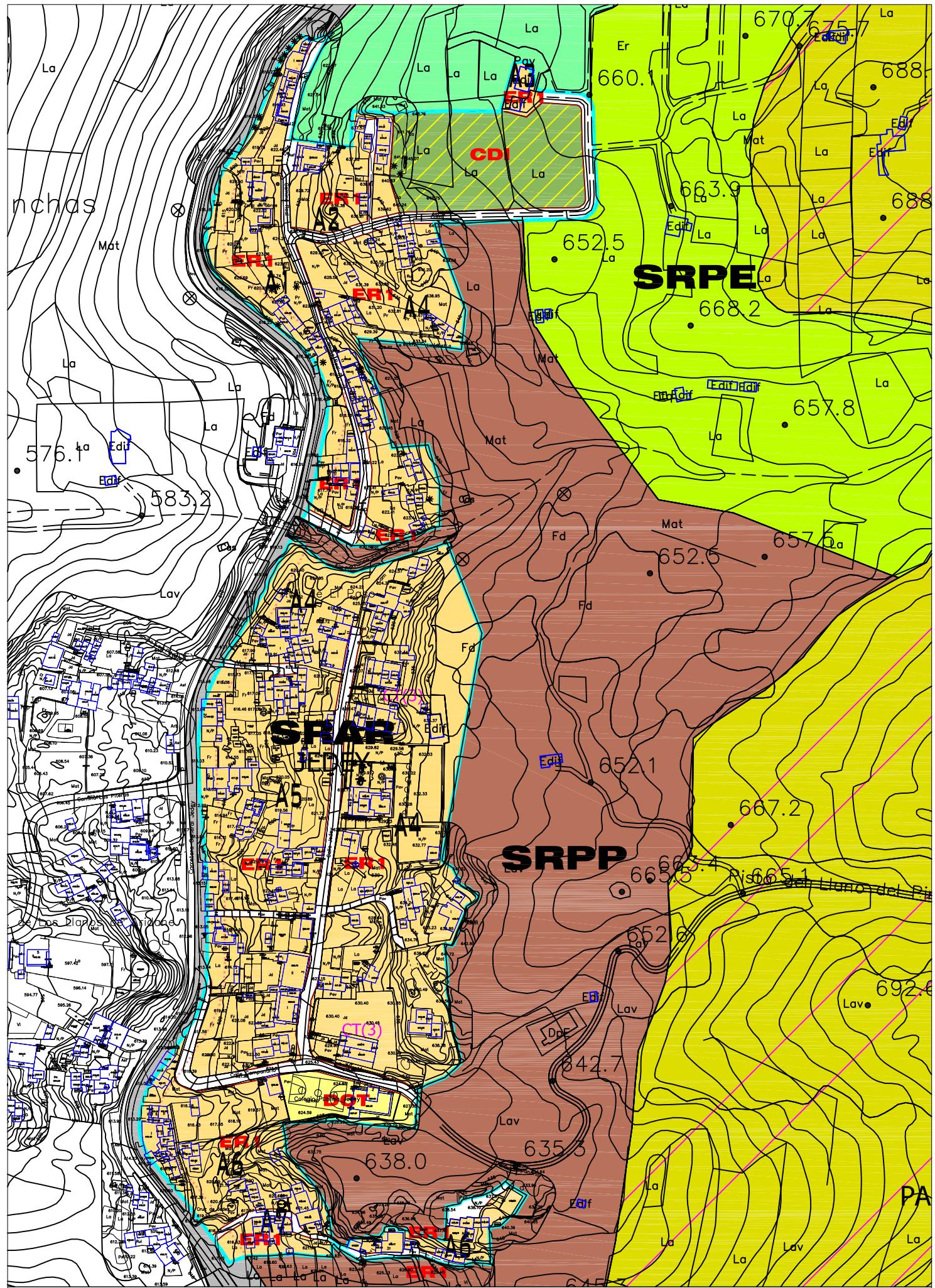
# FATIMA

SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL											
HOYAS HONDAS											
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %
A1	11	13.055	ER2	14	2.660	35				4.837	37,05%
A2	17	14.310	ER2	20	3.800	50				6.387	44,63%
A3	1	260	ER2	1	190	3				0	0,00%
<b>TOTAL AREA</b>	<b>29</b>	<b>27.625</b>		<b>35</b>	<b>6.650</b>	<b>88</b>			<b>20,69%</b>	<b>11.223</b>	<b>40,63%</b>
<b>VIARIO</b>		<b>3.762</b>									
DOTACIONES (CDI)		3.035									
<b>TOTAL EL+DOT</b>		<b>3.035</b>									
<b>TOTAL</b>		<b>34.421</b>					<b>10</b>	<b>8</b>			
Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes) 26 Plazas											
Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m <sup>2</sup> , (ER2)=1000m <sup>2</sup>											
Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m <sup>2</sup> , (ER2)=190 m <sup>2</sup>											



**HOYAS HONDAS**

SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL											
JEDEY											
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %
A1	11	5.460	ER1	12	1.608	30				713	13,05%
A2	3	2.344	ER1	5	670	13				1.602	68,34%
A3	1	380	ER1	1	134	3				0	0,00%
A4	12	6.498	ER1	16	2.144	40				2.658	40,90%
A5	30	26.998	ER1	38	5.092	95				6.831	25,30%
A6	7	3.925	ER1	9	1.206	23				1.080	27,51%
A7	9	5.149	ER1	11	1.474	28				1.330	25,82%
A8	2	841	ER1	2	268	5				0	0,00%
A9	4	1.213	ER1	4	536	10				0	0,00%
<b>TOTAL AREA</b>	<b>79</b>	<b>52.809</b>	<b>ER1</b>	<b>98</b>	<b>13.132</b>	<b>245</b>			<b>24,05%</b>	<b>14.213</b>	<b>26,91%</b>
<b>VIARIO</b>		<b>6.461</b>									
DOTACIONES		1.428									
DOTACIONES (CDI)		4.913									
<b>TOTAL EL+DOT</b>		<b>6.341</b>									
<b>TOTAL</b>		<b>65.611</b>					<b>15</b>	<b>12</b>			
Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes) 74 Plazas											
Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m <sup>2</sup> , (ER2)=1000m <sup>2</sup> Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m <sup>2</sup> , (ER2)=190 m <sup>2</sup>											



# JEDNEY

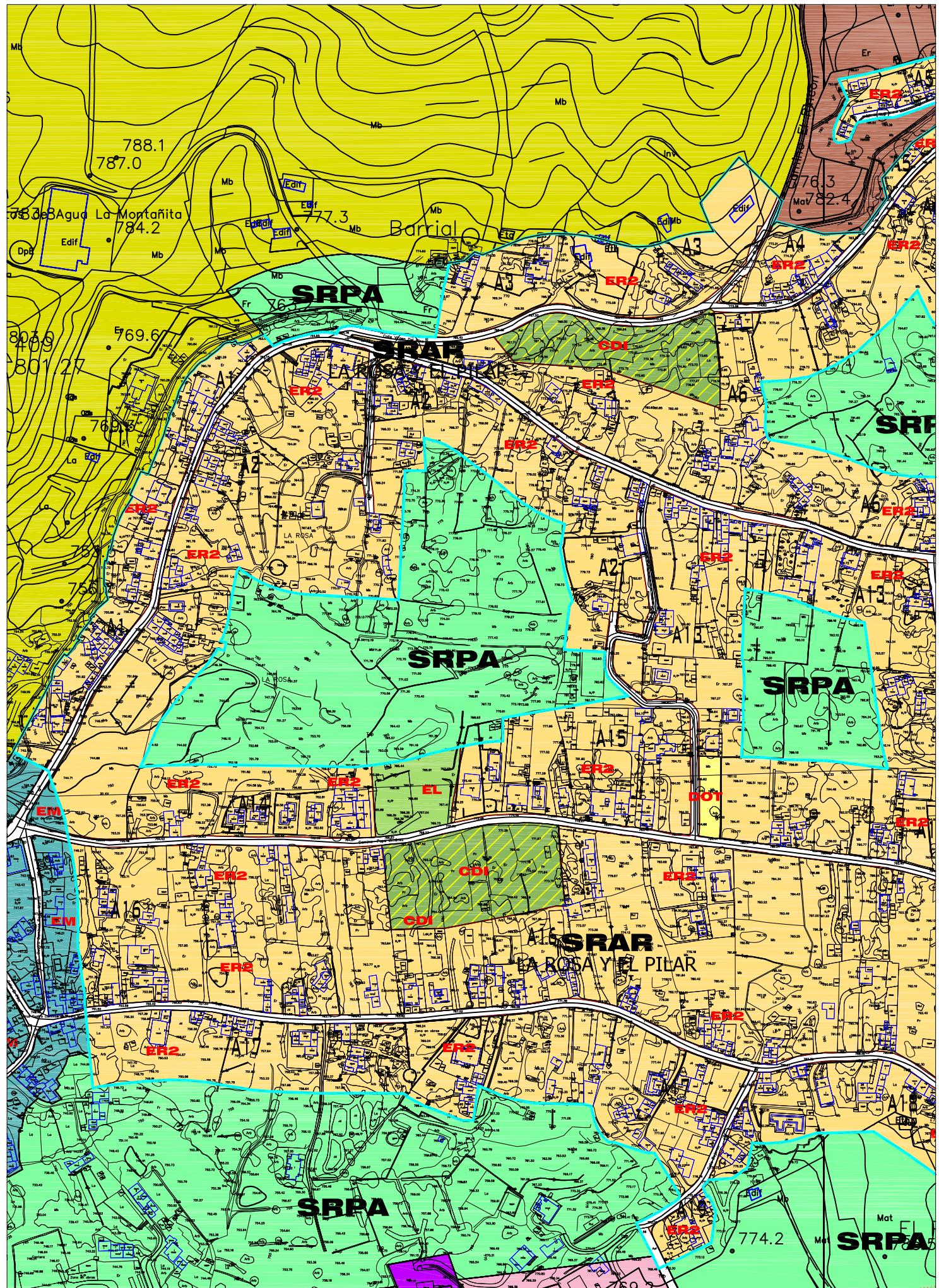
SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL LA ROSA Y EL PILAR											
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %
A1	20	9.107	ER2	20	3.800	50				0	0,00%
A2	37	45.471	ER2	41	7.790	103				7.711	16,96%
A3	7	12.210	ER2	11	2.090	28				6.063	49,66%
A4	10	2.845	ER2	10	1.900	25				0	0,00%
A5	2	894	ER2	2	380	5				0	0,00%
A6	39	45.836	ER2	52	9.880	130				16.833	36,72%
A7	46	51.494	ER2	55	10.450	138				10.869	21,11%
A8	2	4.148	ER2	4	760	10				2.701	65,11%
A9	10	12.094	ER2	12	2.280	30				3.782	31,27%
A10	47	28.718	ER2	48	9.120	120				2.489	8,67%
A11	25	33.008	ER2	28	5.320	70				5.345	16,19%
A12	1	963	ER2	1	190	3				0	0,00%
A13	24	33.901	ER2	27	5.130	68				5.567	16,42%
A14	9	8.387	ER2	11	2.090	28				2.717	32,39%
A15	13	12.145	ER2	14	2.660	35				1.269	10,45%
A16	50	76.739	ER2	59	11.210	148				20.548	26,78%
A17	20	26.839	ER2	24	4.560	60				11.402	42,48%
A18	22	14.550	ER2	23	4.370	58				1.796	12,34%
A19	4	1.363	ER2	4	760	10				0	0,00%
A20	60	55.262	ER2	62	11.780	155				4.678	8,46%
A21	22	23.399	ER2	25	4.750	63				7.102	30,35%
A22	8	2.650	ER2	10	1.900	25				0	0,00%
<b>TOTAL AREA</b>	<b>478</b>	<b>502.023</b>		<b>543</b>	<b>103.170</b>	<b>1.358</b>			<b>13,60%</b>	<b>110.872</b>	<b>22,09%</b>
<b>VIARIO</b>		<b>41.501</b>									

DOTACIONES	828									
DOTACIONES	583									
DOTACIONES	3.203									
DOTACIONES (CDI)	7.623									
DOTACIONES (CDI)	5.871									
DOTACIONES (CDI)	4.123									
ESPACIO LIBRE (EL)	2.927									
ESPACIO LIBRE (EL)	2.752									
<b>TOTAL EL+DOT</b>	<b>27.910</b>									
<b>TOTAL</b>	<b>571.433</b>						<b>10</b>	<b>8</b>		

