

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE YAIZA

PLAN SUPLETORIO

NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

Art. 1.1.1. Criterios generales para el planeamiento de desarrollo en suelo urbano..... 1

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

Art. 1.2.1. Determinaciones generales para los planes parciales..... 1
Art. 1.2.2. Criterios generales de ordenación de los sectores. 2
Art. 1.2.3. Condiciones generales de la Red Viaria. 3
Art. 1.2.4. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales. 4
Art. 1.2.5. Dotación de aparcamientos..... 5
Art. 1.2.6. Reserva de suelo para Sistemas Generales..... 6
Art. 1.2.7. Reserva de suelo para Dotaciones públicas y Equipamientos privados..... 6

TÍTULO SEGUNDO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO 1. GESTIÓN URBANÍSTICA

Art. 2.1.1. Ámbitos de gestión..... 7
Art. 2.1.2. Unidades de Actuación..... 7
Art. 2.1.3. Ámbitos de gestión del suelo urbanizable..... 8
Art. 2.1.4. Sistemas de Ejecución..... 8
Art. 2.1.5. Cambio y sustitución del Sistema de Ejecución..... 8
Art. 2.1.6. Aplicación de los Sistemas de Ejecución privada..... 9
Art. 2.1.7. Aplicación del Sistema de Cooperación..... 9
Art. 2.1.8. Convenios Urbanísticos incorporados al Planeamiento..... 10
Art. 2.1.9. Plazos para la gestión y ejecución del Planeamiento..... 10
Art. 2.1.10. Ejecución de los Sistemas Generales..... 11
Art. 2.1.11. Obras públicas ordinarias de urbanización..... 12
Art. 2.1.12. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en suelo urbano consolidado..... 12
Art. 2.1.13. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado ordenado..... 12
Art. 2.1.14. Actuaciones aisladas privadas en asentamientos rurales..... 12
Art. 2.1.15. Proyectos de ejecución..... 13

TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 3.1.1. Patrimonio objeto de protección..... 15
Art. 3.1.2. Normativa e instrumentos de protección y ordenación..... 15
Art. 3.1.3. Régimen de los Bienes de Interés Cultural..... 15

CAPÍTULO 2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Art. 3.2.1. Patrimonio arquitectónico protegido..... 15
Art. 3.2.2. Niveles de protección del patrimonio arquitectónico..... 15

Art. 3.2.3. Protección de parcela.....	16
Art. 3.2.4. Condiciones generales de las obras en edificios protegidos.....	16
Art. 3.2.5. Definición de los tipos de obra permitidos.....	16
Art. 3.2.6. Obras permitidas en los distintos niveles de protección.....	17
Art. 3.2.7. Casos de ruina o derribo.....	17
Art. 3.2.8. Modificación o supresión de elementos añadidos.....	17
Art. 3.2.9. Condiciones estéticas de las ampliaciones de las edificaciones.....	17
Art. 3.2.10. Espacios y elementos protegidos.....	18

TÍTULO CUARTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 4.1.1. Capacidad para edificar.....	19
Art. 4.1.2. Condiciones generales de las edificaciones.....	19
Art. 4.1.3. Tipologías edificatorias.....	19
Art. 4.1.4. Aplicación de las condiciones de la edificación.....	20
Art. 4.1.5. Dotación de aparcamientos.....	21

CAPÍTULO 2. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA Y SU OCUPACIÓN

Art. 4.2.1. Parcela, solar y unidad apta para la edificación.....	22
Art. 4.2.2. Manzana.....	23
Art. 4.2.3. Relación entre edificación y parcela.....	24
Art. 4.2.4. Parcelación, segregación y agrupación de parcelas.....	24
Art. 4.2.5. Referencias planimétricas de las parcelas.....	24
Art. 4.2.6. Referencias altimétricas del terreno.....	25
Art. 4.2.7. Separación a linderos o retranqueos.....	25
Art. 4.2.8. Separación entre edificios.....	26
Art. 4.2.9. Fondo edificable.....	26
Art. 4.2.10. Ocupación o superficie ocupada.....	26
Art. 4.2.11. Ocupación del subsuelo.....	26
Art. 4.2.12. Coeficiente de ocupación.....	26
Art. 4.2.13. Área de movimiento de la edificación.....	27
Art. 4.2.14. Superficie libre de parcela. Jardines o patios privados.....	27
Art. 4.2.15. Otras referencias de la edificación.....	27
Art. 4.2.16. Protección de cauces.....	27

CAPÍTULO 3. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Art. 4.3.1. Superficie edificada computable.....	28
Art. 4.3.2. Superficie edificable.....	28
Art. 4.3.3. Coeficiente de edificabilidad.....	29
Art. 4.3.4. Superficie útil.....	29
Art. 4.3.5. Coeficiente de ponderación.....	29
Art. 4.3.6. Altura de la edificación.....	30
Art. 4.3.7. Plantas de sótanos.....	31
Art. 4.3.8. Altura, ocupación y superficie edificable de los edificios de uso dotacional.....	31
Art. 4.3.9. Cuerpos salientes. Definición.....	32
Art. 4.3.10. Elementos salientes. Definición.....	32

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ALINEADA

Art. 4.4.1. Tipos de Edificación Alineada.....	33
Art. 4.4.2. Parcela.....	33
Art. 4.4.3. Alineaciones.....	33

Art. 4.4.4. Retranqueos de la edificación.	33
Art. 4.4.5. Jardines delanteros.	34
Art. 4.4.6. Jardines interiores.	34
Art. 4.4.7. Planta baja.	34
Art. 4.4.8. Planta sótano.	34
Art. 4.4.9. Altura.	34
Art. 4.4.10. Medición de la altura.	35
Art. 4.4.11. Medición específica de la altura en las parcelas en ladera.	36
Art. 4.4.12. Cuerpos salientes.	38

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE

Art. 4.5.1. Parcela.	38
Art. 4.5.2. Retranqueo de la edificación.	38
Art. 4.5.3. Ocupación.	39
Art. 4.5.4. Superficie edificable.	39
Art. 4.5.5. Adaptación topográfica.	39
Art. 4.5.6. Altura.	40
Art. 4.5.7. Planta Baja.	40
Art. 4.5.8. Planta sótano.	41

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN

Art. 4.6.1. Tipos de edificaciones en Ciudad Jardín.	41
Art. 4.6.2. Parcela.	41
Art. 4.6.3. Retranqueo de la edificación.	41
Art. 4.6.4. Ocupación.	42
Art. 4.6.5. Superficie edificable.	42
Art. 4.6.6. Adaptación topográfica.	42
Art. 4.6.7. Altura.	42
Art. 4.6.8. Planta Baja.	43
Art. 4.6.9. Planta Sótano.	43
Art. 4.6.10. Construcciones auxiliares.	43
Art. 4.6.11. Condiciones particulares de la Ciudad Jardín Agrupada.	43

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE TRANSICIÓN

Art. 4.7.1. Normativa de aplicación.	43
Art. 4.7.2. Parcela.	43
Art. 4.7.3. Retranqueos de la edificación. Ocupación.	44
Art. 4.7.4. Superficie edificable.	45
Art. 4.7.5. Altura.	45
Art. 4.7.6. Construcciones auxiliares.	45

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

Art. 4.8.1. Condiciones de la edificación industrial.	45
Art. 4.8.2. Tipos edificatorios.	45
Art. 4.8.3. Parcela.	46
Art. 4.8.4. Ocupación.	46
Art. 4.8.5. Retranqueos de la edificación.	46
Art. 4.8.6. Adaptación topográfica.	47
Art. 4.8.7. Altura.	47

TÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 5.1.1. Ordenación y regulación de los usos.	49
Art. 5.1.2. Aplicación de la regulación de los usos.....	49
Art. 5.1.3. Ordenanza Municipal sobre actividades y espectáculos públicos.	50
Art. 5.1.4. Clasificación sistemática de los usos.	50
Art. 5.1.5. Usos característicos, pormenorizados y específicos.	50
Art. 5.1.6. Usos complementarios.	50
Art. 5.1.7. Esquema básico de clasificación de los usos.	51
Art. 5.1.8. Condiciones generales de admisibilidad de los usos.	52

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Art. 5.2.1. Definición del uso residencial.	53
Art. 5.2.2. Usos residenciales específicos	53
Art. 5.2.3. El uso específico de viviendas protegidas.....	53
Art. 5.2.4. Condiciones de admisibilidad del uso residencial.	53
Art. 5.2.5. Compatibilidad de los usos con el Residencial.	54
Art. 5.2.6. Compatibilidad de las dotaciones públicas e infraestructuras con el uso residencial.	56

CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO

Art. 5.3.1. Definición del uso turístico.....	56
Art. 5.3.2. Usos turísticos específicos.	56
Art. 5.3.3. Categorías de los usos turísticos específicos.....	56
Art. 5.3.4. Condiciones generales de admisibilidad del uso turístico.	57
Art. 5.3.5. Ordenación pormenorizada del uso turístico.....	57
Art. 5.3.6. Incentivos a la renovación y recualificación de los establecimientos turísticos alojativos.....	58
Art. 5.3.7. Compatibilidad de usos con el turístico.	60

CAPÍTULO 4. USOS TERCIARIOS

Art. 5.4.1. Definición de uso terciario.	61
Art. 5.4.2. Uso terciarios específicos.....	61
Art. 5.4.3. Categorías específicas del uso comercial.	61
Art. 5.4.4. Categorías específicas del uso de oficinas	62
Art. 5.4.5. Categorías específicas del uso de Restauración.	62
Art. 5.4.6. Condiciones generales de admisibilidad de los usos terciarios.	63
Art. 5.4.7. Condiciones particulares de admisibilidad del uso comercial y de restauración.	63
Art. 5.4.8. Usos compatibles con el comercio y la restauración.	64
Art. 5.4.9. Condiciones de admisibilidad del uso de oficinas.	64
Art. 5.4.10. Usos compatibles con el de oficinas.	64

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL

Art. 5.5.1. Definición de uso industrial.....	65
Art. 5.5.2. Usos industriales específicos	66
Art. 5.5.3. Condiciones generales de admisibilidad del uso industrial.	66
Art. 5.5.4. Compatibilidad del uso industrial.	66
Art. 5.5.5. Condiciones de los Talleres artesanales o domésticos.	66

CAPÍTULO 6. USOS PRIMARIOS

Art. 5.6.1. Definición de usos primarios.	66
--	----

Art. 5.6.2. Usos primarios específicos.....	66
Art. 5.6.3. Categorías específicas y condiciones del uso agrícola.....	67
Art. 5.6.4. Categorías específicas y condiciones de uso ganadero.....	68
Art. 5.6.5. Condiciones del uso extractivo.....	69
Art. 5.6.6. Condiciones de los usos pesqueros y de acuicultura.....	69
Art. 5.6.7. Condiciones de admisibilidad de los usos primarios.....	69

CAPÍTULO 7. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Art. 5.7.1. Definición del uso de Equipamientos.....	69
Art. 5.7.2. Usos específicos de equipamiento.....	69
Art. 5.7.3. Definición del uso de los espacios libres públicos.....	71
Art. 5.7.4. Usos específicos de los espacios libres públicos.....	71
Art. 5.7.5. Carácter y condición de Dotación Pública.....	72
Art. 5.7.6. Condiciones generales de admisibilidad de las Dotaciones Públicas y los equipamientos privados.....	72
Art. 5.7.7. Sustitución de Equipamientos públicos.....	72
Art. 5.7.8. Usos compatibles con los Equipamientos.....	72
Art. 5.7.9. Compatibilidad de usos en los espacios libres públicos.....	73

CAPÍTULO 8. USOS RECREATIVOS

Art. 5.8.1. Definición de los usos recreativos.....	73
Art. 5.8.2. Usos recreativos específicos.....	73
Art. 5.8.3. Condiciones de admisibilidad de los usos recreativos.....	75
Art. 5.8.4. Calificación complementaria de usos recreativos.....	75
Art. 5.8.5. Compatibilidad de los usos recreativos.....	75

CAPÍTULO 9. USOS DE INFRAESTRUCTURAS.