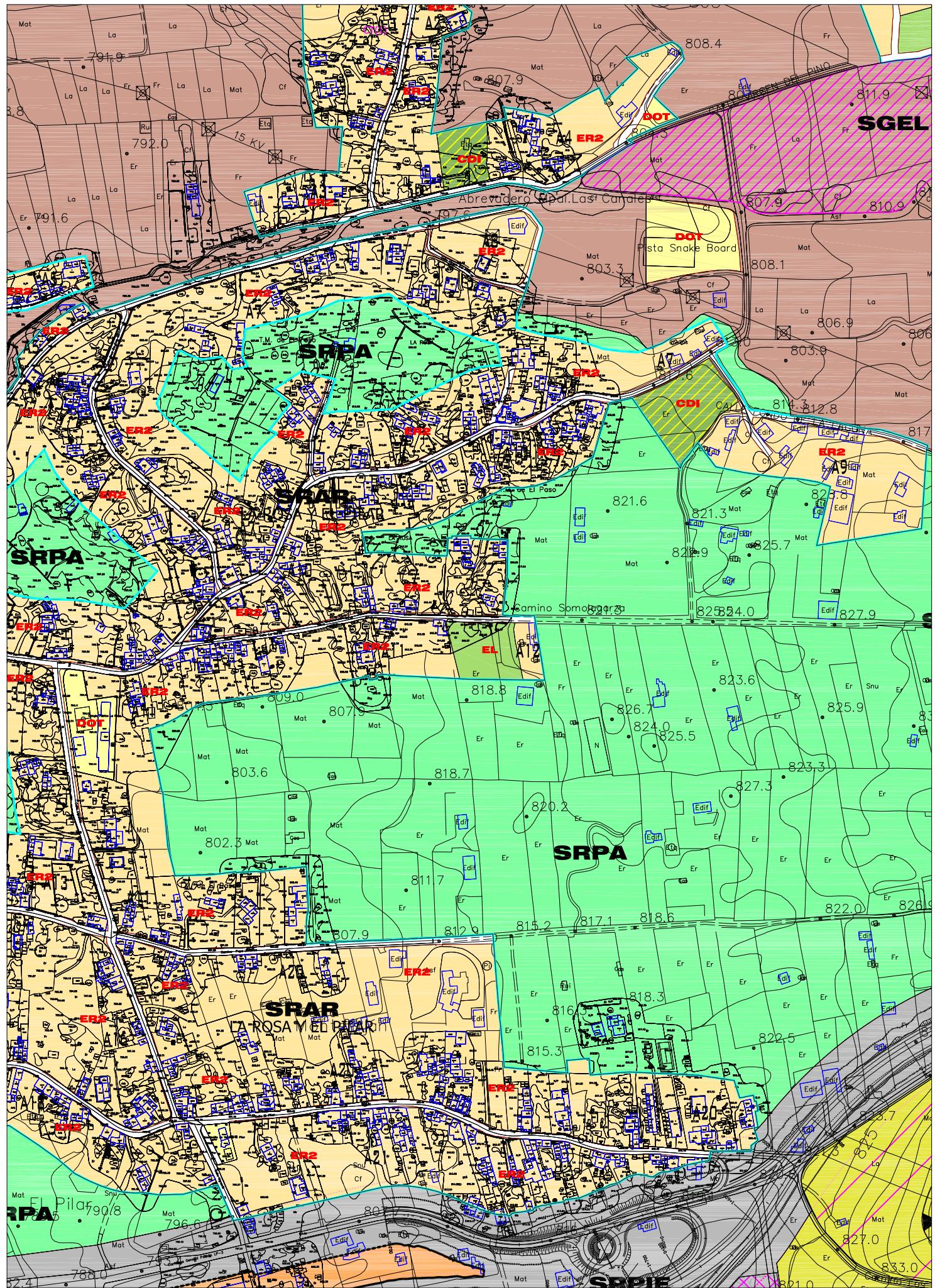
Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes) 407 Plazas

Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m<sup>2</sup>, (ER2)=1000m<sup>2</sup>

Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m<sup>2</sup>, (ER2)=190 m<sup>2</sup>



# LA ROSA Y EL PILAR 1



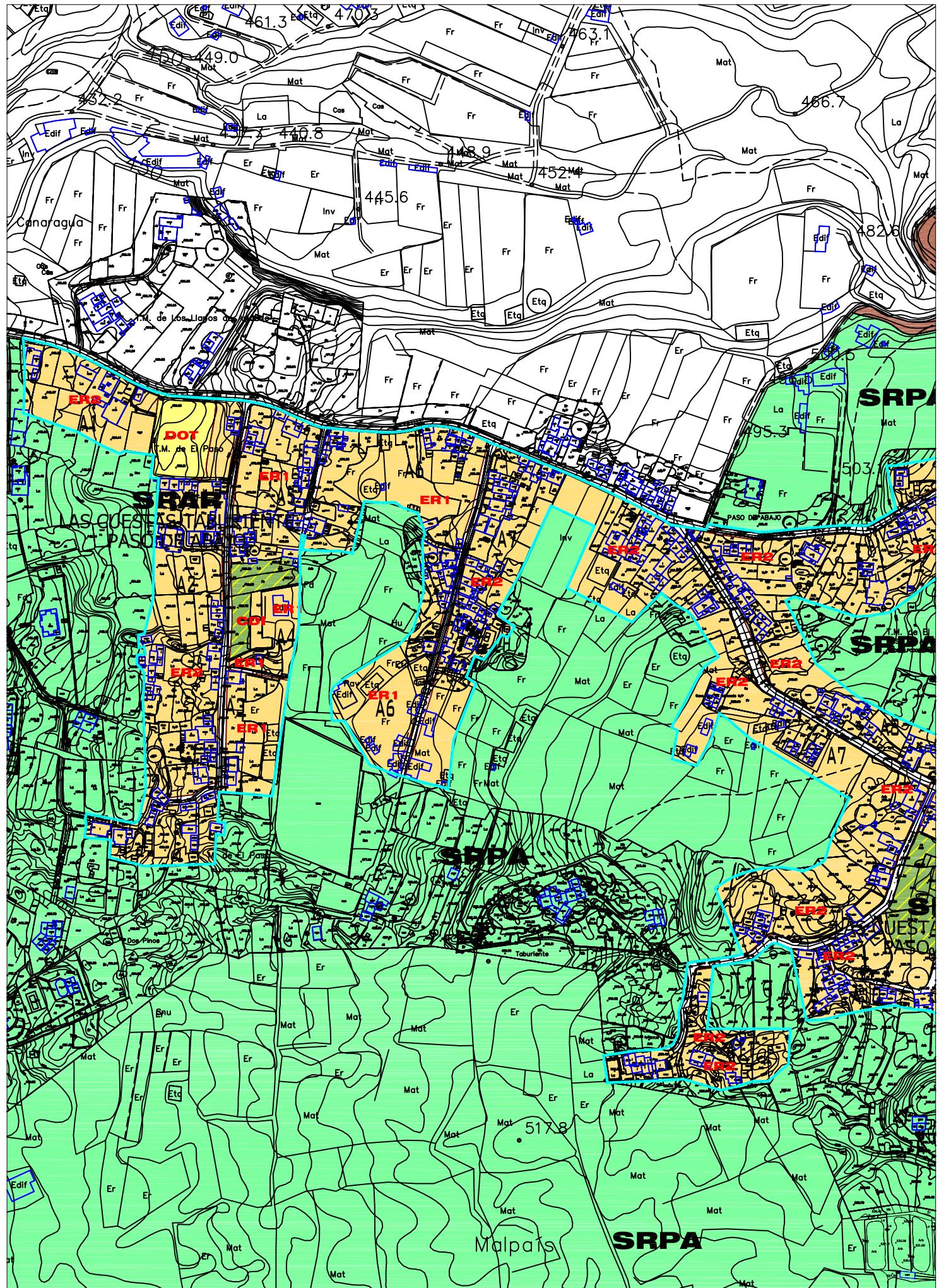
# LA ROSA Y EL PILAR 2

SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL											
LAS CUESTAS-TABURIENTE-EL PASO DE ABAJO											
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %
A1	5	4.968	ER2	6	1.140	15				1.457	29,33%
A2	24	16.063	ER2	25	4.750	63				1.492	9,29%
A3	4	3.318	ER1	5	670	13				551	16,59%
A4	1	2.158	ER1	1	134	3				0	0,00%
A5	10	5.405	ER1	12	1.608	30				1.412	26,13%
A6	16	13.649	ER1	23	3.082	58				4.622	33,86%
A7	49	30.846	ER2	55	10.450	138				7.637	24,76%
A8	37	25.661	ER2	41	7.790	103				5.538	21,58%
A9	5	1.830	ER2	5	950	13				1.801	98,44%
A10	12	12.586	ER2	15	2.850	38				3.232	25,68%
A11	4	4.614	ER2	4	760	10				0	0,00%
A12	25	23.925	ER2	30	5.700	75				7.196	30,08%
A13	8	12.037	ER2	11	2.090	28				4.194	34,84%
A14	8	3.632	ER1	8	1.072	20				0	0,00%
A15	8	4.969	ER1	8	1.072	20				0	0,00%
A16	41	19.586	ER1	44	5.896	110				2.066	10,55%
A17	18	17.907	ER1	23	3.082	58				5.455	30,46%
A18	2	2.808	ER1	3	402	8				767	27,32%
A19	8	5.936	ER1	11	1.474	28				2.135	35,97%
A20	4	2.590	ER1	5	670	13				721	27,84%
A21	15	14.606	ER1	21	2.814	53				5.077	34,76%
A22	1	877	ER1	1	134	3				0	0,00%
A23	4	2.210	ER2	5	670	13				1.801	81,51%
<b>TOTAL AREA</b>	<b>309</b>	<b>232.182</b>		<b>362</b>	<b>59.260</b>	<b>905</b>			<b>17,15%</b>	<b>57.156</b>	<b>24,62%</b>
<b>VIARIO</b>		<b>22.781</b>									

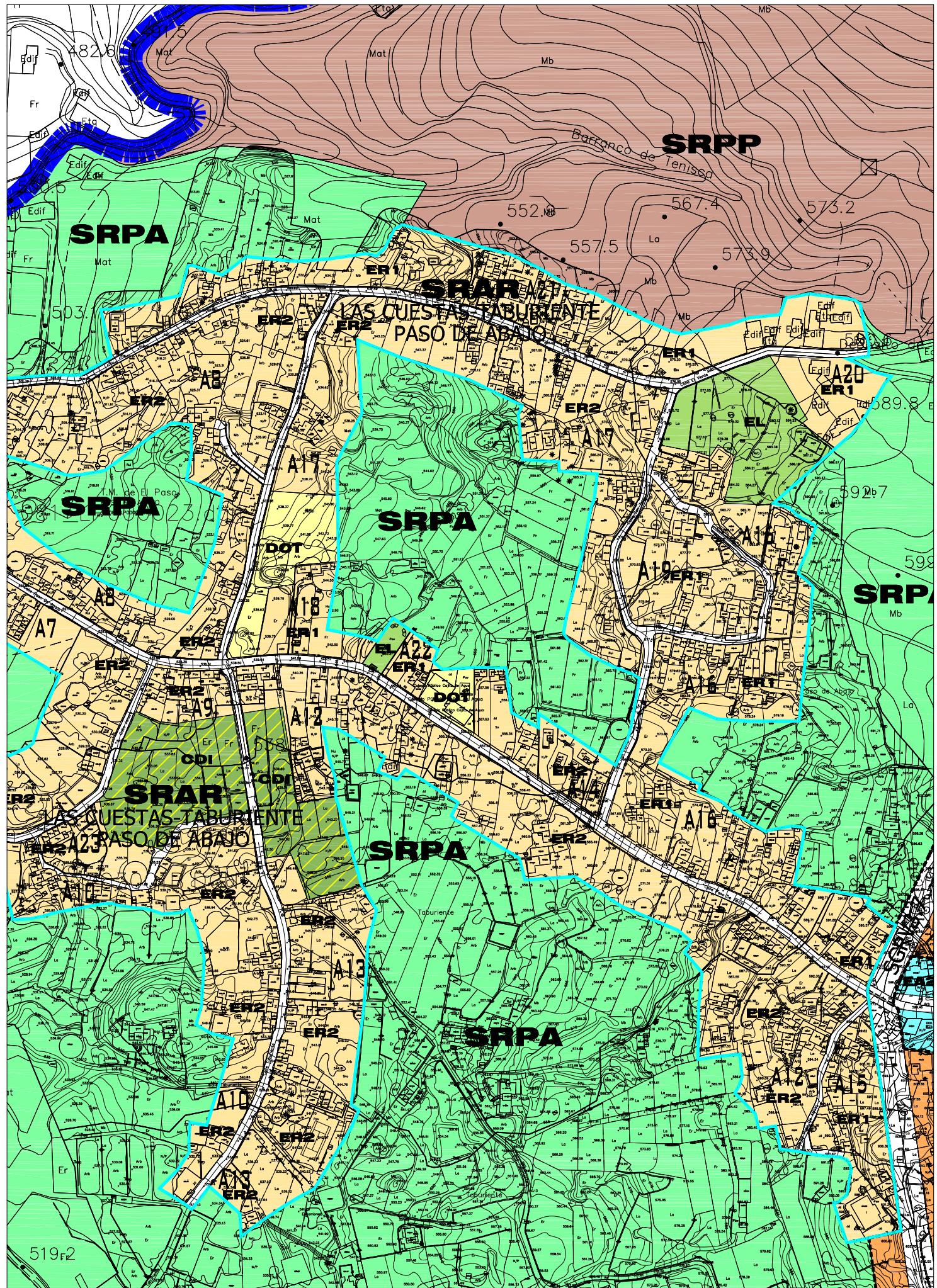
DOTACIONES	2.395										
DOTACIONES	1.077										
DOTACIONES	3.379										
DOTACIONES (CDI)	1.565										
DOTACIONES (CDI)	6.063										
DOTACIONES (CDI)	4.412										
ESPACIO LIBRE (EL)	484										
ESPACIO LIBRE (EL)	5.961										
<b>TOTAL EL+DOT</b>	<b>25.337</b>										
<b>TOTAL</b>	<b>280.299</b>						<b>13</b>	<b>11</b>			

Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes) 272 Plazas

Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m<sup>2</sup>, (ER2)=1000m<sup>2</sup>  
 Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m<sup>2</sup>, (ER2)=190 m<sup>2</sup>



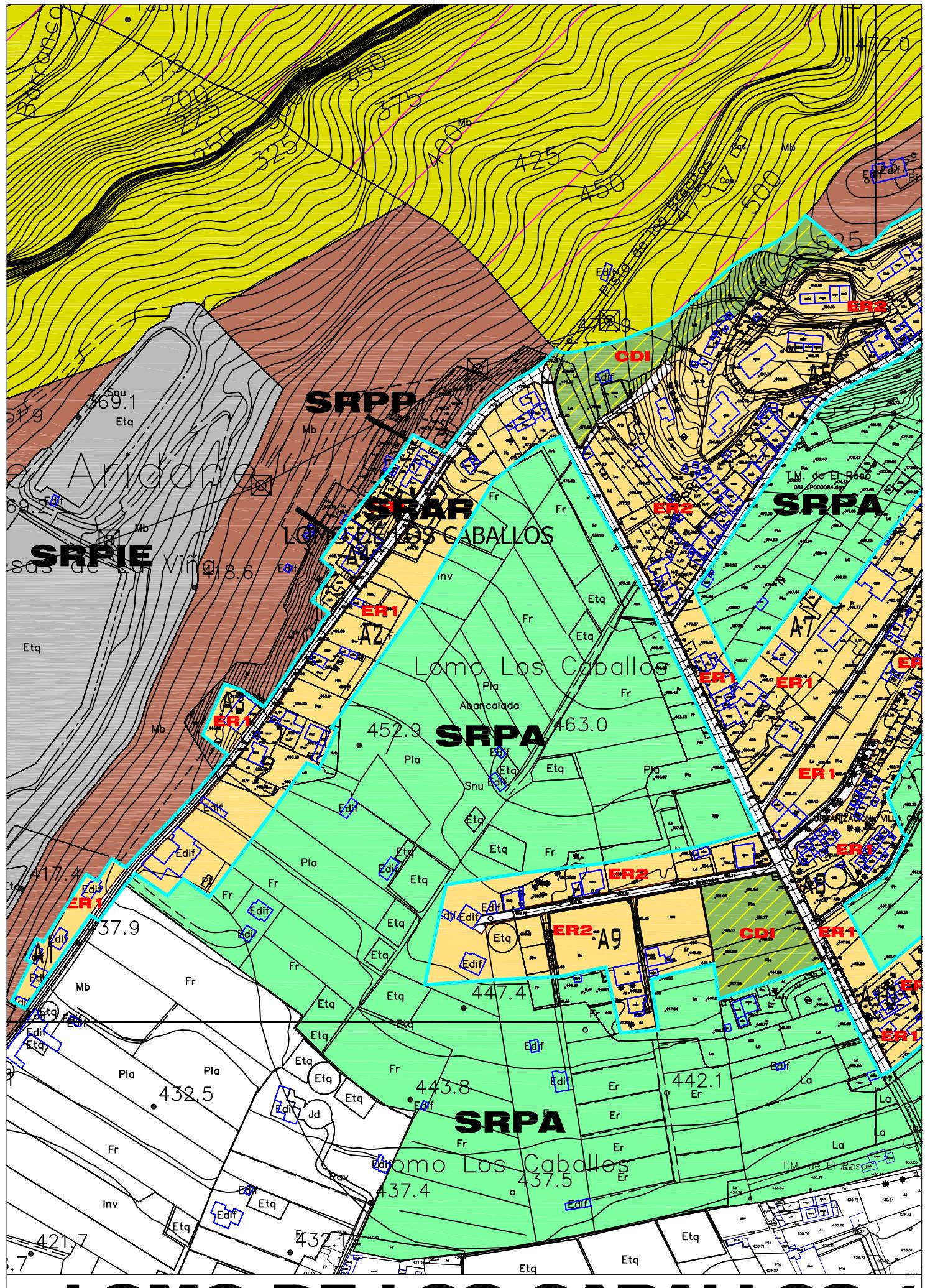
# **LAS CUESTAS-TABURIENTE-EL PASO DE ABAJO 1**



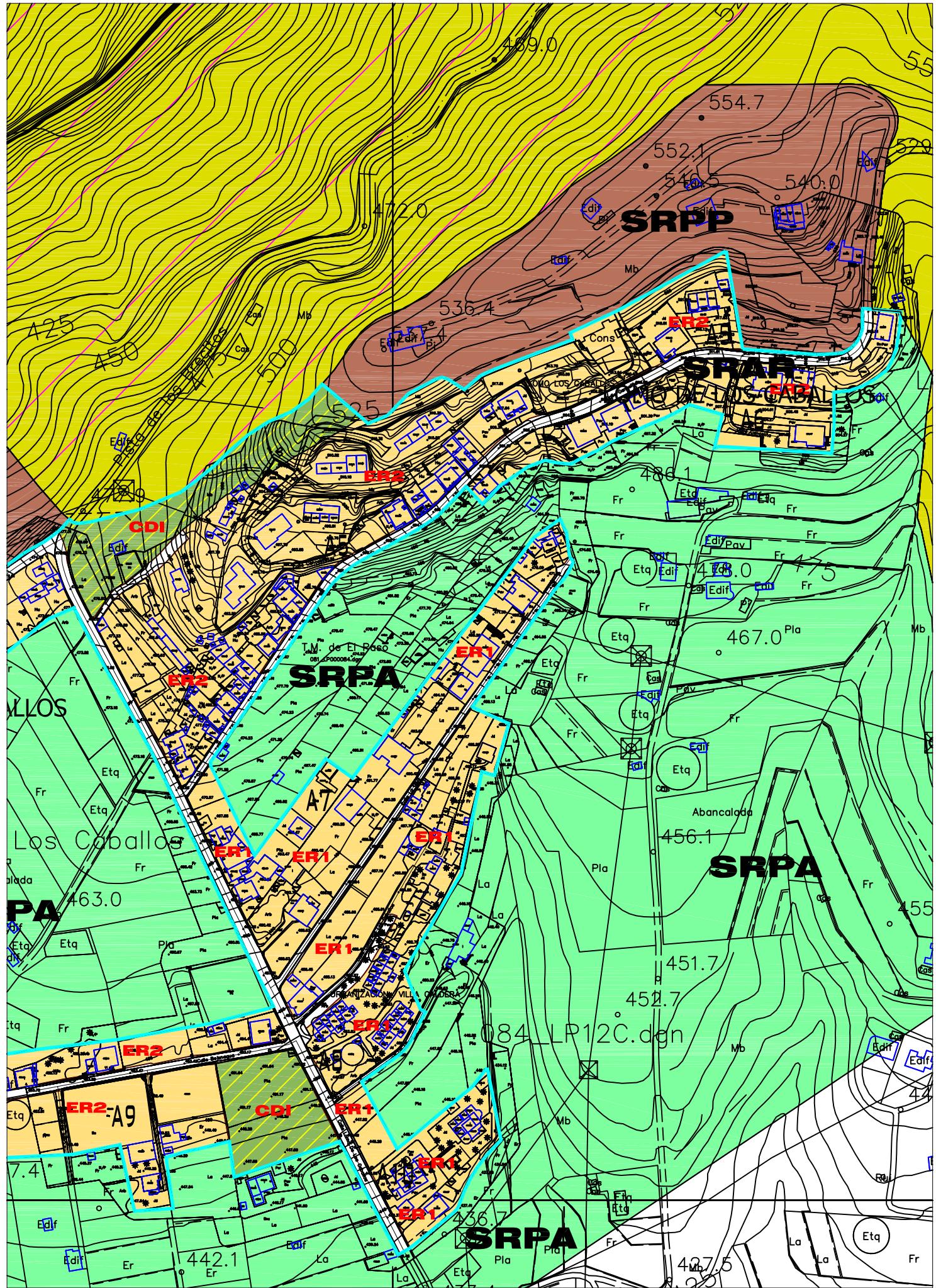
**LAS CUESTAS-TABURIENTE-EL PASO DE ABAJO 2**



SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL											
LOMO DE LOS CABALLOS											
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %
A1	4	1.278	ER1	4	536	10				0	0,00%
A2	15	11.558	ER1	22	2.948	55				4.681	40,50%
A3	1	746	ER1	1	134	3				0	0,00%
A4	5	2.279	ER1	6	804	15				511	22,41%
A5	29	24.699	ER2	33	6.270	83				5.765	23,34%
A6	9	7.242	ER2	9	1.710	23				0	0,00%
A7	10	11.200	ER1	17	2.278	43				4.056	36,22%
A8	18	9.885	ER1	23	3.082	58				3.344	33,83%
A9	8	10.338	ER1	10	1.340	25				2.799	27,08%
A10	4	4.260	ER1	5	670	13				817	19,18%
<b>TOTAL AREA</b>	<b>103</b>	<b>83.486</b>		<b>130</b>	<b>19.772</b>	<b>325</b>			<b>26,21%</b>	<b>21.974</b>	<b>26,32%</b>
<b>VIARIO</b>		<b>11.964</b>									
DOTACIONES (CDI)		3.281									
DOTACIONES (CDI)		4.926									
<b>TOTAL EL+DOT</b>		<b>8.207</b>									
<b>TOTAL</b>		<b>103.657</b>					<b>13</b>	<b>10</b>			
Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes) 98 Plazas											
Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m <sup>2</sup> , (ER2)=1000m <sup>2</sup>											
Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m <sup>2</sup> , (ER2)=190 m <sup>2</sup>											