Art. 5.9.1. Definición de los usos de infraestructuras.....	76
Art. 5.9.2. Usos específicos de las infraestructuras.....	76
Art. 5.9.3. Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras.....	83
Art. 5.9.4. Condiciones específicas de las Infraestructuras de energía eléctrica.....	84
Art. 5.9.5. Condiciones específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.....	84

CAPÍTULO 10.USOS MEDIOAMBIENTALES

Art. 5.10.1. Definición de los usos medioambientales.....	84
Art. 5.10.2. Usos medioambientales específicos.....	84
Art. 5.10.3. Categorías de los usos medioambientales específicos.....	85
Art. 5.10.4. Condiciones generales de los usos medioambientales.....	86

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. Ordenanzas de Edificación y Urbanización.....	87
SEGUNDA. Ordenanzas de Actividades y Espectáculos Públicos.....	87
TERCERA. Servidumbres Aeronáuticas.....	87
CUARTA. Modificación de la legislación sectorial.....	88

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Régimen Transitorio de las Ordenanzas de la Edificación.....	89
SEGUNDA. Régimen de los elementos arquitectónicos inventariados.....	90
TERCERA. Régimen de los establecimientos turísticos existentes.	90

TÍTULO PRIMERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

Art. 1.1.1. 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. Al planeamiento de desarrollo de la ordenación del suelo urbano, según su objeto y alcance, le será de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales para los Planes Parciales, así como las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que resulten de aplicación, y lo establecido en el capítulo siguiente.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

Art. 1.2.1. Determinaciones generales para los planes parciales

1. Los parámetros de densidad, coeficiente de edificabilidad y aprovechamiento medio, reflejados 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 determinación sobre la densidad establecida en la ficha correspondiente de cada sector residencial tiene carácter indicativo. El número máximo de viviendas resultará de la aplicación de los parámetros más restrictivos en relación a las tipologías edificatorias, la superficie útil y construida mínima de las viviendas así como la superficie de parcela mínima por vivienda que se establezcan para cada ámbito. La densidad establecida en la ficha correspondiente de cada sector, según su uso característico, podrá disminuirse por el Plan Parcial que desarrolle su ordenación pormenorizada.
3. Los porcentajes mínimos establecidos en las fichas de los sectores en relación a las viviendas protegidas, tienen el carácter de ordenación estructural.
4. Para calcular el aprovechamiento urbanístico serán de aplicación los coeficientes de ponderación establecidos en estas Normas.
5. Los conceptos y definiciones incluidos en los Títulos Cuarto y Quinto no podrán ser alterados por el planeamiento de desarrollo, salvo determinación expresa establecida en la ficha correspondiente o por variaciones en la legislación o en el planeamiento insular o territorial que sea de obligado cumplimiento.
6. El instrumento de desarrollo deberá de incluir entre sus determinaciones las obras e instalaciones necesarias para la conexión a las redes generales (viario, saneamiento, depuración, abastecimiento de energía eléctrica...) y la ejecución de nueva planta o ampliación de los sistemas generales existentes conforme a las determinaciones de la legislación básica o sectorial, del planeamiento territorial y de estas Normas.

Art. 1.2.2. 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) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
 - b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en estas Normas.
 - c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios. Se evitarán los bordes rectilíneos no adaptados a la topografía, utilizando los espacios libres como elementos de transición, en su caso.
 - d) Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.
 - e) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios.
 - f) La orientación de las calles y plazas deberá atender a criterios ambientales tales como la necesidad de protegerlas del régimen dominante de vientos y la necesidad de radiación solar con el fin de incrementar el bienestar social.
 - g) En caso de encontrarse algún elemento vegetal aislado contemplado en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, en la Ley 4/2010, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, o en la Orden de flora de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, se procederá a su trasplante en los espacios libres y zonas verdes.
 - h) Deberá estudiarse la dimensión adecuada de los anchos de calles y plazas, en relación a las alturas permitidas de las edificaciones, para que se den las condiciones ambientales (nivel de soleamiento o umbría adecuada) idóneas tanto en las calles como en las viviendas.
 - i) La situación de las parcelas para dotaciones o equipamientos que se destinen a centros socio-asistenciales, sanitarios, deportivos, docentes 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.
 - j) Se habrá de disponer de depósitos de abastecimiento de agua dimensionadas a razón de 1m³ por residente. Estos se realizarán a cargo del sector, bien directamente o bien mediante aportación económica que cubrirá la adquisición del suelo y el coste de ejecución de los mismos y de la red de conexión.

- k) Se deberán proyectar redes separativas de riego.
- l) Se proyectarán redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residuales urbanas.
- m) Con carácter general, la totalidad del viario, incluido peatonales, debe estar dotado de red de drenaje de las aguas pluviales asociadas al Periodo de Recurrencia T= 10 años. En las carreteras insulares, comarcales y grandes vías locales, el anterior periodo de recurrencia se elevará hasta T= 50 años, siendo aplicable dicha prescripción a los tramos de entronque con las citadas carreteras de cualquier viario.
- n) Se deberán contemplar los cauces reflejados en los planos de ordenación, debiendo proceder a su canalización conforme a las determinaciones del Consejo Insular de Aguas y de la legislación sectorial.

En todo caso, cualquier propuesta de encauzamiento (abierto o cerrado) deberá llevar aparejada la ejecución de azudes de retención de acarreo de aguas arriba de los citados encauzamientos.

- ñ) Se deberán garantizar la no transferencia de caudales de escorrentía urbana hacia el exterior del ámbito del Plan Parcial considerado, permitiéndose exclusivamente la continuidad de caudales a través de la red de drenaje territorial (barrancos) y/o vías de intenso desagüe.
- o) Si del grado de desarrollo de las infraestructuras generales fuera imposible, por inexistente o insuficiente, la conexión de la red de saneamiento del sector a la red general de saneamiento (colectores, estaciones de bombeo, depuradoras o emisarios), se permitirá, con carácter provisional, el tratamiento mediante depuradoras autónomas que abarquen la totalidad del ámbito de la unidad de actuación, previendo, siempre, la conexión futura a la red de saneamiento general. Se considera en estos supuestos, al igual que para otros elementos ya contemplados en estas Normas, en las Normas Generales y en la legislación sectorial, preceptivo el informe del Consejo Insular de Aguas.
- p) En la red de distribución de energía eléctrica, se habrá de contemplar su fuente de alimentación, la capacidad de los centros de transformación y las líneas existentes o en proyecto, que hayan de abastecerlos.

Art. 1.2.3. Condiciones generales de la Red Viaria

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano, urbanizable o rústico de 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 (espacios libres) en su caso.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas.
3. En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y, si procede, de las necesidades del servicio público de transportes.
4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstos. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, así como el aparcamiento conforme se establece en estas Normas.
6. Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su localización en las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de una dimensión mínima de 3,00 metros.
7. La red viaria se ajustará en la medida de lo posible a la topografía natural del terreno.
8. Se deberá prever el espacio adecuado para la ubicación de contenedores de residuos.
9. Los accesos a las carreteras se realizarán de acuerdo a lo establecido en los artículos 69 a 74, ambos inclusive, del Reglamento de Carreteras de Canarias. Las parcelas colindantes con las carreteras de interés regional no podrán tener acceso directo a las mismas.
10. Cuando el sector sea colindante a una carretera, se deberá contemplar la protección de la calidad de vida mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona de los ruidos y contaminación producidos en la carretera. Asimismo, se deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueran necesarios, zona de parada de vehículos y transporte público, semaforizaciones y demás equipamientos requeridos por la zona edificable colindante con la carretera.
11. Los suelos urbanizables cuando sean atravesados por carreteras deberán contemplar carriles para uso exclusivo de bicicletas.

Art.1.2.4. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área, para garantizar su óptima accesibilidad y separar entre sí las masas edificadas favoreciendo así la imagen de urbanización ajardinada.
2. El ajardinamiento se acometerá preferentemente mediante la selección de especies propias del entorno o de la vegetación potencial, o aquellas especies que muestren una mayor adecuación a las condiciones bioclimáticas de la zona. Igualmente, se deberá prestar especial cuidado con la introducción de especies vegetales cuyo rápido crecimiento pudiera provocar plagas por su rápida extensión, o bien por el desarrollo de parásitos hasta ese momento ajenos a las formaciones vegetales actuales.
3. Los espacios libres públicos deberán:
 - a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales incluyendo vegetación de fuste.
 - b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.
 - c) Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.
 - d) Se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial. En particular, no se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.
 - e) Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten su utilización pública y conforme a su destino.

- f) Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezcan la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado. En todo caso, no serán computables a estos efectos las superficies de pendiente media superior al 25%, exigiéndose a partir de pendientes del 15% la justificación de su emplazamiento en función de las características clinométricas del ámbito y, en su caso, la justificación de las obras precisas para su adecuación.
 - g) Contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.
 - h) Los espacios libres públicos deberán prever el acceso de personas y vehículos de servicios y protección civil a los edificios que tengan como único acceso dicho espacio, disponiendo como mínimo una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3,00 metros.
4. Los componentes básicos para el diseño de los parques y plazas, son los siguientes:
- a) Juegos Infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena o materiales adecuados.
 - b) Juegos preadolescentes: formados por mobiliario y áreas de juego no estandarizados, y áreas de arena o materiales adecuados.
 - c) Juegos libres: campos de juegos al aire libre, siempre que la superficie global lo permita sin menoscabo de la finalidad genérica que deben cumplir según su categoría.
 - d) Áreas de plantación y ajardinamiento.
 - e) Islas de estancia: lugares acondicionados para el reposo y el recreo pasivo.
 - f) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos, la retención de contaminantes y la corrección de impactos visuales.
5. 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 máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.
6. 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.

Art. 1.2.5. Dotación de aparcamientos

- 1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será la que se deriva de la legislación urbanística y de lo que establezcan estas Normas para cada uso y tipología.
- 2. En cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos como mínimo.
- 3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando

especialmente el acceso de visitantes a las zonas residenciales y de usuarios de las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Así mismo, se habrá de valorar el déficit de aparcamiento de las zonas urbanas colindantes. Se ubicarán en los viarios u otros espacios de dominio y uso público, al menos un 25% de los resultantes del apartado anterior. No se establece número máximo de aparcamientos.

Art. 1.2.6. Reserva de suelo para Sistemas Generales

1. En las fichas respectivas de los sectores, en su caso, se contienen las determinaciones superficiales y las instrucciones sobre tales reservas de suelo, así como -en su caso- la definición del destino concreto de los Sistemas Generales que establece el Plan General.
2. En los Planos de Ordenación pormenorizada se contiene la ubicación o situación de determinados Sistemas Generales respecto al ámbito de los sectores a los que están adscritos. Tal determinación se considera vinculante, sin perjuicio de la definición de su delimitación concreta por el planeamiento parcial que desarrolle la ordenación.

Art. 1.2.7. Reserva de suelo para Dotaciones públicas y Equipamientos privados

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establecen las superficies mínimas para Dotaciones públicas (espacios libres y equipamientos públicos de carácter local), sin perjuicio de la regulación contenida en los otros números de este artículo y artículos siguientes. El suelo de tales Dotaciones será de cesión obligatoria y gratuita.

En su caso, se establece la superficie mínima de equipamientos privados que se habrán de desarrollar.

2. Los Planes Parciales deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las superficies establecidas, cuando en las fichas no se determine. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de los usos dotacionales que se contienen en estas Normas. En los sectores residenciales la concreción de tal elección deberá realizarse atendiendo a los déficits existentes en los núcleos.
3. En los sectores de suelo urbanizable residencial la reserva de suelo destinado a Dotaciones Públicas locales por los planes parciales deberá cumplir las reservas de suelo fijadas en la ficha correspondiente, con independencia de que se disminuya la superficie neta o la superficie edificable.
4. El Dominio Público Hidráulico no será computable para el cumplimiento de las reservas prescritas en el apartado anterior. Cuando se autorizare la ejecución de obras de paso de cauce o de tramos soterrados podrán computarse a los antedichos efectos la nueva superficie creada sobre el Dominio Público Hidráulico Natural.

TÍTULO SEGUNDO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO 1. GESTIÓN URBANÍSTICA

Art. 2.1.1. Ámbitos de gestión

1. Son ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y asentamientos rurales; y los sectores de suelo urbanizable, que se delimitan en los Planos de Ordenación Pormenorizada correspondientes.
2. Podrán delimitarse nuevas unidades de actuación en los términos establecidos en la legislación urbanística.

Art. 2.1.2. Unidades de Actuación

1. Las Unidades de Actuación 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 alterar la clasificación del suelo, ni afectar de forma negativa a cualquiera de los propietarios incluidos en la unidad, salvo que se obtenga la conformidad de los mismos. En todo caso se admitirán dichos reajustes cuando supongan como máximo una variación del 5% -en más o en menos- de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento.
4. La delimitación de las unidades de actuación coloca a los terrenos en situación de reparcelación, salvo que se establezca el sistema de ejecución pública por expropiación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y de edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.
5. En las fichas de las unidades de actuación se distingue entre tipologías y usos públicos y privados. Los espacios libres y equipamientos reflejados como públicos, tendrán la consideración de dotaciones públicas, salvo que se establezca expresamente su condición como sistema general. El suelo de tales espacios libres y equipamientos, así como el de los viarios e infraestructuras públicas será de cesión obligatoria y gratuita.
6. Será a cargo de la unidad de actuación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización tanto interiores como exteriores a la unidad que garanticen que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar en suelo urbano o unidad apta para la edificación en los asentamientos rurales.
7. Los proyectos de urbanización de las unidades de actuación habrán de contener y justificar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4 y 1.2.5 de estas Normas, en todas aquellas determinaciones que atañen estrictamente a la ejecución de la red viaria, espacios libres, aparcamientos e infraestructuras.