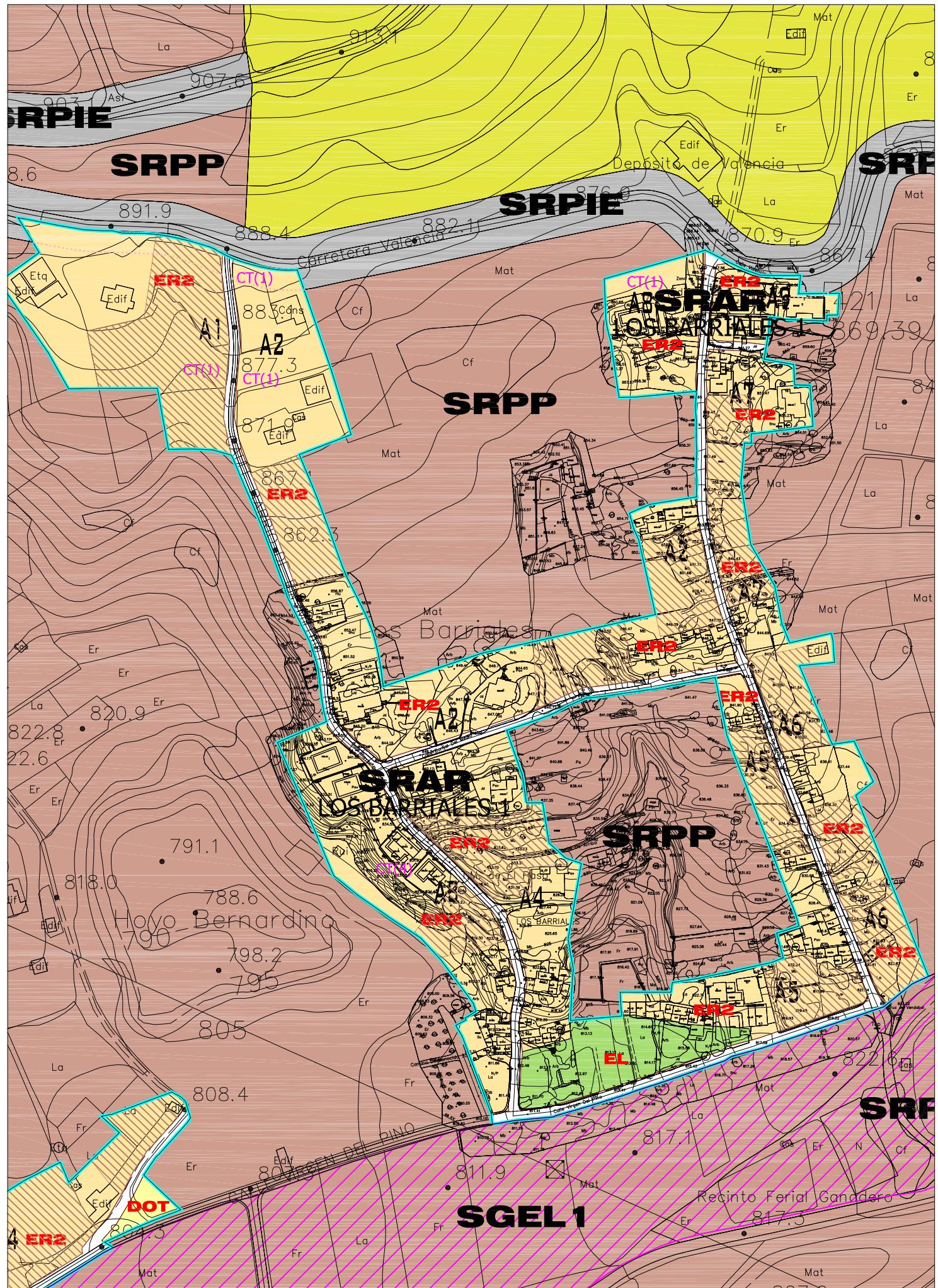
# LOMO DE LOS CABALLOS 1



# LOMO DE LOS CABALLOS 2

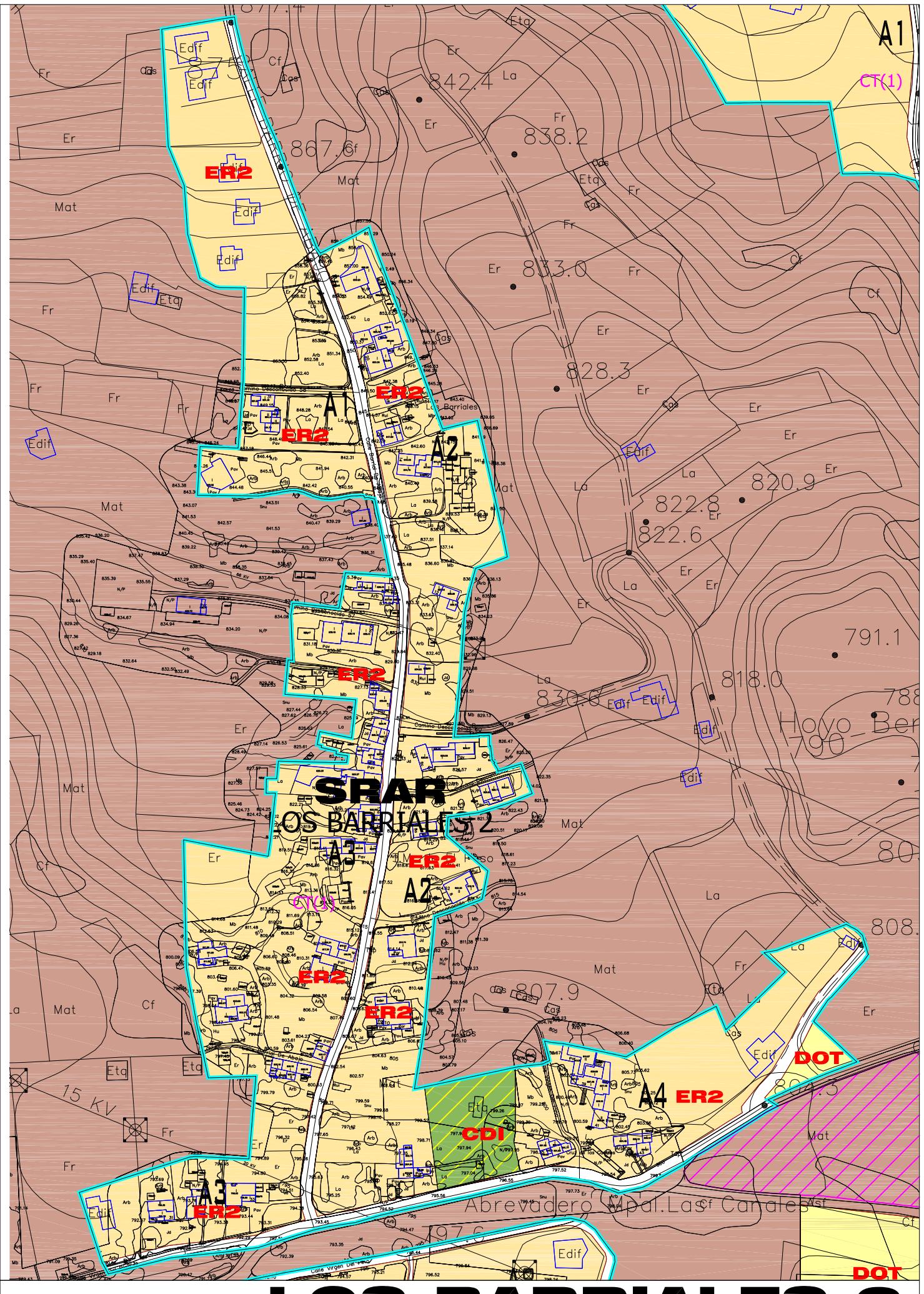
SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL LOS BARRIALES 1																
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %					
A1	2	10.757	ER2	7	1.330	18				5.916	55,00%					
A2	10	19.553	ER2	14	2.660	35				5.841	29,87%					
A3	11	8.788	ER2	12	2.280	30				1.261	14,35%					
A4	5	8.214	ER2	7	1.330	18				2.579	31,40%					
A5	9	7.484	ER2	11	2.090	28				3.161	42,23%					
A6	5	6.399	ER2	8	1.520	20				4.653	72,72%					
A7	3	5.210	ER2	5	950	13				2.654	50,94%					
A8	3	3.720	ER2	3	570	8				0	0,00%					
A9	3	2.045	ER2	3	570	8				0	0,00%					
<b>TOTAL AREA</b>	<b>51</b>	<b>72.170</b>		<b>70</b>	<b>13.300</b>	<b>175</b>			<b>37,25%</b>	<b>26.064</b>	<b>36,12%</b>					
<b>VIARIO</b>		<b>8.809</b>														
ESPACIO LIBRE (EL)		3.794														
<b>TOTAL EL+DOT</b>		<b>3.794</b>														
<b>TOTAL</b>		<b>84.773</b>					<b>8</b>	<b>6</b>								
Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes)						53	Plazas									
Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m <sup>2</sup> , (ER2)=1000m <sup>2</sup>																
Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m <sup>2</sup> , (ER2)=190 m <sup>2</sup>																





**LOS BARRIALES 1**

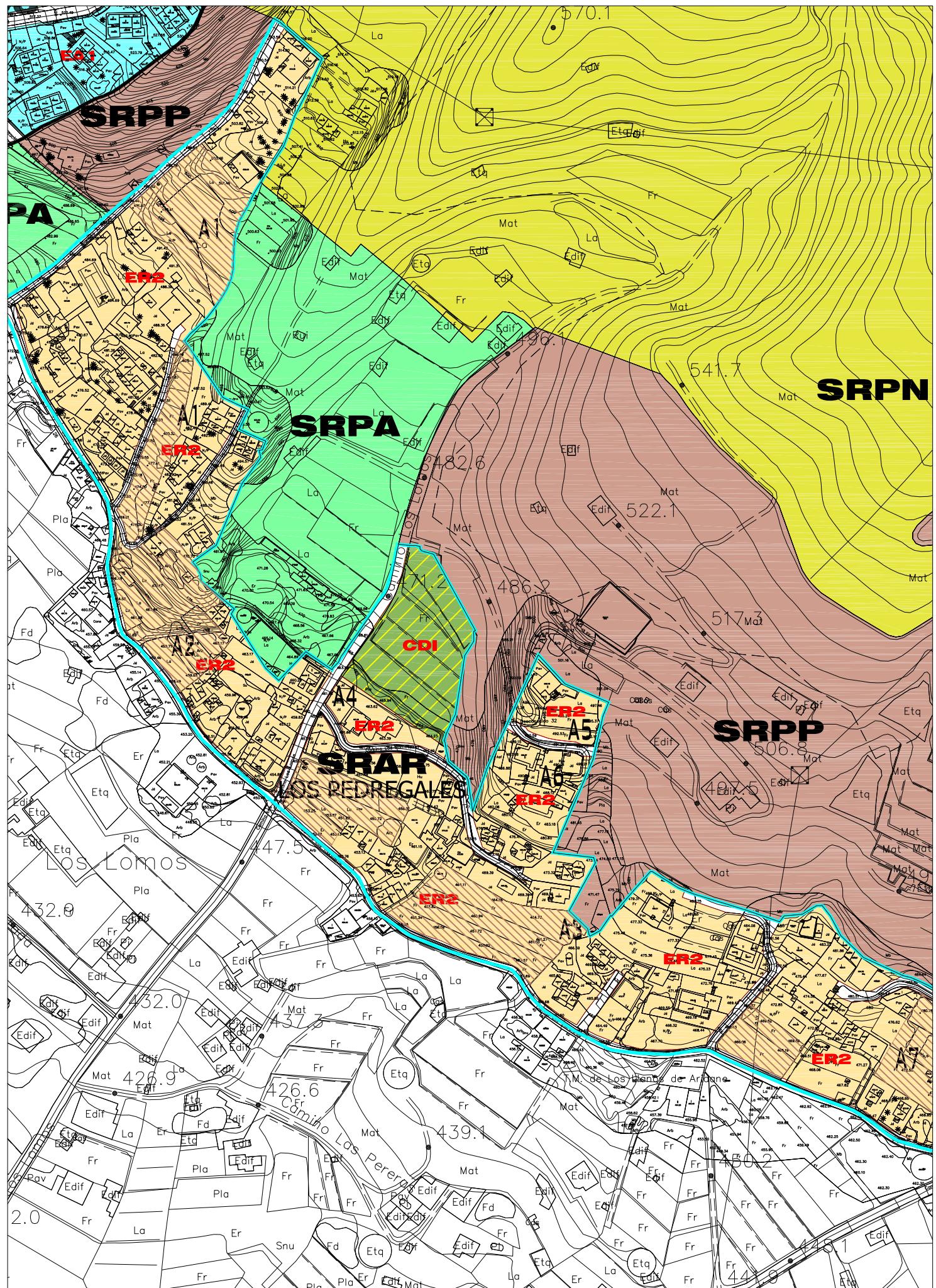
SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL																	
LOS BARRIALES 2																	
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %						
A1	7	11.370	ER2	10	1.900	25				3.382	29,75%						
A2	14	18.038	ER2	18	3.420	45				4.830	26,77%						
A3	19	18.954	ER2	22	4.180	55				4.598	24,26%						
A4	7	8.133	ER2	10	1.900	25				3.891	47,84%						
<b>TOTAL AREA</b>	<b>47</b>	<b>56.494</b>		<b>60</b>	<b>11.400</b>	<b>150</b>			<b>27,66%</b>	<b>16.700</b>	<b>29,56%</b>						
<b>VIARIO</b>		<b>6.161</b>															
DOTACIONES (DOT)		583															
DOTACIONES (CDI)		2.081															
<b>TOTAL EL+DOT</b>		<b>2.663</b>															
<b>TOTAL</b>		<b>65.319</b>					<b>9</b>	<b>7</b>									
Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes)						45 Plazas											
Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m <sup>2</sup> , (ER2)=1000m <sup>2</sup>																	
Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m <sup>2</sup> , (ER2)=190 m <sup>2</sup>																	

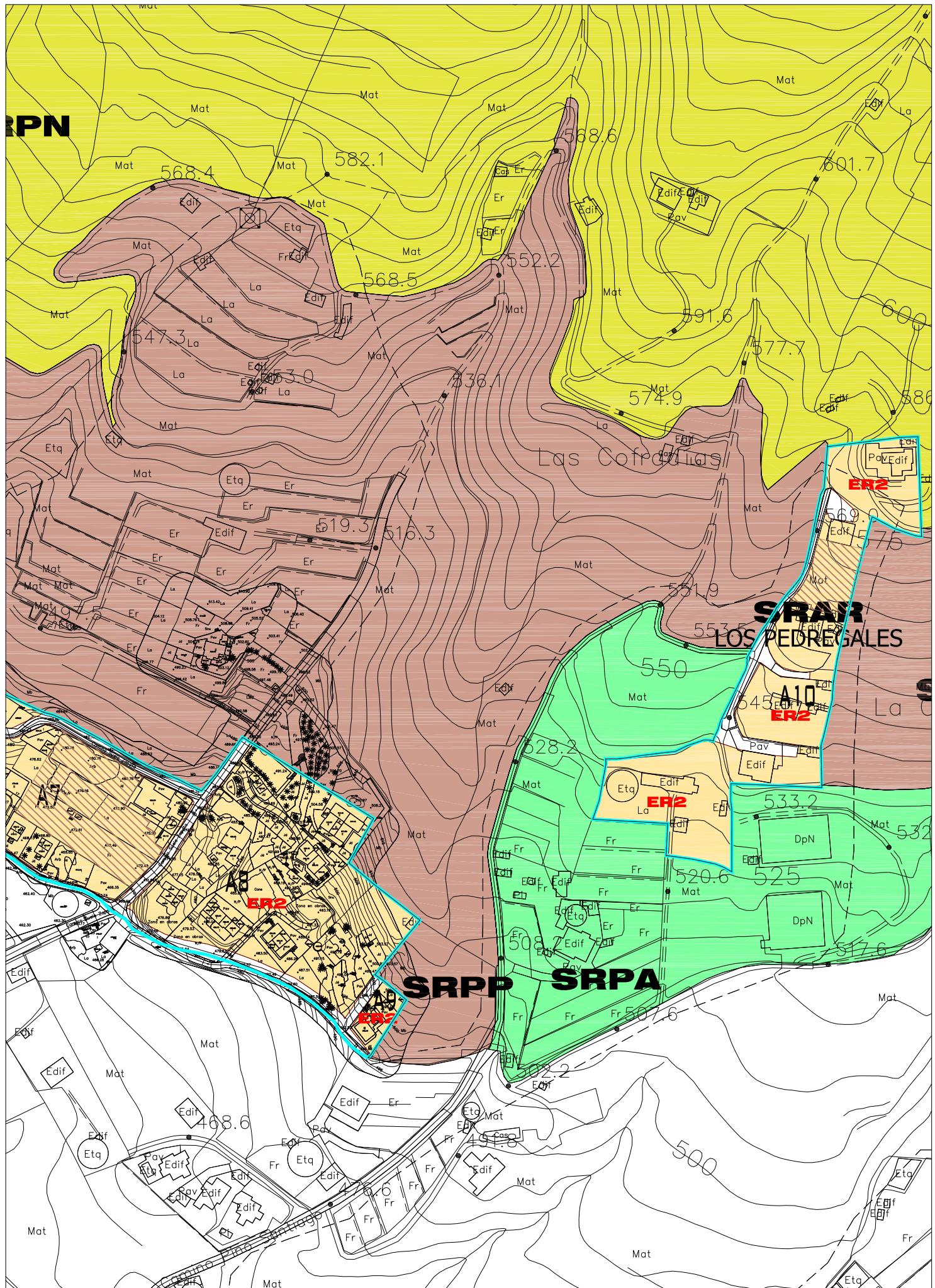


# LOS BARRIALES 2



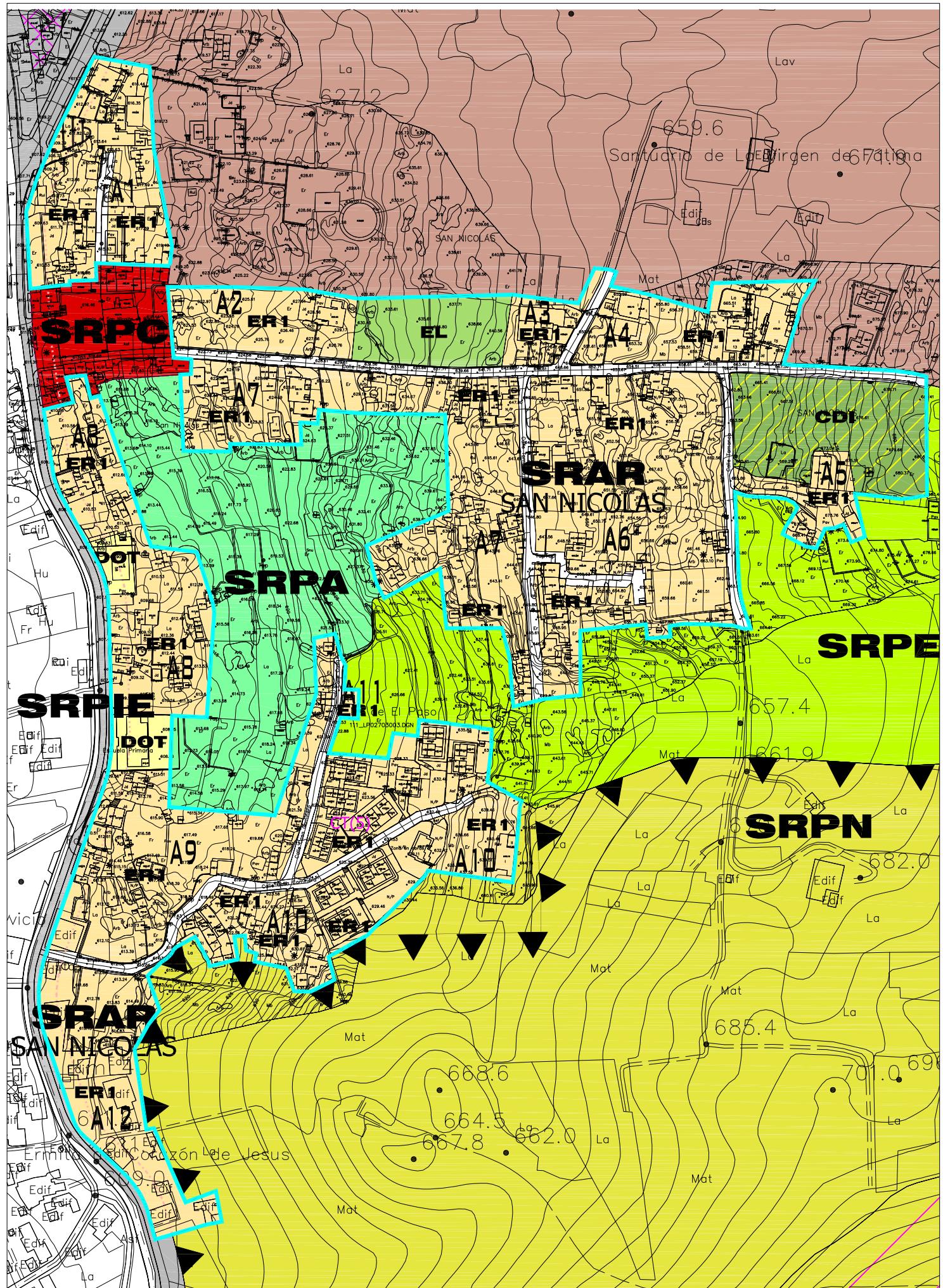
SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL											
LOS PEDREGALES											
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %
A1	13	19.689	ER2	16	3.040	40				4.914	24,96%
A2	12	9.782	ER2	15	2.850	38				3.634	37,15%
A3	18	23.926	ER2	24	4.560	60				5.062	21,16%
A4	2	1.301	ER2	2	380	5				0	0,00%
A5	1	1.651	ER2	1	190	3				0	0,00%
A6	13	13.400	ER2	15	2.850	38				6.656	49,67%
A7	9	13.418	ER2	11	2.090	28				5.157	38,43%
A8	1	636	ER2	1	190	3				0	0,00%
A9	7	12.379	ER2	8	1.520	20				942	7,61%
<b>TOTAL AREA</b>	<b>76</b>	<b>96.183</b>		<b>93</b>	<b>17.670</b>	<b>233</b>			<b>22,37%</b>	<b>26.364</b>	<b>27,41%</b>
<b>VIARIO</b>		<b>12.165</b>									
DOTACIONES (CDI)		4.755									
<b>TOTAL EL+DOT</b>		<b>4.755</b>									
<b>TOTAL</b>		<b>113.103</b>					<b>8</b>	<b>7</b>			
Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes) 70 Plazas											
Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m <sup>2</sup> , (ER2)=1000m <sup>2</sup>											
Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m <sup>2</sup> , (ER2)=190 m <sup>2</sup>											





# LOS PEDREGALES 2

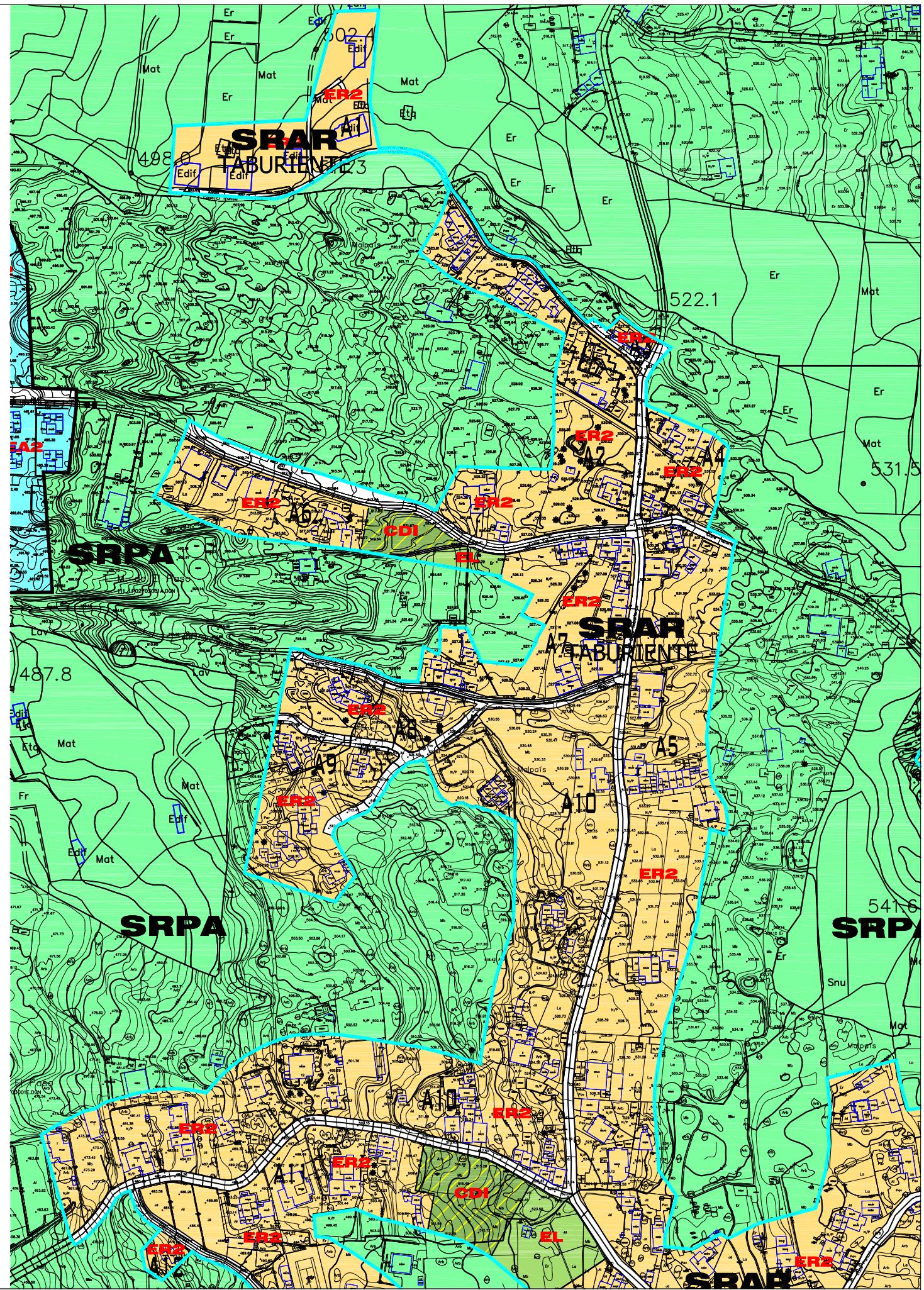
SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL SAN NICOLAS											
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %
A1	7	5.764	ER1	8	1.072	20				545	9,46%
A2	1	3.023	ER1	4	536	10				2.364	78,21%
A3	2	1.233	ER1	2	268	5				0	0,00%
A4	5	3.823	ER1	6	804	15				699	18,27%
A5	4	1.599	ER1	4	536	10				0	0,00%
A6	13	12.849	ER1	20	2.680	50				8.198	63,80%
A7	18	10.531	ER1	23	3.082	58				3.659	34,75%
A8	9	6.520	ER1	9	1.206	23				0	0,00%
A9	13	7.762	ER1	17	2.278	43				2.863	36,88%
A10	28	10.298	ER1	30	4.020	75				1.251	12,15%
A11	1	115	ER1	1	134	3				0	0,00%
A12	12	5.480	ER1	14	1.876	35				1.287	23,48%
<b>TOTAL AREA</b>	<b>113</b>	<b>68.997</b>	<b>ER1</b>	<b>138</b>	<b>18.492</b>	<b>345</b>			<b>22,12%</b>	<b>20.865</b>	<b>30,24%</b>
<b>VIARIO</b>		<b>7.307</b>									
DOTACIONES		530									
DOTACIONES		871									
DOTACIONES (CDI)		5.050									
ESPACIO LIBRE (EL)		2.709									
<b>TOTAL EL+DOT</b>		<b>9.160</b>									
<b>TOTAL</b>		<b>85.464</b>					<b>16</b>	<b>13</b>			
Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes) 104 Plazas											
Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m <sup>2</sup> , (ER2)=1000m <sup>2</sup>											
Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m <sup>2</sup> , (ER2)=190 m <sup>2</sup>											