Art. 2.1.3. Ámbitos de gestión del suelo urbanizable

1. Los Sectores de suelo urbanizable, salvo determinación expresa contraria, se consideran a todos los efectos como ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento, definiéndose en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos 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 ordene, con las mismas finalidades y condiciones expresadas en el artículo anterior, atendiendo a las instrucciones -en su caso- que realice el Plan General.
3. Será a cargo de la unidad de actuación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores al sector, que garanticen que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.
4. Los proyectos de urbanización de los sectores ordenados directamente por el Plan General, que no disponían de Plan Parcial vigente habrán de contener y justificar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4 y 1.2.5 de estas Normas, en todas aquellas determinaciones que atañen estrictamente a la ejecución de la red viaria, espacios libres, aparcamientos e infraestructuras.

Art. 2.1.4. Sistemas de Ejecución

1. Las Unidades de Actuación y los Sectores de suelo urbanizable se gestionarán por el sistema de ejecución público que se determine expresamente o privado conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable, según las especificaciones, condiciones y determinaciones que se expresen en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos.
2. Cuando se delimite una unidad de actuación por el planeamiento de desarrollo deberá optarse entre los sistemas de ejecución privada o pública, especificando en este caso el concreto sistema de ejecución elegido.
3. 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 ejecución 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, de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística en relación al concreto sistema de actuación elegido.

Art. 2.1.5. Cambio y sustitución del Sistema de Ejecución

1. El sistema de ejecución previsto por el planeamiento podrá ser cambiado por otro, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose, en todo caso, a la forma y condiciones establecidas para ello por la legislación urbanística aplicable.
2. El Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema de ejecución privado por uno de ejecución pública por desistimiento de los titulares de la iniciativa, o en su caso, adjudicatario o adjudicatarios de la actividad de la gestión y ejecución, o por incumplimiento de cualquiera, incluso los referidos a plazos, de los deberes y obligaciones urbanísticas legales o voluntariamente asumidas, comprometiendo los objetivos del planeamiento y la organización temporal de la actividad de gestión y ejecución, con perjuicio para el interés general o para los intereses legítimos de terceros.

Art. 2.1.6. Aplicación de los Sistemas de Ejecución privada

1. Los Sistemas de Ejecución Privada tienen por objeto la gestión y ejecución de las determinaciones del planeamiento en un sector de suelo urbanizable o 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 correspondiente. En cualquier caso, y sin perjuicio de lo que establezcan las disposiciones legales y reglamentarias, serán de aplicación las reglas estipuladas en los artículos y capítulo siguientes.
3. En los sectores de suelo urbanizable ordenado y en las unidades de actuación la iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada se deberá presentar con los documentos y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos legal y reglamentariamente. Cuando se trate de sectores de suelo urbanizable no ordenado, se podrá admitir la presentación junto con el instrumento de planeamiento, de anteproyectos o proyectos básicos que contengan al menos la descripción de las obras de urbanización a ejecutar, expresando los aspectos más relevantes de las mismas, los materiales a emplear y la calidad de los mismos, las etapas o fases de ejecución previstas, y el presupuesto de las obras, incluyendo tal contenido en la correspondiente memoria y planos.

Art. 2.1.7. 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, siendo el Ayuntamiento el que ejecuta las obras de urbanización, procediéndose a la reparcelación.
2. La totalidad de los gastos de gestión y ejecución serán a cargo de los propietarios afectados siguiéndose para su recaudación los procedimientos establecidos legalmente.
3. 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.
4. En los casos en que resulte posible, el Proyecto de Reparcelación se tramitará conjuntamente con el Proyecto de Urbanización, con el fin de agilizar los plazos de ejecución del planeamiento.
5. Salvo que los propietarios que representen el menos el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad hayan manifestado expresamente su pretensión de presentar propuestas de reparcelación o si todos ellos comunican su intención de no hacerlo el Ayuntamiento redactará de oficio el Proyecto de Reparcelación correspondiente y, en su caso, el de Urbanización en los plazos establecidos en la ficha correspondiente.
6. 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 y previa audiencia de los propietarios afectados por plazo de diez días.
7. Cuando todos los terrenos pertenezcan a un solo titular o todos los propietarios se constituyan en entidad urbanística de cooperación, las bases de actuación del sistema podrán establecerse mediante convenio urbanístico, aprobado previa información pública de veinte días de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

Art. 2.1.8. Convenios Urbanísticos incorporados al Planeamiento

1. De acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística, podrán formalizarse Convenios Urbanísticos –previos los trámites administrativos oportunos y procedimientos establecidos legalmente- con la finalidad de concretar los términos y las condiciones de gestión urbanística de la unidad o sector.
2. El Plan General incorpora en su documentación un Anexo de Convenios Urbanísticos, donde se incluyen los convenios suscritos con anterioridad o durante el período de elaboración y tramitación del mismo.
3. 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. Estos convenios urbanísticos, en ningún caso, podrán sustituir a los documentos de gestión urbanística requeridos para cada concreto sistema de ejecución por la legislación urbanística.
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.
5. Los convenios urbanísticos en los que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento mediante el pago de la cantidad resultante de su valor económico, deberán incluir además la valoración pertinente de dicho aprovechamiento urbanístico practicada por los servicios municipales.

Art. 2.1.9. Plazos para la gestión y ejecución del planeamiento

1. Los plazos máximos para la gestión y ejecución del planeamiento son los que se determinan a continuación salvo que en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, los convenios urbanísticos o el planeamiento de desarrollo se establezcan unos distintos.
2. Sistema de Cooperación:
 - a) El plazo máximo para la iniciación del expediente será de tres meses desde la entrada en vigor de este Plan General o del cambio de sistema.
 - b) El plazo para presentar el proyecto de reparcelación por los particulares será de tres meses desde la notificación del inicio del expediente reparcelatorio y para el Ayuntamiento de seis meses desde que se inicie el mismo. Los particulares deberán presentar conjuntamente el proyecto de urbanización con el proyecto de reparcelación. El Ayuntamiento, en los casos en que resulte posible, tramitará conjuntamente el proyecto de reparcelación y el de urbanización.
 - c) En el año siguiente a la presentación del Proyecto de Reparcelación, el mismo, debidamente aprobado, se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.
 - d) Para la realización material y completa de la urbanización: dos años desde el inicio de las obras, que comenzarán en el plazo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
 - e) Para solicitar licencia de edificación: dos años desde la realización material y completa de la urbanización y cinco años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
 - f) Para iniciar y terminar las obras de edificación: uno y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

3. Sistemas de Ejecución Privados:

- a) En los sectores de suelo urbanizable no ordenado, el plazo máximo para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada será el fijado para tramitar el correspondiente plan parcial que se ha establecido en la ficha de cada sector del Fichero de Ámbitos Urbanísticos. Conjuntamente se deberán presentar los documentos y propuestas de gestión y el anteproyecto de Urbanización.
- b) En los sectores de suelo urbanizable ordenado y en las unidades de actuación el plazo para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos legal y reglamentariamente será de un año, contados desde la entrada en vigor de este Plan General.
- c) En el año siguiente a la presentación del documento de gestión, el mismo se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.
- d) Para la realización material y completa de la urbanización: dos años desde el inicio de las obras, que comenzaran en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- e) Para solicitar licencia de edificación: dos años desde la realización material y completa de la urbanización y cinco años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- f) Para iniciar y terminar las obras de edificación: uno y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia

4. En suelo urbano consolidado:

- a) Para solicitar licencia de edificación: dos años, desde la entrada en vigor de este Plan General.
- b) Para iniciar y terminar las obras de edificación: uno y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

5. Estos plazos serán de aplicación siempre que no se dispongan otras determinaciones por la legislación urbanística o sectorial.

Art. 2.1.10. Ejecución de los Sistemas Generales

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, salvo que esté incluido o adscrito, en su caso, en ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización, en sectores de suelo urbanizable o en unidades de actuación delimitadas en suelo rústico de asentamientos rurales, en cuyo caso se aplicará para la obtención del suelo el sistema que se haya establecido en cada caso.
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 del Título Quinto de estas Normas, dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones y las establecidas -en su caso- en las fichas correspondientes, deberán respetarse por los Planes Parciales que incluyan tales elementos o por los Planes Especiales que se formulen para su ejecución.
3. Salvo aquellos que ordena directamente el Plan General, los elementos de sistemas generales interiores a sectores de suelo urbanizable que el Plan General determina como

sujetas a planeamiento de desarrollo requieren, previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

Art. 2.1.11. Obras públicas ordinarias de urbanización

1. Las obras públicas ordinarias de urbanización son las necesarias para ejecutar la ordenación pormenorizada establecida en este Plan General, en terrenos no incluidos en una unidad de actuación o sector.
2. La obtención del suelo afectado por una obra pública ordinaria de urbanización (viarío y espacios libres), que conforman las alineaciones exteriores de la parcela, si no fuera de titularidad pública, se obtendrá por cesión gratuita o bien por expropiación u ocupación directa.
3. Los costos de las obras públicas de urbanización podrán repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por las mismas, mediante la imposición de contribuciones especiales, y previo el expediente administrativo correspondiente.

Art. 2.1.12. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en suelo urbano consolidado

En el suelo urbano consolidado no urbanizado en su totalidad, además de los requisitos contenidos en la legislación urbanística, para conceder la licencia de edificación, junto con la solicitud de la licencia de edificación se deberá presentar Proyecto de Urbanización.

Art. 2.1.13. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado ordenado

En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado ordenado, además de los requisitos contenidos en la legislación urbanística, para poder simultanear las obras de edificación y urbanización, las mínimas de estas últimas a desarrollar serán todas las correspondientes a una etapa o fase concreta, además de las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos precisos, hasta el punto de enlace con las redes generales que estén en funcionamiento.

Art. 2.1.14. Actuaciones aisladas privadas en asentamientos rurales

1. Se deberá proceder, en su caso, a la normalización de la parcela conforme a la parcela mínima establecida en estas Normas Urbanísticas, así como a la obtención de la licencia urbanística correspondiente.
2. Las licencias urbanísticas impondrán los deberes necesarios para asegurar que las parcelas alcancen la condición de unidad apta para la edificación y los que determine la ordenación, de entre los siguientes:
 - a) Costear los gastos de urbanización, y en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanísticos y para regularizar las vías públicas existentes.
 - b) Cumplir los deberes legales para la materialización del aprovechamiento edificatorio, de acuerdo con la legislación urbanística.
 - c) Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

Art. 2.1.15. Proyectos de ejecución

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases genéricas:
 - a) De urbanización.
 - b) De edificación.
 - c) De otras actuaciones urbanísticas.
 - d) De actividades e instalaciones.

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

TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 3.1.1. Patrimonio objeto de protección

A los efectos de las determinaciones contenidas en este Plan General, se entiende por Patrimonio el conjunto de los elementos y espacios de valor natural protegidos legalmente, y de los bienes y lugares que constituyen la identidad histórica, arquitectónica, ambiental y cultural del municipio, que comprenden los espacios, sitios históricos, ambientes, conjuntos arquitectónicos, edificios y elementos característicos del proceso de formación urbana, de su memoria colectiva y de sus valores culturales, arqueológicos, paleontológicos y etnográficos.

Art. 3.1.2. Normativa e instrumentos de protección y ordenación

1. La protección, conservación y mejora del Patrimonio Arquitectónico se establece mediante las condiciones y determinaciones contenidas en este Plan General y en la legislación aplicable, que serán desarrolladas por el Catálogo Arquitectónico, que se determina en las Disposiciones Adicionales de las Normas Generales de este Plan General.
2. En los planos de ordenación pormenorizada, se señalan los elementos arquitectónicos inventariados por este Plan General, debiendo el Catálogo Arquitectónico concretar, corregir o ampliar su contenido y proceder a la regulación pormenorizada de las determinaciones de protección.
3. La protección, conservación y mejora del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnográfico será desarrollada por la Carta respectiva, conforme a las determinaciones de la legislación sectorial.

Art. 3.1.3. Régimen de los Bienes de Interés Cultural

1. Los elementos patrimoniales declarados Bienes de Interés Cultural, quedan sometidos al régimen de protección que se establece al efecto en la legislación aplicable en materia de patrimonio histórico de Canarias.
2. Los Bienes de Interés Cultural no podrán ser sometidos a ninguna intervención, interior o exterior, sin autorización del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico.

CAPÍTULO 2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Art. 3.2.1. Patrimonio arquitectónico protegido

El Patrimonio arquitectónico protegido lo constituyen los edificios y construcciones que se incluyan en el Catálogo, que deberá contemplar lo dispuesto en los artículos siguientes.