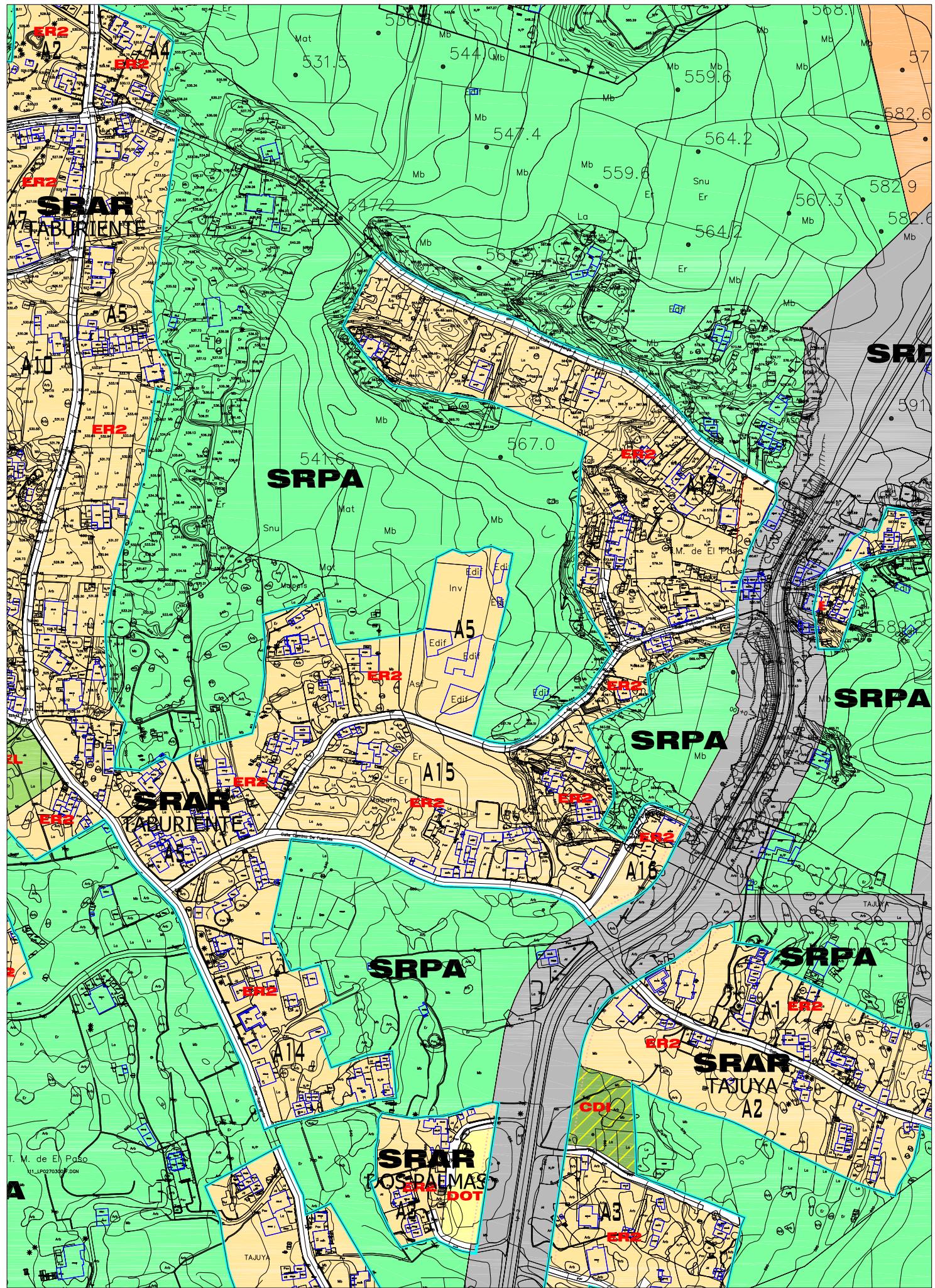
# **SAN NICOLAS**

SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL											
TABURIENTE											
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %
A1	5	6.140	ER1	5	670	13				0	0,00%
A2	7	10.664	ER2	9	1.710	23				3.138	29,43%
A3	1	327	ER2	1	190	3				0	0,00%
A4	3	2.686	ER2	3	570	8				0	0,00%
A5	36	42.097	ER2	45	8.550	113				10.580	25,13%
A6	4	4.464	ER2	4	760	10				0	0,00%
A7	9	7.080	ER2	10	1.900	25				3.628	51,24%
A8	2	3.571	ER2	2	380	5				0	0,00%
A9	6	5.380	ER2	6	1.140	15				0	0,00%
A10	22	31.380	ER2	30	5.700	75				11.732	37,39%
A11	7	18.336	ER2	8	1.520	20				1.389	7,57%
A12	1	505	ER2	1	190	3				0	0,00%
A13	7	3.239	ER2	7	1.330	18				0	0,00%
A14	16	11.357	ER2	16	3.040	40				0	0,00%
A15	12	20.070	ER2	18	3.420	45				8.506	42,38%
A16	2	1.800	ER2	2	380	5				0	0,00%
A17	15	24.096	ER2	22	4.180	55				11.653	48,36%
A18	2	1.052	ER2	2	380	5				0	0,00%
A19	2	1.046	ER1	2	268	5				0	0,00%
<b>TOTAL AREA</b>	<b>159</b>	<b>195.290</b>		<b>193</b>	<b>36.278</b>	<b>483</b>			<b>21,38%</b>	<b>50.626</b>	<b>25,92%</b>
<b>VIARIO</b>		<b>22.061</b>									

DOTACIONES (CDI)		2.791										
DOTACIONES (CDI)		1.099										
ESPACIO LIBRE (EL)		581										
ESPACIO LIBRE (EL)		2.736										
<b>TOTAL EL+DOT</b>		<b>7.207</b>										
<b>TOTAL</b>		<b>224.558</b>					<b>9</b>	<b>7</b>				
Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes) 145 Plazas												
Tipologías Edificadorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m <sup>2</sup> , (ER2)=1000m <sup>2</sup>												
Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m <sup>2</sup> , (ER2)=190 m <sup>2</sup>												



**TABURIENTE 1**



# TABURIENTE 2

SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL											
TACANDE 1											
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %
A1	8	11.173	ER1	14	1.876	35				4.959	44,39%
A2	7	4.488	ER1	10	1.340	25				1.919	42,75%
A3	8	9.240	ER2	9	1.710	23				1.633	17,67%
A4	3	3.977	ER2	5	950	13				2.468	62,06%
A5	7	4.703	ER1	7	938	18				0	0,00%
A6	8	13.885	ER2	14	2.660	35				7.168	51,62%
A7	0	531	ER1	1	134	3				0	0,00%
A8	1	272	ER1	1	134	3				0	0,00%
A9	6	9.685	ER1	9	1.206	23				5.154	53,21%
A10	6	10.134	ER1	12	1.608	30				5.758	56,82%
A11	6	7.213	ER2	7	1.330	18				1.961	27,19%
A12	3	3.605	ER2	3	570	8				0	0,00%
A13	5	6.500	ER2	6	1.140	15				1.306	20,09%
A14	7	8.509	ER1	10	1.340	25				3.836	45,08%
<b>TOTAL AREA</b>	<b>75</b>	<b>93.915</b>	<b>ER1/ER2</b>	<b>108</b>	<b>16.936</b>	<b>270</b>			<b>44,00%</b>	<b>36.163</b>	<b>38,51%</b>
<b>VIARIO</b>		<b>13.100</b>									

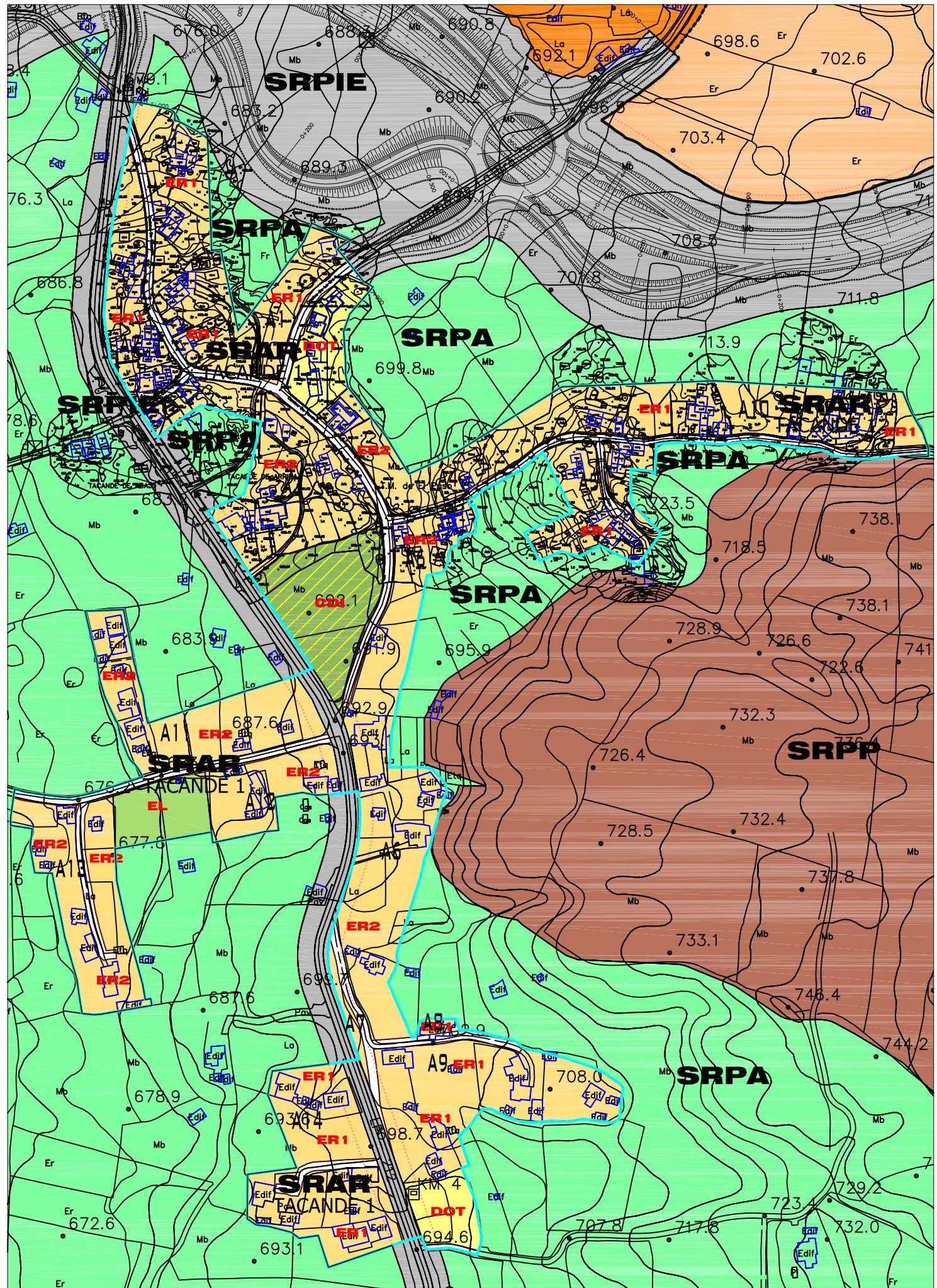
ESPACIO LIBRE (EL)		2.610									
DOTACIONES		2.845									
DOTACIONES (CDI)		5.978									
DOTACIONES		2.031									
<b>TOTAL EL+DOT</b>		<b>13.464</b>									
<b>TOTAL</b>		<b>120.479</b>					<b>9</b>	<b>6</b>			

Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes) 81 Plazas

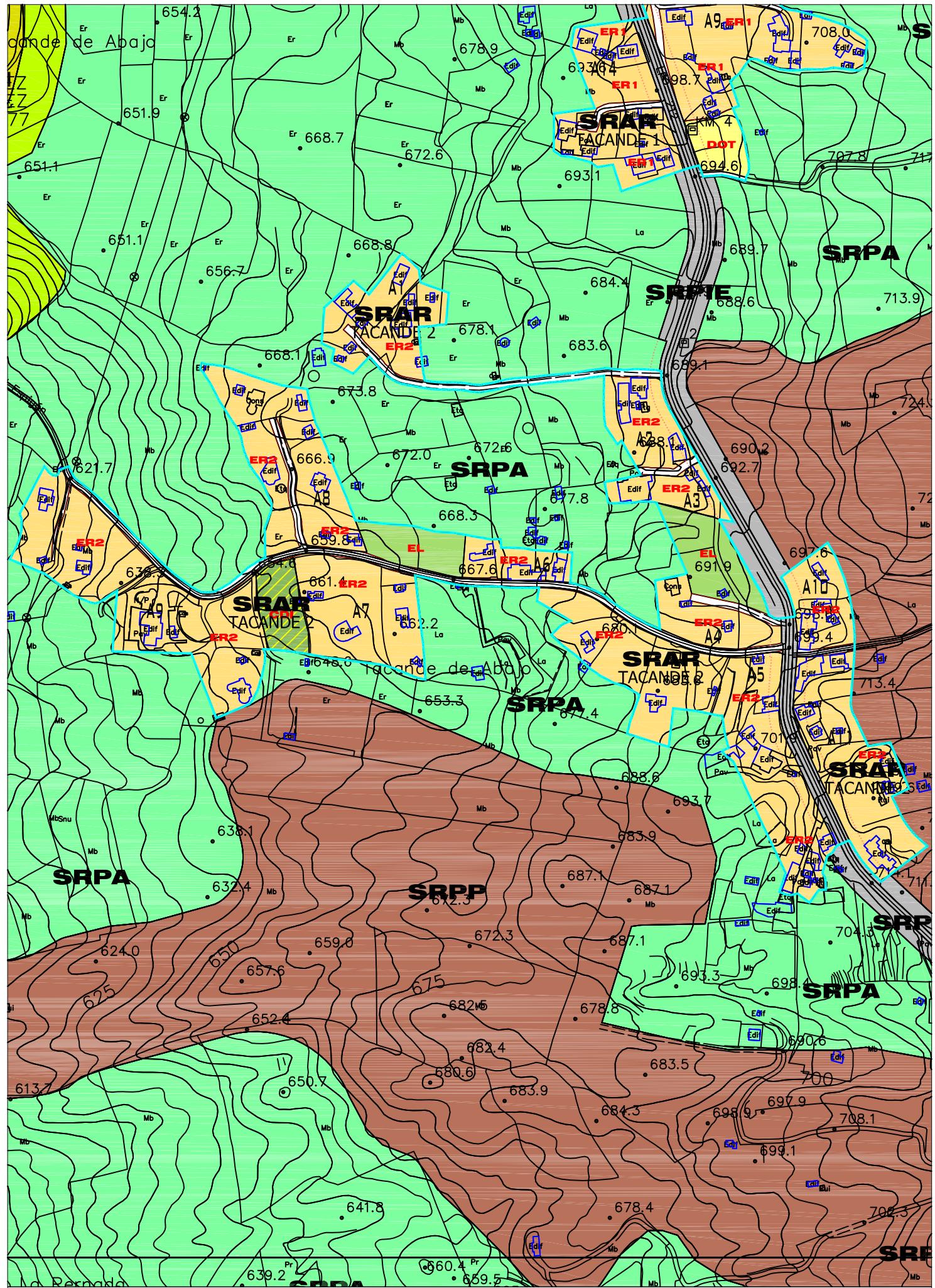
Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m<sup>2</sup>, (ER2)=1000m<sup>2</sup>

Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m<sup>2</sup>, (ER2)=190 m<sup>2</sup>



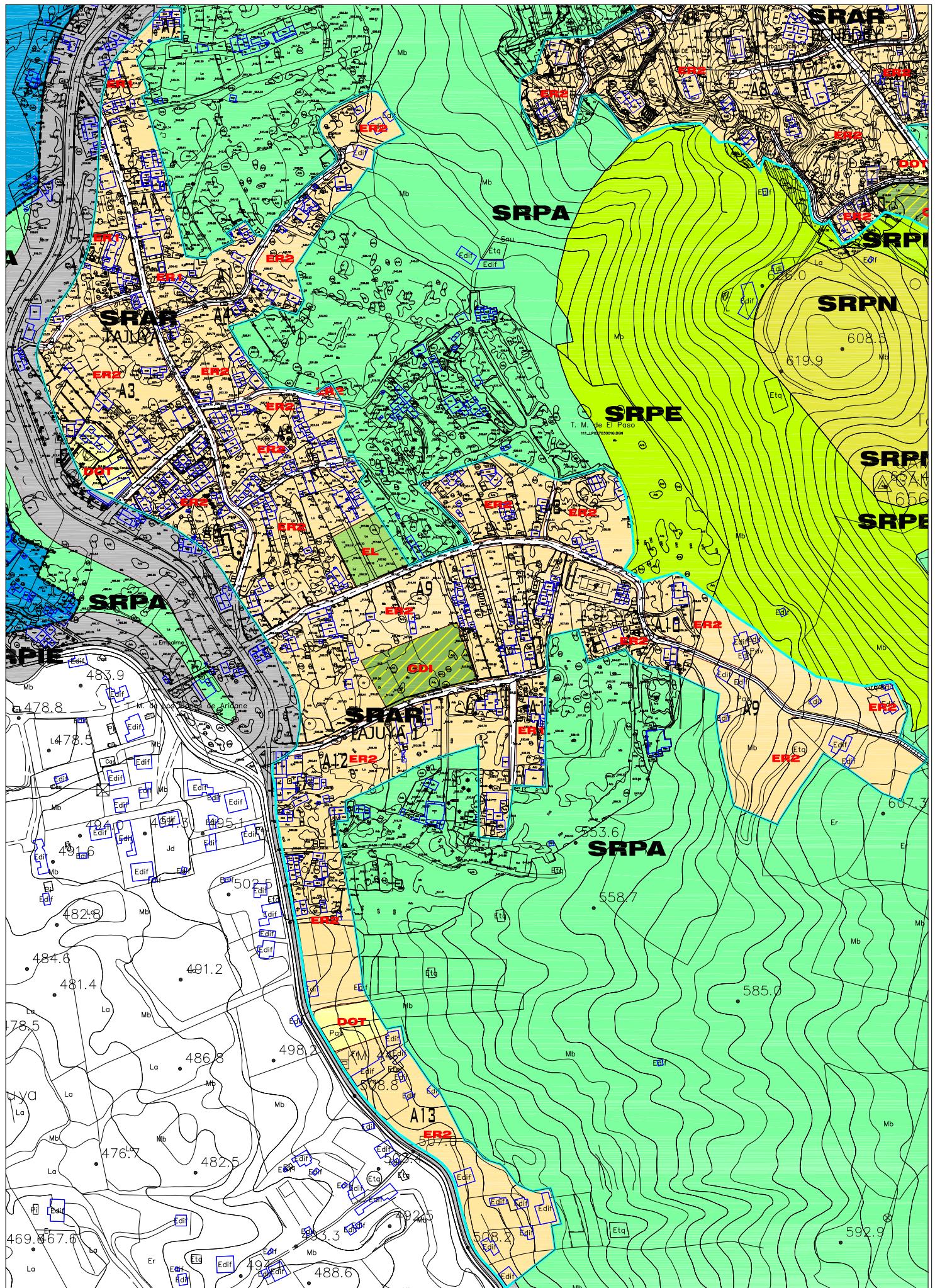


UELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL											
TACANDE 2											
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %
A1	5	6.162	ER2	5	950	13				0	0,00%
A2	3	3.920	ER2	4	760	10				1.635	41,71%
A3	4	2.474	ER2	4	760	10				0	0,00%
A4	2	3.386	ER2	4	760	10				2.096	61,90%
A5	9	17.939	ER2	15	2.850	38				7.553	42,11%
A6	3	2.500	ER2	3	570	8				0	0,00%
A7	4	8.094	ER2	5	950	13				1.887	23,31%
A8	8	9.416	ER2	9	1.710	23				940	9,98%
A9	5	15.776	ER2	10	1.900	25				5.585	35,40%
A10	3	3.521	ER2	4	760	10				1.645	46,72%
A11	11	9.648	ER2	12	2.280	30				2.292	23,76%
<b>TOTAL AREA</b>	<b>57</b>	<b>82.836</b>		<b>75</b>	<b>14.250</b>	<b>188</b>			<b>31,58%</b>	<b>23.634</b>	<b>28,53%</b>
<b>VIARIO</b>		<b>9.835</b>									
ESPACIO LIBRE (EL)		3.839									
ESPACIO LIBRE (EL)		2.721									
DOTACIONES (CDI)		2.535									
<b>TOTAL EL+DOT</b>		<b>9.095</b>									
<b>TOTAL</b>		<b>101.765</b>					<b>7</b>	<b>6</b>			
Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes) 56 Plazas											
Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m <sup>2</sup> , (ER2)=1000m <sup>2</sup>											
Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m <sup>2</sup> , (ER2)=190 m <sup>2</sup>											



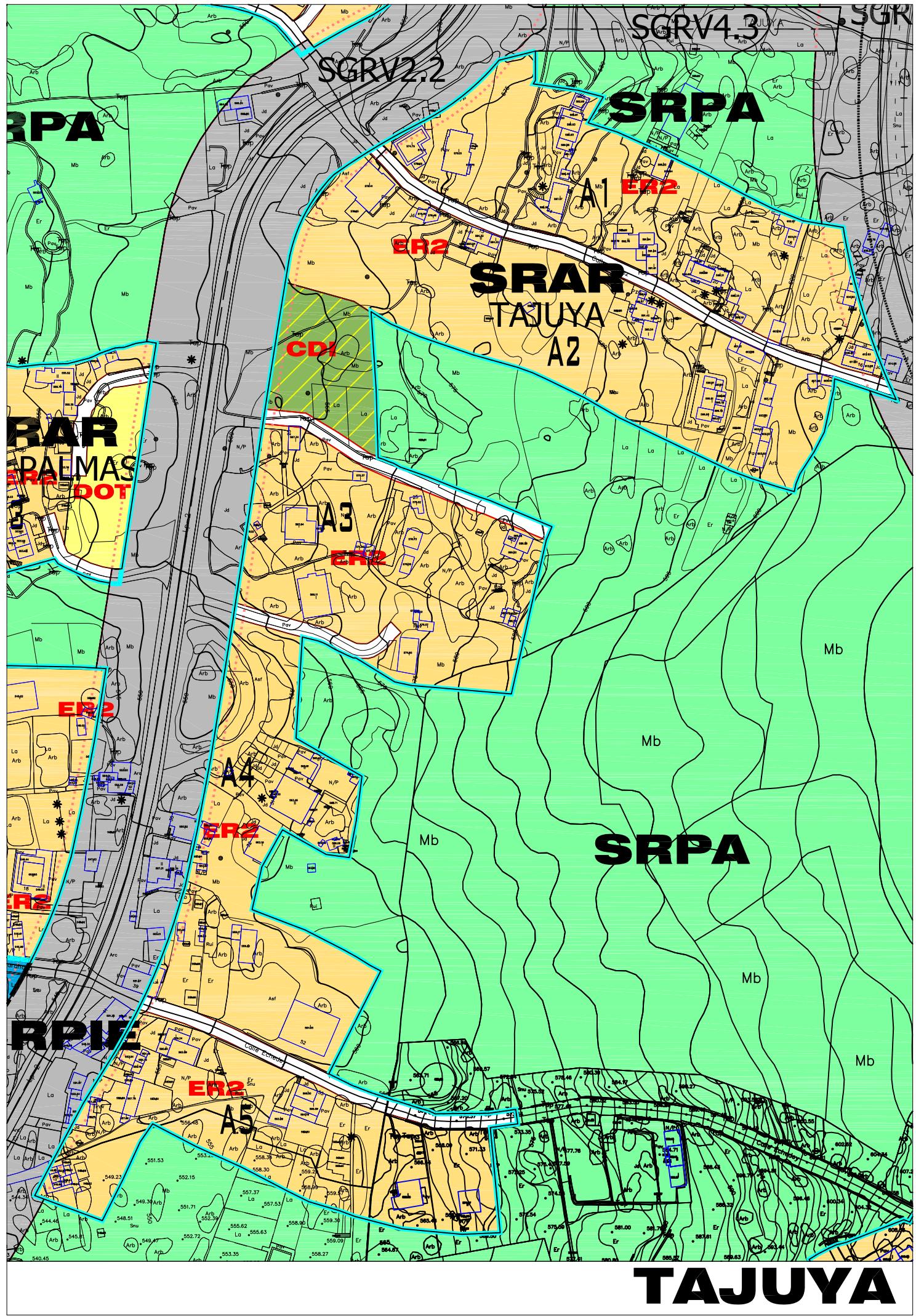
# TACANDE 2

SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL											
TAJUYA1											
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %
A1	12	10.237	ER1	16	2.144	40				2.834	27,68%
A2	5	4.218	ER1	7	938	18				1.688	40,02%
A3	11	11.142	ER2	15	2.850	38				6.910	62,02%
A4	12	11.270	ER2	15	2.850	38				3.984	35,35%
A5	12	6.706	ER2	13	2.470	33				1.039	15,50%
A6	12	5.221	ER2	12	2.280	30				0	0,00%
A7	11	9.411	ER2	14	2.660	35				3.243	34,46%
A8	8	9.266	ER2	11	2.090	28				3.192	34,45%
A9	19	34.595	ER2	29	5.510	73				18.301	52,90%
A10	4	8.590	ER2	8	1.520	20				5.195	60,48%
A11	2	2.167	ER1	3	402	8				741	34,17%
A12	15	19.040	ER2	21	3.990	53				7.627	40,06%
A13	11	11.465	ER2	13	2.470	33				2.758	24,05%
<b>TOTAL AREA</b>	<b>134</b>	<b>143.327</b>		<b>177</b>	<b>32.174</b>	<b>443</b>			<b>32,09%</b>	<b>57.511</b>	<b>40,13%</b>
<b>VIARIO</b>		<b>11.940</b>									
DOTACIONES		2.061									
DOTACIONES		1.661									
ESPACIO LIBRE (EL)		2.161									
DOTACIONES (CDI)		3.740									
<b>TOTAL EL+DOT</b>		<b>9.622</b>									
<b>TOTAL</b>		<b>164.890</b>					<b>11</b>	<b>8</b>			
Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes) 133 Plazas											
Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m <sup>2</sup> , (ER2)=1000m <sup>2</sup> Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m <sup>2</sup> , (ER2)=190 m <sup>2</sup>											