Art. 3.2.2. Niveles de protección del patrimonio arquitectónico

El Catálogo podrá determinar 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 los elementos específicos.

Art. 3.2.3. Protección de parcela

El nivel de protección del edificio podrá afectar, asimismo, a determinados espacios no edificados de la parcela en la que se localice.

Esta protección puede afectar:

- A los espacios directamente vinculados al edificio protegido, los cuales, de manera general, vienen delimitados por el perímetro construido.
- A otros espacios libres de la parcela.

Art. 3.2.4. 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 sea factible 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. Salvo determinación expresa del Catálogo Arquitectónico, en todos los niveles de protección se considera que la fachada tiene un valor urbano y paisajístico fundamental, por lo que además de las cualidades específicas que define cada nivel, las fachadas se protegen íntegramente.
5. Asimismo, y con similar salvedad, en todos los niveles de protección se considera que los aljibes, acogidas de agua, hornos, lagares, palomares de fábrica, balcones, escaleras exteriores y chimeneas tradicionales son elementos característicos de los modos arquitectónicos que se pretende conservar y, por tanto, dichos elementos se protegen íntegramente.

Art. 3.2.5. Definición de los tipos de obra permitidos

Sin perjuicio de que se establezcan ulteriores especificaciones para cada uno de los grados de protección, el Catálogo determinará las intervenciones de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación permitidas en las unidades catalogadas, según las definiciones que a continuación se indican:

a) Medidas de conservación:

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

b) Intervenciones de restauración:

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.

c) Intervenciones de consolidación:

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 al que sea destinado.

d) Intervenciones de rehabilitación:

Son intervenciones de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas principales del edificio.

e) Intervenciones de remodelación:

Son obras de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio para optimizar su uso o para adaptar éste a un fin diferente. Esta adecuación o transformación puede incluir la demolición o sustitución total o parcial de elementos estructurales de algunas partes del interior de edificio, siempre y cuando ello no conlleve la alteración de la configuración morfológica general del mismo o la pérdida de los valores arquitectónicos por los que ha sido protegido.

Art. 3.2.6. Obras permitidas en los distintos niveles de protección

Las obras permitidas para cada edificación se indicarán en las instrucciones de las fichas del Catálogo Arquitectónico.

Art. 3.2.7. Casos de ruina o derribo

En caso de ruina o derribo de edificios que se incluyan en el Catálogo se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística y de patrimonio histórico.

Art. 3.2.8. Modificación o supresión de elementos añadidos

En cualquiera de los niveles de protección, se podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición o corrección de elementos añadidos o no acordes con la edificación original.

Art. 3.2.9. Condiciones estéticas de las ampliaciones de las edificaciones

1. Las obras de ampliación de los edificios protegidos se ajustarán a las siguientes condiciones específicas:

a) 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 demuestre la escasa incidencia de dicho adosamiento sobre la edificación original.

b) Composición de la fachada

- Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de los huecos de las fachadas.
- Los huecos al exterior deberán ser de forma cuadrangular. En la medida de lo posible, éstos deberán concordar en dimensiones, proporciones y distribución con aquellos huecos que estén abiertos en la fachada más cercana del edificio protegido.

c) Materiales y acabados en fachadas

- El material de revestimiento en las fachadas será siempre el característico de las fachadas del edificio protegido. Sólo se permite el enfoscado liso, prohibiéndose expresamente los “almendrados”.
- El color utilizado para la terminación de las fachadas deberá ser similar al característico o dominante en las del edificio protegido. La textura será lisa con acabado mate, sin que en ningún caso se pueda pintar sobre la piedra natural.
- La carpintería exterior deberá presentar el mismo color que la que presenta el edificio protegido.

d) Altura de la edificación

En ningún caso podrá ser superior a la altura máxima de la crujía de la fachada principal de la edificación protegida.

e) Cubiertas.

Las cubiertas serán siempre planas. No se permiten construcciones auxiliares sobre la cubierta. Los elementos técnicos tales como chimeneas, antenas y placas solares habrán de estar integrados en el diseño de la cubierta.

f) Cuerpos volados

No se permiten los cuerpos volados.

Art. 3.2.10. Espacios y elementos protegidos

Son espacios y elementos protegidos por el planeamiento aquellos lugares, ambientes y elementos que sean declarados como Bienes de Interés Cultural o se incluyan en el Catálogo Arquitectónico.

TÍTULO CUARTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 4.1.1. 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 urbanístico y el derecho a edificar y, en cualquier caso, a la obtención de la pertinente licencia municipal y, en su caso, de las autorizaciones derivadas de la legislación urbanística y 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.

Art. 4.1.2. 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) A la parcela y su ocupación.
 - b) Edificabilidad y aprovechamiento.
 - c) Condiciones particulares de las diferentes tipologías.

Art. 4.1.3. Tipologías edificatorias

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

a) Alineada

Se entiende por tal la edificación que tiene establecidas todas sus alineaciones exteriores e interiores en los planos de ordenación pormenorizada, disponiendo de fachada hacia el espacio público exterior y, en su caso, hacia el interior de la parcela.

En la mayor parte de los supuestos, las alineaciones de fachada son paralelas o coinciden con las alineaciones exteriores, conformando fachadas continuas (edificación cerrada).

b) Abierta en bloque (AB)

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

c) Ciudad Jardín (CJ)

Es aquella tipología en que las edificaciones son bloques de pequeño tamaño aislados en el interior de la parcela con jardín privado perimetral, una altura no superior a las 2 plantas y con una baja intensidad edificatoria donde los usos predominantes son los de residencial unifamiliar y/o unifamiliar agrupada.

d) Transición (TR)

Es la tipología con que se define aquellas zonas en las que se desarrollan tanto edificaciones adosadas como aisladas y que cuentan a su vez con el carácter y las singularidades de la implantación de la edificación en el paisaje rural, vinculada principalmente a la residencia y que se sitúa en áreas de suelo urbano o en asentamientos rurales.

e) Industrial (ID)

Son las edificaciones de uso industrial o asimilable al mismo. Se disponen aisladas o adosadas a algunos de sus linderos, según los diferentes supuestos que determinan estas Normas.

f) Equipamientos e Infraestructuras públicas.

Las edificaciones de equipamientos (E) y de Infraestructuras (IF) públicas, deben tener un tratamiento específico en cuanto a las condiciones generales y particulares de aplicación. Por ello, en determinados preceptos contenidos en este Título se realizan especificaciones en cuanto a las condiciones que deben aplicarse a dichas edificaciones singulares.

g) Edificaciones con parámetros y condiciones singulares.

En los Planos de Ordenación pormenorizada se señalan las parcelas en las que la edificación tiene unos parámetros y condiciones específicas respecto a su tipología, que se concretan en la ficha correspondiente al área de que se trate. Así mismo se reflejan los elementos arquitectónicos inventariados.

Art. 4.1.4. 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. De acuerdo con lo establecido en las Normas Generales, prevalecen las determinaciones específicas contenidas en las correspondientes fichas del área de que se trate.
3. En los ámbitos en los que se mantiene en su totalidad o en parte la ordenación establecida por un Plan Parcial o Especial aprobado, las edificaciones deberán cumplir las instrucciones y determinaciones que contenga la ficha del área correspondiente, que prevalecerán sobre las determinaciones establecidas en el documento de planeamiento previo.
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, en cualquier caso, lo establecido en el artículo 1.2.1.5.

5. Las edificaciones situadas en suelo rústico deberán cumplir las condiciones contenidas en estas Normas y en las Normas Urbanísticas Generales que regulan 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 instrumento pertinente.
6. En los supuestos ya expresados en los números anteriores de este artículo y para lo no regulado en las respectivas fichas, serán de aplicación subsidiaria lo contenido en 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. Igualmente, será de aplicación complementaria la regulación que contengan las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, y la de Actividades y Espectáculos Públicos, que no podrán contradecir las determinaciones de este Plan General.
8. Cuando en una parcela ya edificada no se haya agotado toda la edificabilidad permitida y se pretenda ampliar la superficie edificable de alguna de las fincas registrales que, en su caso, existan en la parcela, se requerirá que sea asumido por la representación cualificada de la propiedad conforme a la legislación específica. El proyecto habrá de justificar el no agotamiento de la superficie edificable permitida.
9. Conforme a lo establecido en la legislación urbanística, las intervenciones de rehabilitación edificatoria destinadas al cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal, podrán ocupar los espacios libres o viarios públicos siempre que se garantice la funcionalidad de los mismos. Asimismo, las actuaciones en el interior de las parcelas, vinculadas a tal fin y a la reducción de la demanda energética en más de un 30%, no computarán a efectos de ocupación, retranqueos y superficie edificable. Dadas las características climáticas del municipio de Yaiza, el cerramiento de terrazas no contribuirá al ahorro energético, por lo que no se establece excepción al cómputo de las mismas como superficie edificable en relación a lo establecido en estas Normas y en las condiciones singulares establecidas en el fichero de ámbitos urbanísticos.

Art. 4.1.5. Dotación de aparcamientos

1. Será obligatorio el establecimiento de garajes para aparcamiento de vehículos en todas las parcelas, siempre que dicho solar dé frente a una vía de tráfico rodado, aunque éste sea restringido.
2. La dotación de plazas de aparcamientos será, como mínimo, la siguiente:
 - 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda.
 - 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de uso de oficinas o equipamiento privado.
 - 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de uso comercial en categoría de pequeño y medio comercio y 3 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el resto de las categorías del uso comercial definidas en el Título siguiente.
 - 1 plaza por cada 100 m² construidos del uso de restauración.
 - 1 plaza de aparcamiento por cada 3 unidades alojativas turísticas.
3. En las tipologías de edificación abierta y de ciudad jardín agrupada, al menos el 80% de la dotación de aparcamientos que resulte de aplicar los estándares mínimos establecidos en el

- número anterior, deberán ubicarse en planta baja o de sótano. Los que se sitúen en los espacios libres privados de parcela, estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen su impacto ambiental.
4. Quedan exceptuados de la aplicación de los números anteriores los edificios que se incluyan en el Catálogo Arquitectónico, 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.
 5. 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 a las viviendas o locales.
 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, aunque sin computar los espacios destinados a cuartos de instalaciones, de servicio y semejantes. En el uso comercial se aplicará sobre la superficie de venta.
 7. Para la implantación de equipamientos recreativos en espacios adaptados, edificados y complejos recreativos, así como para usos equipamientos relevantes será exigible un estudio complementario de tráfico y de la necesaria dotación de aparcamiento en función del número de asistentes o espectadores previsibles. Con carácter de recomendación se establece una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada cuatro asistentes o espectadores.
 8. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá reducir la dotación de las plazas de aparcamiento en los casos en que se justifique la inviabilidad técnica por las condiciones singulares de la parcela o edificación existente.
 9. En aquellas parcelas situadas en suelo urbano o asentamiento rural, que cuenten como único viario de acceso rodado a la parcela una carretera de interés regional o insular, habrá de resolverse de tal manera que tanto la maniobra de entrada como la de salida del aparcamiento se realice siempre de frente, garantizando en todo caso unas adecuadas condiciones de seguridad y visibilidad en dichas operaciones.

CAPÍTULO 2. CONCEPTOS Y CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA Y SU OCUPACIÓN

Art. 4.2.1. Parcela, solar y unidad apta para la edificación

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 o edificatorios, 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, y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos a los que se remite la ordenación o a los que la desarrollen.
3. Se considera solar en suelo urbano consolidado, la parcela ya dotada con los servicios que determine la legislación y ordenación urbanística y como mínimo de los siguientes:

- Tener acceso por vía pavimentada y todos los espacios que conforman las alineaciones exteriores o públicas deberán estar abiertas al uso público o, en su caso, inscripción de la existencia de servidumbre en el Registro de la Propiedad sobre aquellas parcelas que aún mantengan el dominio privado, estando previsto en el planeamiento su categorización como espacio público.
 - Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
 - Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, cuando no exista red de alcantarillado se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación. Para los de mayor entidad se habrán de disponer estaciones depuradoras, que habrán de contar con autorización del Consejo Insular de Aguas
 - Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden y, en todo caso, por la que se produzca el acceso a la edificación.
4. Para poder considerar una parcela situada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable como solar, se habrán de haber cumplido con todas las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial, así como la de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución que resultaren de aplicación.
5. Las parcelas rústicas son aquellas que se encuentran en suelo rústico y que se determinan como tales en este Plan General y en los instrumentos de desarrollo de la ordenación.

Se considera unidad apta para la edificación, el suelo rústico de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, afecta a la edificación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.

Los servicios urbanísticos mínimos que debe tener la unidad apta para la edificación en los asentamientos rurales son:

- Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circundan.
 - Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
 - Evacuación de aguas residuales mediante la conexión con las correspondientes redes generales. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, deberán disponer de depuradoras preferentemente o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.
6. Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como tal.

Art. 4.2.2. Manzana

Es la porción de suelo urbano, urbanizable 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 que lo desarrollen. Cada manzana puede estar conformada por una o varias parcelas. Se entenderá por unidad urbana equivalente, en cualquier caso, aquel ámbito que el

planeamiento general o de desarrollo (Plan Parcial o Especial) delimite para su ordenación mediante Estudio de Detalle.

Art. 4.2.3. 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.

Art. 4.2.4. Parcelación, segregación y agrupación de parcelas

1. Se considerará parcelación toda agrupación y/o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes.
2. No se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación urbanística y sectorial aplicable, y no cuenten con la pertinente autorización y/o licencia.
3. No se permitirán segregaciones que den como resultado parcelas que no cumplan con las dimensiones establecidas como mínimas en estas Normas y en las Normas Urbanísticas Generales.
4. La segregación de fincas o parcelas, en las que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad determinada por el planeamiento, que haya sido ya consumida por las construcciones existentes.
5. Tampoco se permitirá la segregación de parcelas cuando los terrenos se encuentren incluidos en unidades de actuación o en sectores de suelo urbanizable y no haya sido aprobado definitivamente el instrumento de gestión correspondiente, salvo el supuesto de segregar la parte no incluida en sus ámbitos.

Art. 4.2.5. Referencias planimétricas de las parcelas

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

- a) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal o frente de parcela el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. El lindero posterior es el opuesto al frontal. Son linderos laterales los restantes.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán la consideración de linderos frontales todos los que tengan tal característica.

- b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres públicos.

La línea señalada en los planos de ordenación pormenorizada, podrá ser reajustada en el acta de alineaciones y rasantes con el fin de garantizar el dominio público existente y resolver posibles incoherencias derivadas de errores cartográficos en relación a la realidad existente.

Un espacio libre público se podrá considerar como única alineación exterior de una parcela, cuando cuente con una franja de anchura libre mínima de 3,50 metros que permita el acceso de los vehículos de protección civil.

- 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 la posición obligatoria del frente del edificio. Coincidirá con la alineación exterior o pública cuando no se establezcan retranqueos en la ordenación pormenorizada.

Art. 4.2.6. 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 altitud de la calle, plaza o espacio público en la alineación exterior. En los viales ya ejecutados se considerará como tal el perfil de la acera existente.
- b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c) Cota de suelo: es la altitud relativa de cada punto del terreno resultante después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

Art. 4.2.7. Separación a linderos o retranqueos

1. La separación a los linderos o retranqueos es la distancia de cada punto del plano de fachada al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste. Puede regularse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.

Los cuerpos salientes habrán de respetar los retranqueos establecidos, salvo excepción expresa de la normativa particular de aplicación.

2. 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, 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.
- b) Jardín delantero. Será un espacio ajardinado al menos en un 30% de su superficie, dotado de cerramiento en la alineación exterior.

A falta de concreción en las condiciones particulares será de aplicación obligatoria esta última solución.

3. En aquellas parcelas que den frente a carreteras insulares se habrá de cumplir con lo establecido en el artículo 61 a 74 y 55.2 del Reglamento de Carreteras.

Art. 4.2.8. Separación entre edificios

1. La separación entre edificios es la distancia que separa sus fachadas.
2. Salvo determinación más restrictiva establecida para la tipología de aplicación o en el fichero de ámbitos urbanísticos, si se construye en un mismo solar más de una edificación, la separación entre las mismas será la derivada de la aplicación del código técnico de la edificación.

Art. 4.2.9. Fondo edificable

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

Art. 4.2.10. Ocupación o superficie ocupada

1. La ocupación es la superficie de parcela comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, incluyendo los cuerpos salientes en la edificación abierta y ciudad jardín, sobre un plano horizontal.
2. Los porches, terrazas y balcones abiertos y cubiertos computarán como superficie ocupada con similar criterio al que se establece para el cómputo de la superficie edificable en estas Normas y en las fichas del ámbito correspondiente.
3. Las construcciones auxiliares cerradas y cubiertas de garajes, cuartos de aperos, trasteros, instalaciones deportivas y áreas de juegos computarán en su totalidad. Se excluirán del cómputo las construcciones auxiliares destinadas a instalaciones técnicas del edificio, las pérgolas y templete diáfanos, así como los invernaderos, instalaciones deportivas, áreas de juego y piscinas con cerramientos traslúcidos.
4. Su cuantía máxima puede señalarse:
 - a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento de la edificación.
 - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

Art. 4.2.11. 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.

Art. 4.2.12. Coeficiente de ocupación

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupada 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.

Art. 4.2.13. 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 en la parcela.

Art. 4.2.14. Superficie libre de parcela. Jardines o patios privados

Es el área libre de construcciones resultante de aplicar las condiciones de posición y ocupación sobre la cota de suelo urbanizado de la parcela.

Art. 4.2.15. Otras referencias de la edificación

En la regulación de la edificación contenida en estas Normas se emplean también otras definiciones, que se señalan a continuación:

- a) Cerramiento: es el elemento que delimita los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas, la separación entre éstas y los viales, o espacios libres públicos. Las características de los mismos se establecerán en las Ordenanzas de Edificación.
- b) Plano de fachada: es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos y elementos volados.
- c) Medianera: es la pared ciega del edificio que se sitúa en el límite de la parcela, elevándose de los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces.
- d) Planta baja: es la planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o espacio público o por encima de la planta sótano, real o posible. Pueden existir varias plantas bajas en un mismo edificio.
- e) Plantas superiores: son las plantas situadas por encima de la planta baja.

Art. 4.2.16. Protección de cauces

1. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de los cauces de los barrancos o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización-concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas.
2. Asimismo, las obras en los márgenes requerirán la previa autorización-concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

CAPÍTULO 3. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD y APROVECHAMIENTO

Art. 4.3.1. 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.
2. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos, los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos, las construcciones sobre la cubierta y la superficie bajo cubierta inclinada si tiene una altura inferior a 1,90 metros. Asimismo se excluirán del cómputo las construcciones auxiliares destinadas a instalaciones técnicas del edificio, las pérgolas y templetes diáfanos, y las instalaciones deportivas, áreas de juego, invernaderos y piscinas con cerramientos traslúcidos.
4. Las construcciones auxiliares cerradas y cubiertas de garajes, cuartos de aperos, trasteros, instalaciones deportivas y áreas de juegos computarán en su totalidad.
5. Los pasillos, escaleras y demás elementos de circulación cubiertos, computarán en su totalidad como superficie edificada, con independencia del cerramiento del que dispongan.
6. Los porches, terrazas y balcones cerrados y cubiertos computarán en su totalidad.
7. Los porches, terrazas y balcones abiertos y cubiertos computarán como superficie edificable al 50% de su superficie.
8. En los edificios de uso turístico y equipamientos privados (incluidos los recreativos), respecto a aquellas plantas semienterradas en las que se pueda abrir huecos de altura superior a 0,70 metros en alguno de sus lados, se excluye del cómputo de superficie edificable aquellas dependencias que no tengan un carácter habitable, entendiéndose como no habitables, los garajes, almacenes o trasteros, instalaciones y zonas de servicio. Queda prohibido cualquier cambio de uso a espacio habitable si la edificabilidad de la parcela está agotada o implica una reducción de las dotaciones de servicios o complementarias mínimas exigidas, salvo las excepciones que se contemplen en otros apartados de esta normativa o en las fichas del área o sector correspondiente.

Art. 4.3.2. 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 y altura.
 - b) El coeficiente de edificabilidad.
 - c) El valor absoluto.

Art. 4.3.3. 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 existentes.
 - 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.
2. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como 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.

Art. 4.3.4. Superficie útil

1. Se entiende por superficie útil de una vivienda o pieza, la superficie de su espacio que tiene una altura no inferior a 1,90 m. La superficie útil no incluye la ocupada por paramentos internos o perimetrales, fijos o móviles; por los elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos de sección superiores a 100 cm².
2. Cuando se establezca una superficie mínima útil para una vivienda o pieza, se aplicarán los criterios de cómputo de los diferentes espacios reflejados en el artículo 4.3.1.

Art. 4.3.5. Coeficiente de ponderación

Con el fin de establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios para las unidades de actuación en suelo urbano, asentamiento rural y los sectores de suelo urbanizable, serán de aplicación los coeficientes de ponderación por tipologías y usos que a continuación se establecen:

<u>Uso</u>	<u>Cu</u>
Residencial	1,00
Residencial (VP)	0,80
Turístico	1,00
Industrial	1,00
Comercial	1,00
Oficinas	1,00
Restauración	1,00
Equipamiento privado	0,80
Infraestructuras	*****
<u>Tipología</u>	<u>Ct</u>
Alineada 1, 2 plantas (1,2p)	1,00
Alineada con jardín delantero y/o trasero	*
Abierta (AB) (>0,00 m ² c/m ² s)	4,35
Abierta (AB) (>0,15 m ² c/m ² s)	2,90
Abierta (AB) (>0,25 m ² c/m ² s)	2,20

Abierta (AB) (>0,375 m ² c/m ² s)	1,85
Abierta (AB) (>0,50 m ² c/m ² s)	1,45
Abierta (AB) (>0,75 m ² c/m ² s)	1,30
Abierta (AB) (>1,00 m ² c/m ² s)	1,10
Abierta (AB) (>1,50 m ² c/m ² s)	1,00
Ciudad Jardín (CJ)	**
Transición (TR)	***
Industrial (IN)	****

* El coeficiente de ponderación de la tipología alineada con jardín delantero y trasero, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

** El coeficiente de ponderación de los diferentes tipos de ciudad jardín, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

*** El coeficiente de ponderación de la tipología de transición, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

**** El coeficiente de ponderación de los diferentes tipos de edificación industrial, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

***** El coeficiente de ponderación de las infraestructuras privadas en las que se presten servicios de carácter comercial tales como las estaciones de servicios, aparcamientos en edificios, etc.; se asimilará al del uso de equipamiento privado.

Art. 4.3.6. Altura de la edificación

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale de la referencia altimétrica de la parcela. 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 fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje u otros usos autorizados el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.
 - b) Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante del viario o espacio libre público (o cota del suelo 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.
3. 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.
4. Por encima de la altura máxima de edificación autorizada conforme a las definiciones anteriores, sólo podrán admitirse los antepechos y barandillas de una altura máxima de 1,00 metro, las construcciones e instalaciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de agua, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, de calefacción y

acondicionamiento de aire, instalaciones de energías renovables, antenas, lucernarios, elementos decorativos, etc.

En aquellas tipologías en las que expresamente se contemple, se admitirán los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores.

En ningún caso se admitirán usos habitables.

Las construcciones técnicas o auxiliares no podrán superar los 3,50 metros de altura, medidos desde la cara superior del forjado de la cubierta hasta la coronación de los parapetos o cumbrera. Deberán quedar debajo de diedros trazados a 45° sexagesimales desde el borde exterior de la cara superior del forjado de cualquier fachada, entendiendo como tales, incluso las que se generan por escalonamiento de la edificación.

Art. 4.3.7. Plantas de sótanos

1. La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 0,70 metros por encima del nivel de la cota de suelo o rasante de la acera, en su caso.
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 terciario. Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén e instalaciones vinculadas a actividades ubicadas en las plantas superiores, instalaciones técnicas y similares. La altura mínima entre suelo y techo será de 2,20 metros.
4. Como excepción al apartado anterior, se admite en los equipamientos privados y en los establecimientos turísticos el desarrollo de espacios habitables con las siguientes limitaciones:
 - a) No podrán superar el 20% de la superficie edificable establecida para la parcela.
 - b) En los establecimientos turísticos habrán de estar destinados a zonas de uso general que excedan del mínimo requerido en la legislación turística.
5. Los sótanos no computarán para definir la altura máxima edificable, en cuanto al número máximo de plantas.

Art. 4.3.8. Altura, ocupación y superficie edificable de los edificios de uso dotacional

1. Cuando el uso dotacional se desarrolle en parcelas en las que se ha establecido como tipología de aplicación la de Equipamientos públicos, con el fin de adecuar y flexibilizar las condiciones morfológicas de manera que no se limite funcionalmente la actividad a desarrollar en los mismos, la altura, ocupación y superficie edificable será libre, cuando no lo impidan las determinaciones establecidas en las fichas y planos de ordenación pormenorizada del área. En cualquier caso, se aplicarán las siguientes limitaciones:
 - a) Se habrán de cumplir establecidas en estas Normas en relación a los edificios que se incluyan en el Catálogo Arquitectónico.
 - b) En zonas de tipología de ciudad jardín, se permite aumentar en una planta la altura establecida para la misma.