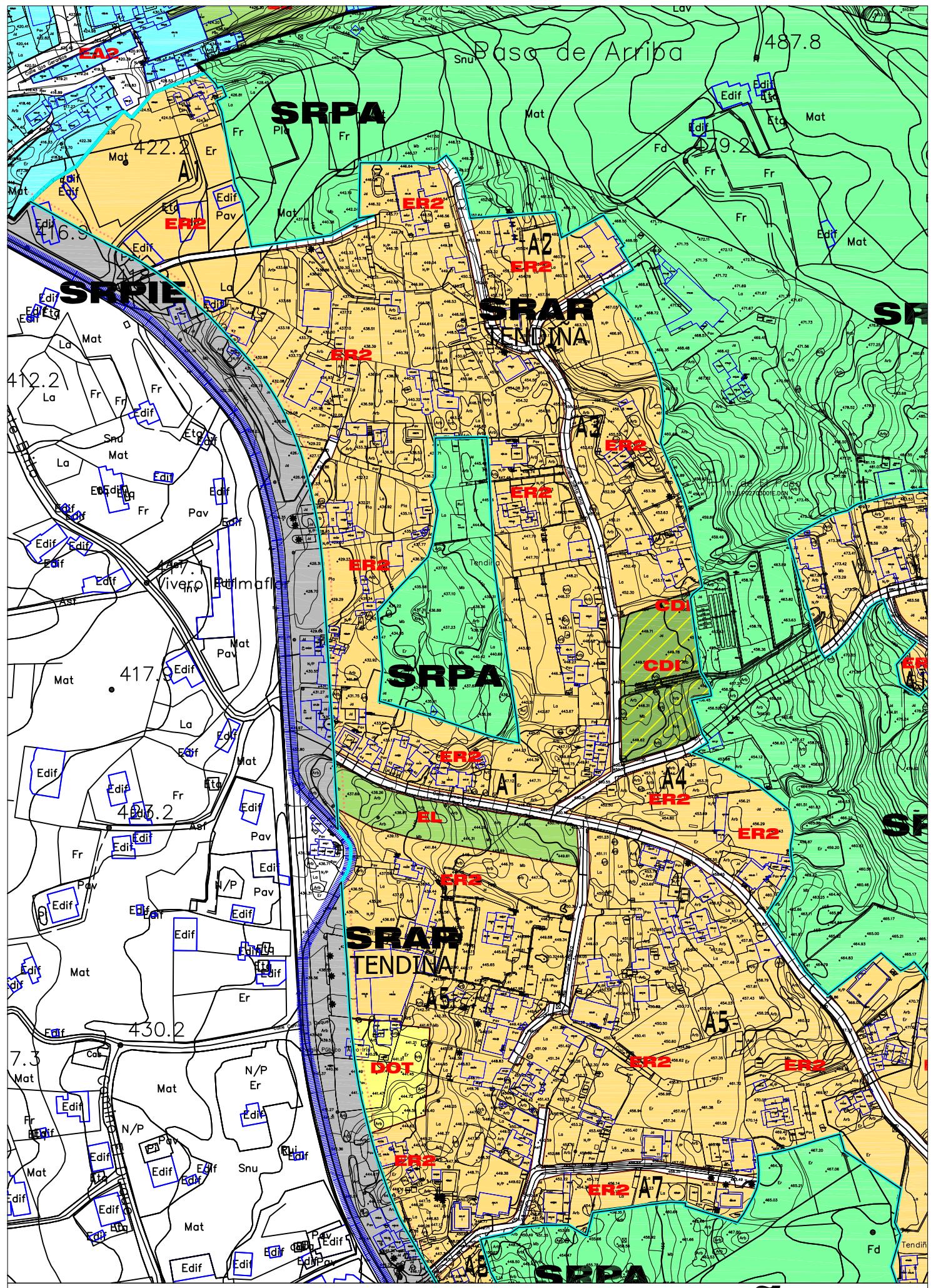
**TAJUYA 1**

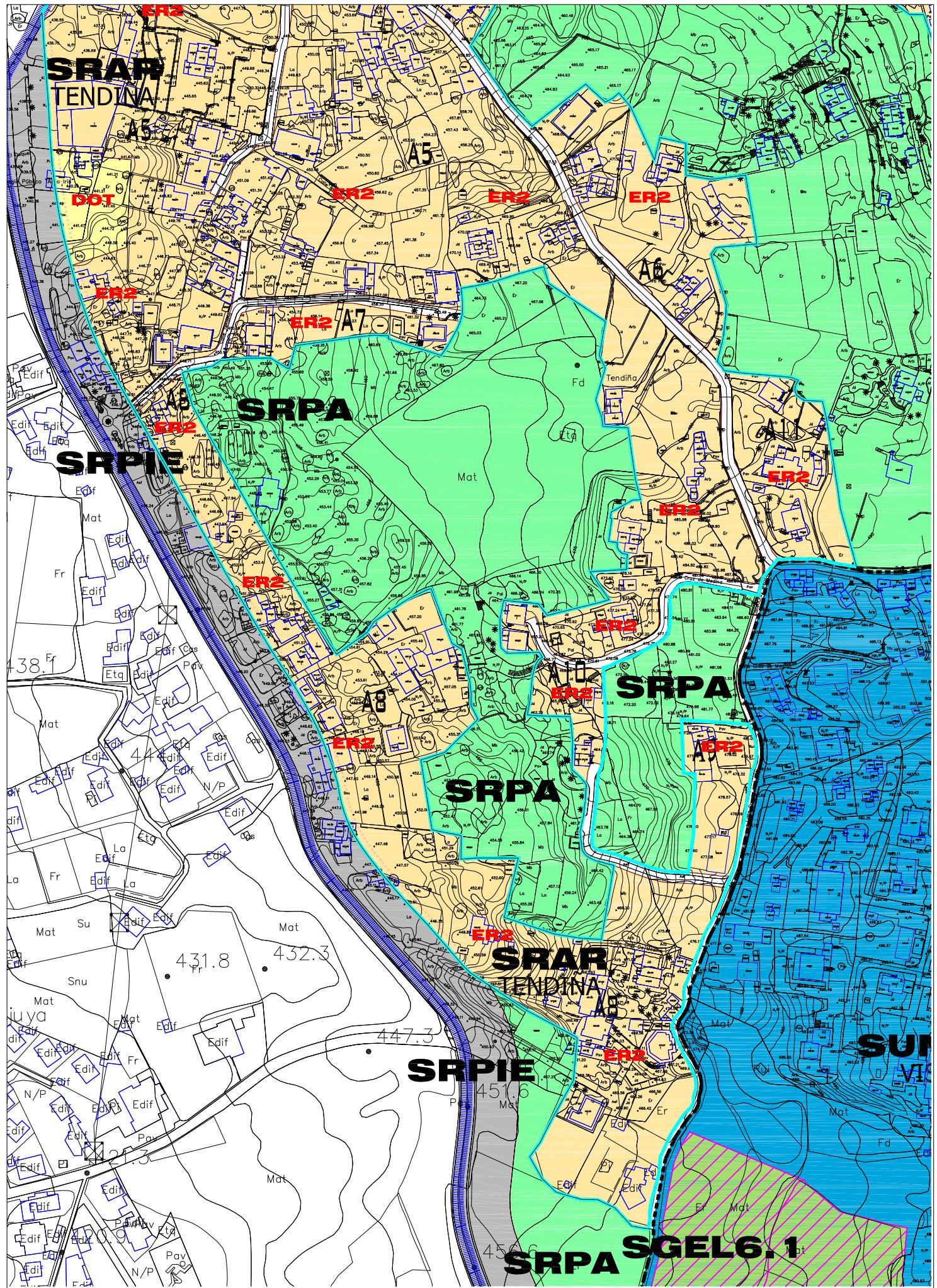
SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL											
TAJUYA											
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %
A1	10	10.014	ER2	12	2.280	30				2.167	21,64%
A2	6	11.589	ER2	9	1.710	23				5.294	45,68%
A3	5	8.645	ER2	6	1.140	15				1.389	16,07%
A4	8	8.666	ER2	9	1.710	23				1.310	15,12%
A5	5	9.051	ER2	6	1.140	15				1.538	16,99%
<b>TOTAL AREA</b>	<b>34</b>	<b>47.965</b>		<b>42</b>	<b>7.980</b>	<b>105</b>			<b>23,53%</b>	<b>11.699</b>	<b>24,39%</b>
<b>VIARIO</b>		<b>3.057</b>									
DOTACIONES (CDI)		2.231									
<b>TOTAL EL+DOT</b>		<b>2.231</b>									
<b>TOTAL</b>		<b>53.253</b>					<b>8</b>	<b>6</b>			
Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes) 32 Plazas											
Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m <sup>2</sup> , (ER2)=1000m <sup>2</sup>											
Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m <sup>2</sup> , (ER2)=190 m <sup>2</sup>											





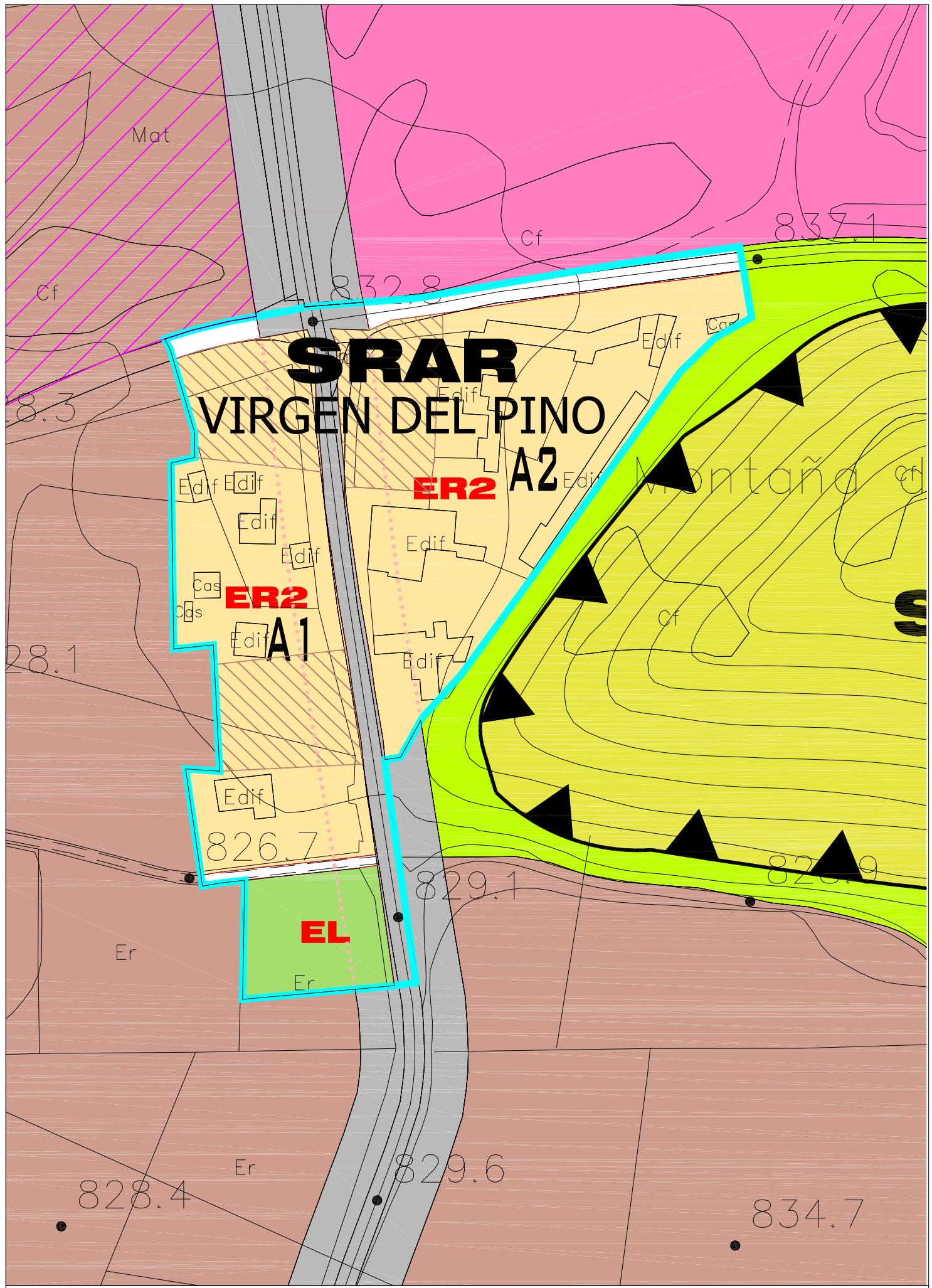
SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL											
TENDIÑA											
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %
A1	30	47.764	ER2	33	6.270	83				3.851	8,06%
A2	3	3.633	ER2	4	760	10				1.816	49,98%
A3	3	8.481	ER2	6	1.140	15				4.367	51,49%
A4	3	5.098	ER2	4	760	10				1.701	33,37%
A5	34	56.036	ER2	45	8.550	113				15.132	27,00%
A6	7	8.233	ER2	7	1.330	18				0	0,00%
A7	3	2.569	ER2	4	760	10				1.359	52,88%
A8	19	30.323	ER2	29	5.510	73				10.241	33,77%
A9	3	2.620	ER2	3	570	8				0	0,00%
A10	2	1.626	ER2	2	380	5				0	0,00%
A11	3	4.884	ER2	3	570	8				0	0,00%
<b>TOTAL ÁREA</b>	<b>110</b>	<b>171.267</b>		<b>140</b>	<b>26.600</b>	<b>350</b>			<b>27,27%</b>	<b>38.468</b>	<b>22,46%</b>
<b>VIARIO</b>		<b>11.487</b>									
ESPACIO LIBRE (EL)		3.062									
DOTACIONES (CDI)		3.539									
DOTACIONES		2.171									
<b>TOTAL EL+DOT</b>		<b>8.772</b>									
<b>TOTAL</b>		<b>191.526</b>					<b>7</b>	<b>6</b>			
Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes) 105 Plazas											
Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m <sup>2</sup> , (ER2)=1000m <sup>2</sup>											
Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m <sup>2</sup> , (ER2)=190 m <sup>2</sup>											





# TENDIÑA 2

SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL											
VIRGEN DEL PINO											
AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGIA EDIF.	MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. MAX CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	Nº DE HAB. (2,5 X VIV)	DENSIDAD Final (V/ha)	DENSIDAD Inicial (V/ha)	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M2)	SUP NO OCUPADA %
A1	4	5.959	ER2	6	1.140	15				2.364	39,67%
A2	11	7.387	ER2	12	2.280	30				1.229	16,63%
<b>TOTAL AREA</b>	<b>15</b>	<b>13.345</b>		<b>18</b>	<b>3.420</b>	<b>45</b>			<b>20,00%</b>	<b>3.593</b>	<b>26,92%</b>
<b>VIARIO</b>		<b>2.206</b>									
ESPACIO LIBRE (EL)		1.285									
<b>TOTAL EL+DOT</b>		<b>1.285</b>									
<b>TOTAL</b>		<b>16.836</b>					<b>11</b>	<b>9</b>			
Capacidad alojativa máxima (incluida en el número máximo de habitantes) 14 Plazas											
Tipologías Edificatorias: Parcelas Mínimas (ER1)=500m <sup>2</sup> , (ER2)=1000m <sup>2</sup>											
Superficie Máxima Construida por Parcela según la Tipología Edificatoria: (ER1)=134 m <sup>2</sup> , (ER2)=190 m <sup>2</sup>											



# VIRGEN DEL PINO



Resumen	Viviendas existentes	Superficie total (m <sup>2</sup> s)		Nº máximo viviendas	Nº de habitantes	Nº máximo de plazas alojativas	Dotaciones (m <sup>2</sup> s)	Espacios libres	INCREMENTO VIVIENDAS %	SUPERFICIE NO OCUPADA (M <sup>2</sup> )	SUP NO OCUPADA %
<b>TOTAL</b>	<b>2.260</b>	<b>2.853.160</b>		<b>2.767</b>	<b>6.918</b>	<b>2.075</b>	<b>120.422</b>	<b>48.381</b>	<b>22,43%</b>	<b>650.756</b>	<b>22,81%</b>