- c) En zonas de tipología alineada o abierta, cuando se pretenda desarrollar dos o más plantas de las permitidas para las mismas, se deberá tramitar un Estudio de Detalle que justifique la conveniencia de la singularidad de tal propuesta.
 - d) En zonas de edificación alineada, no se podrán generar medianeras salvo de una planta, cuando ésta presente un retranqueo de al menos 3,00 metros con respecto a la alineación exterior.
 - e) En zonas de edificación ciudad jardín y abierta, se habrá de respetar un retranqueo mínimo a linderos de 3,00 metros.
2. Cuando el uso de equipamiento público se desarrolle como compatible de otros, los parámetros de aplicación serán los establecidos en la ficha o planos de ordenación para el resto de usos.
3. Si la dotación se ubicara en suelo rústico deberán cumplirse también las exigencias, condiciones y limitaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales y en la legislación urbanística y sectorial aplicable y el planeamiento insular, debiendo proyectarse de forma que produzcan el menor impacto visual y la menor afección al territorio.

Art. 4.3.9. Cuerpos salientes. Definición

1. Se entienden por cuerpos salientes todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como escaleras, pasillos, balcones y terrazas.
2. Los cuerpos salientes admisibles según estas normas, se clasificarán en cerrados y abiertos, a efectos de su autorización por la normativa particular de cada zona o sector, con arreglo a las siguientes definiciones y condiciones generales:
 - a) Son cuerpos salientes cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos, pudiendo estar integrados como una mera continuidad de las diferentes estancias o espacios interiores, o bien, ser independientes de los mismos.
 - b) Son cuerpos salientes abiertos los pasillos, escaleras, balcones y terrazas, sin cerramientos fijos en al menos uno de sus lados.
3. Se entiende por plano límite lateral del vuelo el plano vertical perpendicular a la fachada que limita lateralmente la admisibilidad de los cuerpos salientes.
4. Se entiende por plano límite frontal del vuelo el plano vertical paralelo a la fachada en todo su desarrollo que limita el vuelo de cualquier tipo de cuerpo saliente.

Art. 4.3.10. Elementos salientes. Definición

Son elementos salientes los vuelos de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada, tales como aleros, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas, etc.

Las características de los mismos se establecerán en las Ordenanzas de Edificación.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ALINEADA

Art. 4.4.1. Tipos de Edificación Alineada

Se pueden distinguir los siguientes tipos de edificación alineada:

- a) Edificación alineada.
- b) Edificación alineada con jardín delantero.
- c) Edificación alineada con jardín delantero y trasero.

Art. 4.4.2. Parcela

1. Las parcelas deberán tener una longitud de fachada no inferior a 6,00 metros, deberá poderse inscribir en ellas un círculo de igual diámetro, y su superficie deberá ser igual o superior a 90 metros cuadrados.
2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas o entre una construida y viario, espacio libre o equipamiento público, a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad.
3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que los propietarios utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad.

Art. 4.4.3. 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 determinen en los instrumentos de planeamiento de desarrollo. Las alineaciones con frente a viario o espacio libre tendrán la condición de alineación de fachada.
2. En los supuestos en que la parcela sea colindante con el suelo rústico y no se haya establecido alineación interior, la pared con frente al suelo rústico se tratará como fachada, con apertura de huecos, salvo en las edificaciones existentes. Si el terreno rústico colindante perteneciera a otra propiedad, en las plantas superiores a la baja, la edificación se retranqueará 3,00 metros e igualmente se tratará la pared como fachada.

Art. 4.4.4. Retranqueos de la edificación

1. El retranqueo mínimo para abrir huecos en cualquier planta 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 estas Normas, en otras que resulten de aplicación y en la legislación civil.
2. Los retranqueos de la edificación se señalan en los planos de ordenación pormenorizada. Se deberán respetar, en cualquier caso, las limitaciones derivadas de la legislación sectorial.

3. Las ampliaciones que se permitan en edificios protegidos 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. Deberá respetarse un retranqueo de 3,00 metros respecto a paredes medianeras, en las que existen huecos originales, de los edificios que se incluyan en el Catálogo de Protección, aunque tal retranqueo no se desprenda de los planos de ordenación.

Art. 4.4.5. Jardines delanteros

En el caso de que la alineación de fachada no coincida con la alineación exterior, la superficie existente entre una y otra tendrá el carácter de jardín delantero.

Art. 4.4.6. Jardines interiores

1. En los jardines interiores no se permite más construcción que las construcciones auxiliares de pérgolas, templetos y elementos singulares, siempre que sean diáfanos y su superficie no supere el 10% de la del jardín interior ni 30 metros cuadrados construidos como máximo. La altura máxima de las mismas se establece en 2,70 metros.

Se permitirá la instalación de piscinas, canchas deportivas y áreas de juego descubiertas. En cualquier caso, la superficie ajardinada no será inferior al 30% del área.

2. En los elementos arquitectónicos inventariados o que se incluyan en el Catálogo Arquitectónico, se admite la ampliación de las edificaciones existentes, para dar las adecuadas condiciones de habitabilidad al inmueble, en un 25% de su superficie edificable siempre que se respeten los retranqueos establecidos y no se supere la altura de la edificación existente, así como las determinaciones del propio Catálogo.

Art. 4.4.7. Planta baja

El nivel de la planta baja podrá situarse hasta 0,60 metros por encima de la 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.

Art. 4.4.8. Planta sótano

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos en fachada (jardines delanteros).

Los retranqueos a linderos solamente podrán ser ocupados en sótanos cuando se pretenda aumentar la dotación mínima de aparcamientos exigida y se garantice el ajardinamiento de su cubierta.

Art. 4.4.9. Altura

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

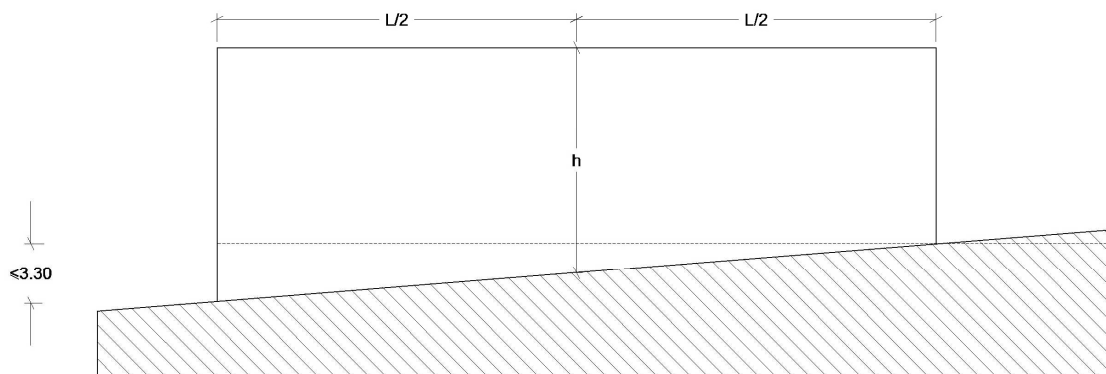
Una planta y/o 4,00 metros.

Dos plantas y/o 7,10 metros.

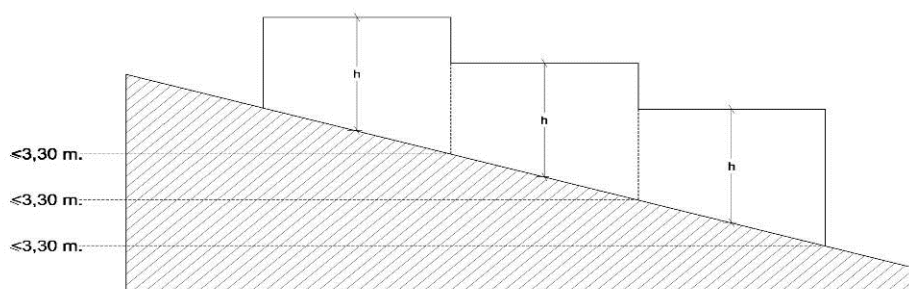
2. El número máximo en plantas se refleja en los planos de ordenación pormenorizada.
3. Cuando se pretenda desarrollar un edificio de aparcamientos será de aplicación exclusivamente la altura en metros.

Art. 4.4.10. Medición de la altura

1. La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los bordes de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 3,30 metros.



Cuando, dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a 3,30 metros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo, conforme a lo establecido en el número anterior.



2. Cuando las manzanas no tengan señaladas alineaciones interiores o no se establezcan alturas diferentes y la diferencia entre las rasantes de las calles o espacios libres públicos sea inferior a 3,50 metros, la altura establecida para la fachada con frente a vía o espacio público de cota superior se podrá prolongar hasta una distancia de 6,00 metros de la fachada con frente a cota inferior, salvo en el supuesto de que la manzana tenga un ancho inferior a 12,00 metros, en cuyo caso, se podrá prolongar solo hasta la mitad de la manzana.



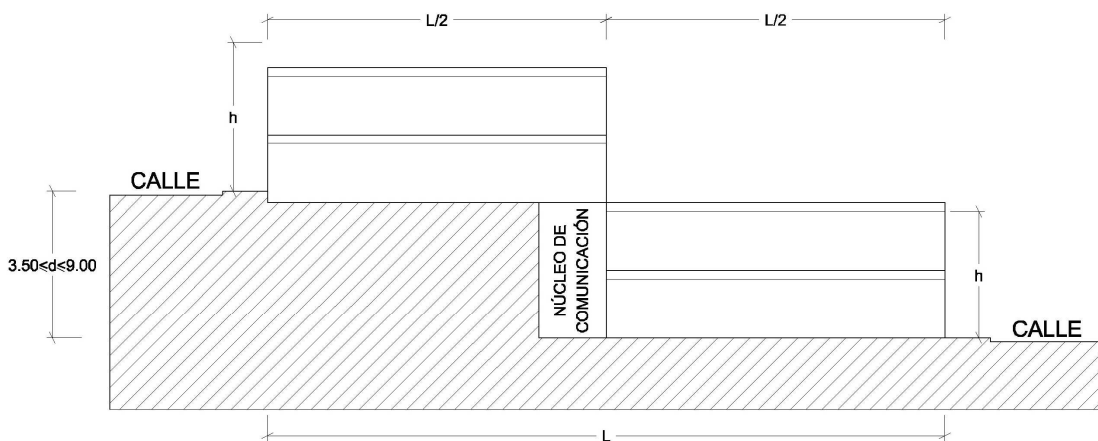
3. Cuando las manzanas tengan señaladas alineaciones interiores y la diferencia entre y la rasante de la calle y el jardín interior sea inferior a 3,50 metros, en la fachada hacia el jardín interior se habrá de cumplir con lo establecido en el artículo 4.3.6.3.

Art. 4.4.11. Medición específica de la altura en las parcelas en ladera.

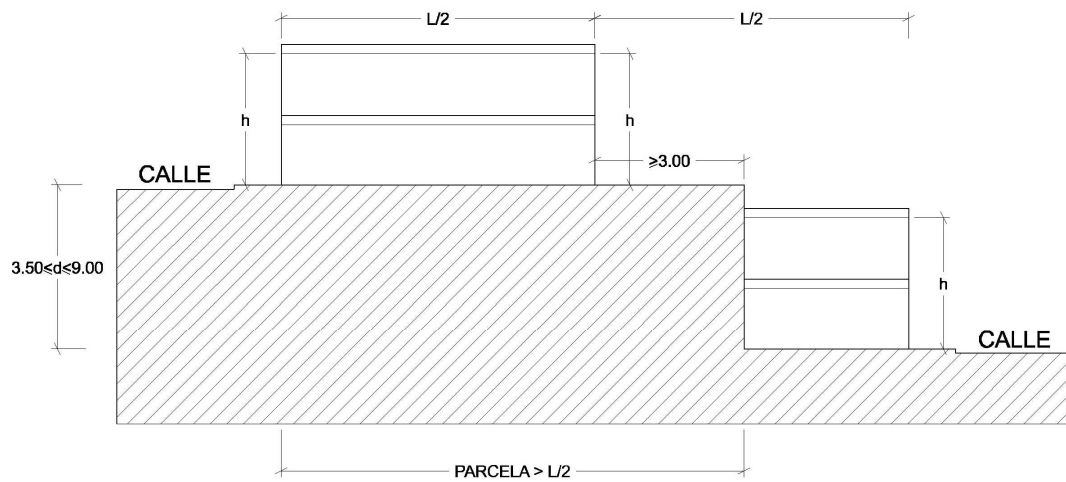
1. Parcelas en manzanas sin alineaciones interiores y con diferencia entre las rasantes de las calles o espacios libres públicos superior a 3,50 metros.

La altura establecida para la fachada con frente a vía o espacio público de cota superior no podrá superar la mitad de la manzana. Se aplicarán los siguientes criterios en función de la dimensión de las parcelas:

- a) Parcelas con frente a ambas calles o espacios libres públicos:



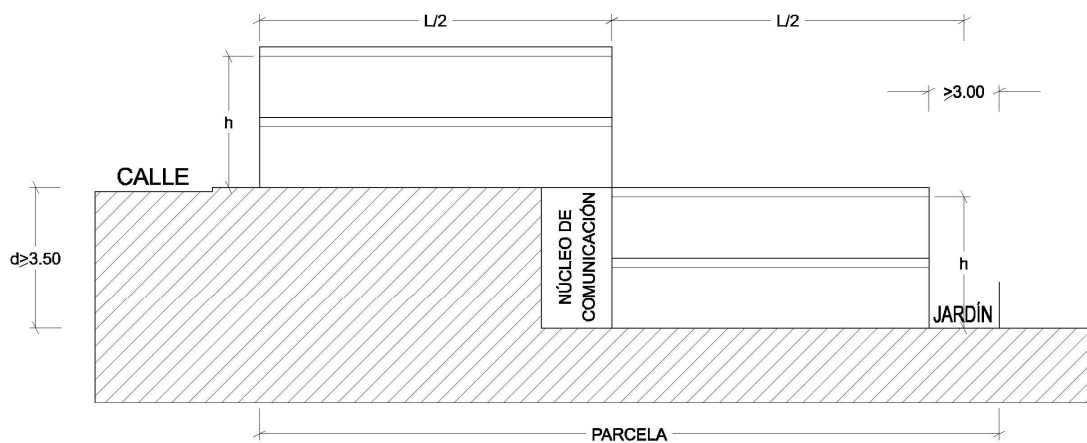
- b) Parcela con frente a calle superior, con una dimensión mayor a la mitad del ancho de la manzana: En estos supuestos la edificación habrá de disponer fachada con una separación a lindero mínima de 3,00 metros y no superar $L/2$, teniendo el resto de parcela el carácter de jardín privado.



2. Parcelas en manzanas con alineaciones interiores y la diferencia de nivel entre la rasante de la calle y el jardín interior sea superior a 3,50 metros.

Se aplicarán los siguientes criterios en función de la dimensión de las parcelas:

- a) Parcela ladera abajo con frente a calle superior: La altura reguladora se medirá en ambas alineaciones, afectando cada una hasta la línea intermedia entre ellas. Si el jardín privado es de otra propiedad habrá de separarse la edificación del lindero un mínimo de 3,00 metros, presentando fachada.



- b) Parcela ladera arriba con frente a calle inferior: Se podrá prolongar la altura reguladora hasta la alineación interior o bien escalonar la edificación sin que se pueda superar la altura reguladora en la alineación interior y el escalonamiento se habrá de desarrollar a una distancia igual o superior a la mitad del cuerpo edificable.

3. Adaptación topográfica.

- a) En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudios de Detalle, cuyo ámbito ha de ser como mínimo el de una manzana o, en aquellos casos de manzanas consolidadas en parte, el del total de la superficie de las parcelas que

no han consumido el aprovechamiento establecido, para resolver la implantación de la edificación en las condiciones concretas del terreno de que se trate, 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, sin que ello produzca en ningún caso un aumento de la superficie edificable establecida.

- b) En edificaciones alineadas pero con características similares a los de la edificación abierta, se aplicarán los criterios establecidos para la adaptación topográfica contemplados para dicha tipología.

Art. 4.4.12. Cuerpos salientes

A efectos del cómputo total de la superficie correspondiente a cuerpos salientes se aplicarán los siguientes criterios:

- a) La altura libre mínima sobre la rasante del espacio público será de 3,20 metros y en ningún caso podrá superar la dimensión de la acera.
- b) En las calles con anchura inferior a 6,00 metros no se permiten cuerpos salientes.
- c) Con respecto de las calles y espacios libres públicos, la profundidad máxima de vuelo será igual al 5% del ancho de la calle y siempre inferior a 0,80 metros,
- d) Los cuerpos salientes se separarán del lindero como mínimo tanto como vuelen y al menos 0,80 metros.
- e) La longitud de la fachada (LF) total ocupada por los cuerpos salientes, cumplirá como máximo con el siguiente valor: $LF = 0,50 \times LE \times (n-1)$. Esta longitud podrá concentrarse en una sola planta o repartirse en varias. Siendo LE= Longitud total del edificio al espacio público exterior y N= número de plantas del edificio.
- f) Los cuerpos salientes hacia los jardines delanteros e interiores se permiten con las mismas condiciones y limitaciones establecidas anteriormente con respecto a los espacios públicos exteriores. En ningún caso se permiten cuando la distancia entre fachadas sea inferior a 8,00 metros, se sitúen a menos de 3,00 metros del lindero lateral o posterior o reduzcan los parámetros mínimos de habitabilidad.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE

Art. 4.5.1. Parcela

La parcela mínima en la Edificación abierta es la que figura en la ficha del ámbito correspondiente o bien se determinará por los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Art. 4.5.2. Retranqueo de la edificación

1. Cuando no se refleje expresamente, en los planos de ordenación pormenorizada o en la ficha del ámbito, el retranqueo mínimo de la edificación a las alineaciones exteriores será de 5,00 metros. Se deberán respetar, en cualquier caso, las limitaciones derivadas de la legislación sectorial.
2. De los demás linderos, en su caso, se retranqueará una distancia mayor o igual a la mitad de la altura y nunca inferior a 3,00 metros.

Art. 4.5.3. Ocupación

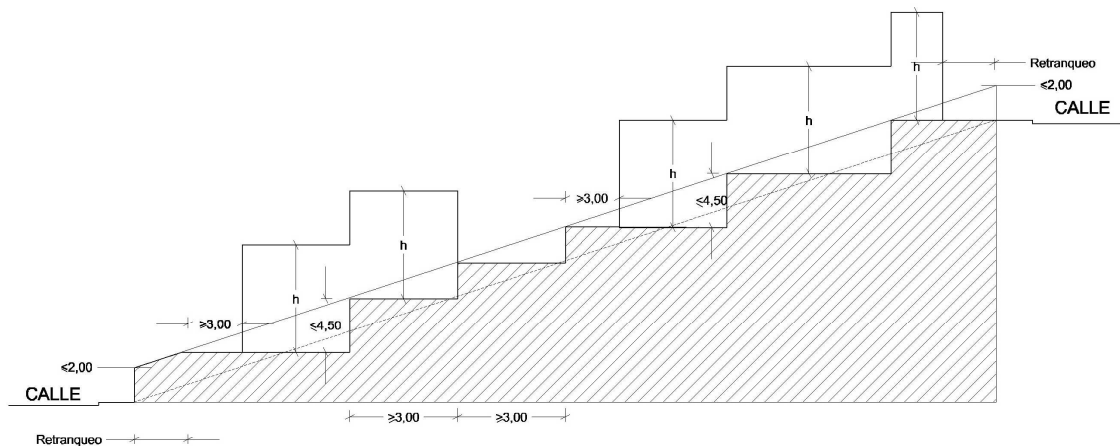
1. La ocupación máxima será la que figura en la ficha del ámbito correspondiente o bien se determinará por los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. En los sótanos se permite aumentar la ocupación máxima en un 20% de la superficie de la parcela. Se podrán ocupar en parte los retranqueos a linderos pero no los retranqueos a vial o espacio libre público, salvo para accesos de vehículos o instalaciones generales del edificio.
3. Se permitirá la instalación de piscinas, canchas deportivas y áreas de juego, así como pérgolas y templetos diáfanos en el espacio libre privado resultante de la ocupación establecida.
4. Habrá de destinarse a jardín un mínimo del 20% de la superficie de la parcela. Se habrá de disponer un árbol de porte cada 200 metros cuadrados de parcela, con un diámetro de tronco de 10 centímetros, medido a un metro de altura. El proyecto de edificación deberá llevar anexo el proyecto de ajardinamiento del espacio libre de la parcela. Cuando la parcela tenga establecida en la ficha respectiva una ocupación superior o igual al 60%, se podrá reducir el porcentaje mínimo destinable a jardín, hasta un 50% de la superficie no ocupable por la edificación.

Art.4.5.4. Superficie edificable

La superficie edificable máxima permitida será la que figura en la ficha del ámbito correspondiente o bien se determinará por los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Art. 4.5.5. Adaptación topográfica

1. Cuando por desniveles topográficos en una parcela se deba de adaptar el terreno natural, con respecto a la cota de suelo de la parcela se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) La altura máxima de coronación de los muros de contención, estará por debajo de la paralela trazada 2,00 metros con respecto a la recta que une las rasantes de las vías o espacios libres que delimitan la parcela. Cuando la parcela esté delimitada en su lindero inferior o superior por otra parcela o por suelo rústico, la recta de referencia sobre la que trazar la paralela a 2,00 metros, será la comprendida entre la rasante de la vía a que da frente la parcela y la cota natural del terreno en el lindero.
 - b) Los muros de contención visibles no podrán tener una altura superior a 4,50 metros, salvo en la alineación exterior que habrán de cumplir lo contemplado en el apartado anterior
 - c) La anchura mínima de los banales será de 3,00 metros.
 - d) La distancia mínima entre las fachadas del edificio y el muro de abanalamiento será igual o superior a 3,00 metros.



2. En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural. Si la parcela tiene una forma irregular o un ancho variable, se habrán de desarrollar tantas secciones como situaciones singulares se presenten.
3. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes.
4. En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudios de Detalle, cuyo ámbito ha de ser como mínimo el de una manzana o, en aquellos casos de manzanas consolidadas en parte, el del total de la superficie de las parcelas que no han consumido el aprovechamiento establecido, para resolver la implantación de la edificación en las condiciones concretas del terreno de que se trate, 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, sin que ello produzca en ningún caso un aumento de la superficie edificable establecida.
5. Las determinaciones de este artículo no serán de aplicación en aquellas parcelas edificadas con licencia acorde a las condiciones de adaptación topográficas que se derivaran de la normativa en su momento vigente.

Art. 4.5.6. Altura

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.
2. La altura máxima permitida de las edificaciones es la que figura en la ficha del ámbito correspondiente o bien se determinará por los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
3. Se admiten por encima de la altura máxima de edificación los remates de las cajas de escaleras y cuartos de ascensores, salvo excepción expresa en la ficha correspondiente.

Art. 4.5.7. Planta Baja

El nivel de piso de la planta baja podrá situarse como máximo a 1,20 metros por encima del terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

Art. 4.5.8. Planta sótano

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

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN

Art. 4.6.1. 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: es la formada por una o varias edificaciones que conforman una vivienda unifamiliar en el interior de una parcela, con jardín privado perimetral. Se diferencian dos grados de intensidad edificatoria.

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

2. Ciudad Jardín agrupada: es el conjunto de edificaciones generalmente adosadas y que se desarrollan en base a un proyecto conjunto y unitario conformando, en algunos supuestos, espacios de uso comunitario.

Art. 4.6.2. Parcela

1. En los diferentes tipos de edificaciones en Ciudad Jardín, se fijan las siguientes dimensiones y condiciones mínimas de parcela:

	Superficie	Círculo Inscribible	Frente
CJ1 (Aislada)	400 m ² s	Ø 12 m	4 m
CJ2 (Aislada)	800 m ² s	Ø 16 m	6 m
CJ3 (Agrupada)	1.200 m ² s	Ø 20 m	12 m

2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas ya edificadas y las residuales situadas entre otras dos ya construidas o entre una construida y viario o espacio libre público.
3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante.

Art. 4.6.3. Retranqueo de la edificación

1. El retranqueo mínimo en las alineaciones exteriores será de 5,00 metros, salvo en la CJ3 (Agrupada) que se establece en 3,00 metros. Se deberán respetar, en cualquier caso, las limitaciones derivadas de la legislación sectorial.

2. La edificación quedará retranqueada, salvo los casos permitidos de adosamiento, como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posteriores.
3. En los núcleos de Yaiza y Uga, así como en los asentamientos rurales, se exceptúan de las anteriores condiciones las edificaciones existentes. Se permite la ampliación de las mismas, debiendo cumplir las mencionadas ampliaciones los parámetros establecidos en los apartados anteriores.

Art. 4.6.4. Ocupación

1. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será para cada tipo la siguiente:
 - CJ1 (Aislada): 40%
 - CJ2 (Aislada): 30%
 - CJ3 (Agrupada): 45%
2. En los sótanos se permite aumentar la ocupación máxima en un 10% de la superficie de la parcela.
3. Se permitirá la instalación de piscinas, canchas deportivas y áreas de juego, así como pérgolas y templetos diáfanos en el espacio libre privado resultante de la ocupación establecida.
4. Habrá de destinarse a jardín un mínimo del 30% de la superficie de la parcela en los tipos de CJ1 y CJ2, y un mínimo de un 20% en CJ3. Se habrá de disponer un árbol de porte cada 200 metros cuadrados de parcela, con un diámetro de tronco de 10 centímetros, medido a un metro de altura. El proyecto de edificación deberá llevar anexo el proyecto de ajardinamiento del espacio libre de la parcela.
5. En los núcleos de Yaiza y Uga, así como en los asentamientos rurales, la ocupación de la segunda planta no será superior al 60% de la que se contemple para la planta baja. Esta determinación no será de aplicación a las edificaciones existentes o con licencia que superen tal porcentaje.

Art. 4.6.5. Superficie edificable

La superficie edificable máxima de la parcela por la edificación será para cada tipo la resultante de aplicar los siguientes coeficientes de edificabilidad:

- CJ1 (Aislada): 0,45 m²c/m²s.
- CJ2 (Aislada): 0,30 m²c/m²s.
- CJ3 (Agrupada): 0,80 m²c/m²s.

Art. 4.6.6. Adaptación topográfica

Serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 4.5.5.

Art. 4.6.7. Altura

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 6,80 metros y dos plantas de altura.

Art. 4.6.8. Planta Baja

El nivel de piso de la planta baja podrá situarse como máximo a 1,20 metros por encima del terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

Art. 4.6.9. Planta Sótano

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

Art. 4.6.10. Construcciones auxiliares.

1. En la ciudad jardín aislada Grado 1, salvo excepción expresa en la ficha correspondiente, se admite adosar a uno de los linderos laterales construcciones auxiliares siempre que no superen la altura máxima de 2,70 metros y la longitud total de adosamiento sea inferior a 10,00 metros. En CJ2 y CJ3, no se admiten adosamientos a linderos.
2. Se exceptúan de las anteriores condiciones las edificaciones existentes. No se admite su ampliación cuando se superen los anteriores parámetros.

Art. 4.6.11. Condiciones particulares de la Ciudad Jardín Agrupada.

1. El proyecto de edificación habrá de ser único y abarcar el total de la parcela aunque se ejecute por fases.
2. Una vez edificada la parcela se prohíbe la parcelación o segregación de la misma, salvo mediante modificación de planeamiento.
3. En las parcelas no edificadas, se habrán de cumplir las siguientes determinaciones:
 - a) La máxima longitud de fachada que pueden alcanzar las agrupaciones es de 36,00 metros y el ancho máximo será de 15,00 metros.
 - b) La distancia entre dos fachadas longitudinales no podrá ser menor de 8,00 metros, ni entre dos testeros inferior a 6,00 metros.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE TRANSICIÓN

Art. 4.7.1. Normativa de aplicación

En la tipología de Transición, 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 las edificaciones Alineadas en todo aquello no regulado en este capítulo.

Art. 4.7.2. Parcela

1. Para los diferentes supuestos de la tipología de Transición, se fijan las siguientes dimensiones mínimas de parcela:

	Superficie	Círculo Inscribible	Frente
Parcela sin medianeras laterales	200 m ² s	Ø 10 m	6 m
Parcela con una medianera lateral	150 m ² s	Ø 8 m	6 m
Parcela entre dos medianeras	100 m ² s	Ø 5 m	4 m

2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas o entre una construida y viario o espacio libre público y aquellas segregadas con licencia municipal anterior a este Plan General siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa sectorial de habitabilidad.
3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante.
4. A efectos de segregación, se limita la superficie de las parcelas resultantes a un mínimo de 400 m²s.

Art. 4.7.3. Retranqueos de la edificación. Ocupación

1. Cuando se señale en los planos de ordenación pormenorizada un jardín delantero privado, la edificación habrá de retranquearse de la alineación exterior, como mínimo, la dimensión determinada en los mismos.
2. Las zonas reflejadas como jardín privado en los planos de ordenación pormenorizada no podrán ser ocupadas por la edificación salvo lo establecido para las construcciones auxiliares. En aquellas parcelas en que se refleje exclusivamente la edificación existente, se permite ocupar en un máximo de 20 metros cuadrados la superficie calificada como de jardín privado, siempre que no supere el 50% de éste, con el fin de dotar a las edificaciones existentes de dependencias que permitan mejorar las condiciones de habitabilidad.
3. Para aquellas parcelas que no tengan señalado jardín delantero se podrá situar la edificación en la alineación exterior siempre que dicha alineación esté consolidada por la edificación existente y colindante. Para el resto de los supuestos, la edificación deberá retranquearse un mínimo de 3,00 metros de la alineación exterior y respetar la línea de edificación derivada de la legislación sectorial, que se refleje en los planos de ordenación pormenorizada.
4. Deberá respetarse un retranqueo de 3,00 metros respecto a paredes medianeras de elementos arquitectónicos inventariados o que se incluyan en el Catálogo de Protección en los que existen huecos originales, aunque tal retranqueo no se desprenda de los planos de ordenación.
5. En los supuestos en que la parcela sea colindante con suelo rústico no de asentamiento rural 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 como mínimo 3,00 metros e igualmente se tratará la pared como fachada, salvo para las edificaciones existentes. El retranqueo tendrá la condición de jardín interior.

6. Para el resto de los retranqueos de la edificación, en los casos en que no se reflejen expresamente en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes, la edificación se retranqueará como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posterior, salvo en las edificaciones existentes y en los supuestos en que existan edificios colindantes con paredes medianeras de altura superior a una planta. En este último supuesto, será obligatorio el adosamiento a las medianeras laterales existentes al menos en una profundidad de 3,00 metros medidos desde la alineación de fachada.
7. Podrán adosarse dos viviendas, situadas en parcelas independientes, 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.

Art. 4.7.4. Superficie edificable

1. La superficie edificable máxima será de 0,50 m²c/m²s, con un máximo construido por parcela de 300 m²c, salvo que por la aplicación de otros parámetros y condiciones, resulte una superficie edificable inferior.
2. Se exceptúan de las anteriores condiciones las edificaciones existentes. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, no se admiten aumentos de las mismas que incumplan los anteriores parámetros.

Art. 4.7.5. Altura

La altura máxima de las edificaciones se establece en 6,80 metros y dos plantas de altura.

Art. 4.7.6. Construcciones auxiliares

1. Se admite adosar a uno de los linderos laterales construcciones auxiliares siempre que no superen la altura máxima de 2,70 metros y la longitud total de adosamiento sea inferior a 10,00 metros.
2. Se exceptúan de las anteriores condiciones las edificaciones existentes. No se admite su ampliación cuando se superen los anteriores parámetros.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

Art. 4.8.1. 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.
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.

Art. 4.8.2. Tipos edificatorios

1. A los efectos de establecer las condiciones particulares que resulten adecuadas, se determinan distintos tipos edificatorios que pueden 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) Instalaciones de producción industrial.

Son las edificaciones e instalaciones en las que se realiza una actividad industrial con procesos de producción o transformación cuyas características e impacto obligan a que estén ubicadas en sectores industriales especializados, o en suelo rústico cuando así se autorice.

b) Naves Industriales y de almacenaje.

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 conlleva su ubicación en este tipo de naves.

3. Cuando en los planos de ordenación pormenorizada se determina esta tipología industrial, la misma está referida al tipo específico de Naves industriales y de almacenaje Grado 2, salvo que en la ficha correspondiente se exprese otra determinación.

Art. 4.8.3. Parcela

Las parcelas deberán tener un círculo inscribible y una superficie no inferior a las que se determinan a continuación dependiendo de cada supuesto:

	Superficie	Círculo inscribible
Instalaciones de producción industrial	2.000 m ² s	Ø 25 m
Naves Industriales. Grado 1	500 m ² s	Ø 10 m
Naves Industriales. Grado 2	200 m ² s	Ø 6 m

El frente mínimo de parcela es similar a la longitud mínima del diámetro del círculo que debe poder inscribirse en la misma.

Art. 4.8.4. Ocupación

La ocupación máxima de la parcela será del 60% para las instalaciones de producción industrial. Para las naves industriales la resultante de aplicar los retranqueos establecidos.

Art. 4.8.5. Retranqueos de la edificación

1. El retranqueo frontal de no estar estos señalizados en los planos de ordenación pormenorizada, se establece en 5,00 metros. Se deberán respetar, en cualquier caso, las limitaciones derivadas de la legislación sectorial.
2. El retranqueo a lindero lateral y posterior se establece en 5,00 metros para las Instalaciones de producción industrial.

3. No se establece retranqueo lateral ni posterior para las naves industriales.

Art. 4.8.6. Adaptación topográfica

Será de aplicación lo establecido en el artículo 4.5.5, pudiéndose mediante Estudio de Detalle, adaptar sus determinaciones a las características de la edificación industrial.

Art. 4.8.7. Altura

1. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de 9,00 metros, salvo que se establezca una diferente en las fichas del área correspondiente.
2. 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 superior del último forjado o cercha.
3. 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.

TÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 5.1.1. 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 entiende por actividad, todo tipo de operación o trabajo de carácter agropecuario, industrial, comercial, profesional, de servicios, etc. que se ejerce o explota en un determinado terreno o establecimiento.
3. En el desarrollo de las funciones de ordenación urbanística que le son propias y de acuerdo a la capacidad competencial que legalmente le corresponde, este Plan General 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).
4. Dentro del mismo marco competencial, el presente Título 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. Cuando se ha considerado necesario, también se regulan condiciones sobre los actos o intervenciones de transformación de los terrenos, la implantación de las edificaciones e incluso sobre el ejercicio de la actividad, respecto a los diferentes usos contemplados.

Art. 5.1.2. Aplicación de la regulación de los usos

1. En el desarrollo de las anteriores determinaciones de planeamiento, para los ámbitos con ordenación pormenorizada, en los planos correspondientes a dicha ordenación se determina el uso de las parcelas, espacios o edificaciones. En las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, se señalan –en su caso- las condiciones particulares de admisibilidad y compatibilidad de usos.
2. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, el instrumento que desarrolle su ordenación pormenorizada podrá proponer nuevos usos pormenorizados y específicos, respecto a los regulados en estas Normas, siempre que lo justifique suficientemente y no se contradiga o desvirtúe con ello la clasificación sistemática que se desarrolla en el presente Título, que será de aplicación subsidiaria a la normativa que incorpore el planeamiento de desarrollo.
3. 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.
4. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle, según lo contenido en estas Normas. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones legales que correspondan según el uso o los ámbitos sobre los que incida la regulación que contengan, en su caso, las correspondientes Ordenanzas Municipales.

Art. 5.1.3. Ordenanza Municipal sobre actividades y espectáculos públicos

El Ayuntamiento tramitará y aprobará una Ordenanza Municipal específica que desarrolle y concrete las actividades y espectáculos públicos conforme a las determinaciones de la legislación sectorial. Tal Ordenanza Municipal contendrá también los aspectos de carácter ambiental que deban ser regulados, y será complementaria a las presentes Normas Urbanísticas, debiendo formularse de conformidad a lo establecido en ellas y no podrán contradecir sus determinaciones.

Art. 5.1.4. Clasificación sistemática de los usos

Para facilitar la identificación y comprensión de la sistemática empleada para la definición y clasificación de los usos, éstos se diferencian en tres niveles: característicos, pormenorizados y específicos. Por tanto, los usos permitidos por estas Normas, en los ámbitos y en las condiciones que se determinan, son exclusivamente los que se corresponden con alguna de las categorías contenidas en tal clasificación sistemática. En los artículos siguientes y en los capítulos de este Título que se corresponden con cada uno de los usos contemplados, se contienen las pertinentes definiciones de los mismos y de sus categorías, desarrollándose su regulación y condiciones de admisibilidad y compatibilidad.

Art. 5.1.5. Usos característicos, pormenorizados y específicos

1. Los usos característicos son los de carácter global, utilizados principalmente para determinar dentro del contenido de la estructura general del planeamiento- el uso predominante al que se destinan los ámbitos urbanísticos de primer orden en los que se dividen o pueden dividirse los terrenos de cada clase de suelo: áreas de ordenación en suelo urbano, sectores de suelo urbanizable y ámbitos y categorías de suelo rústico. Pueden venir definidos por uno o dos usos pormenorizados, cuando sean ambos predominantes o bien se contemple así en la legislación urbanística o sectorial.
2. Los usos pormenorizados son los grupos o tipos principales en los que se dividen los usos, en función de las características de las actividades que éstos comprenden.
3. Los usos pormenorizados específicos son aquellos en los que, a su vez, se subdividen los pormenorizados. Tal especificación permite establecer una regulación que abarque lo más ampliamente posible la compleja interrelación y casuística de la compatibilidad entre unos usos y otros, pudiéndose establecer diferentes niveles o categorías. Además, esta especificación resulta en ocasiones indispensable para lograr la necesaria relación de equivalencia con las diferentes categorías y las actividades reguladas en las diferentes legislaciones sectoriales.
4. Los usos pormenorizados y específicos son utilizados principalmente para determinar el uso principal al que se destinan los recintos que se delimitan a través de la ordenación pormenorizada (parcelas, espacios y edificaciones). Asimismo, sirven para determinar los usos admitidos en las diferentes categorías de suelo rústico.

Art. 5.1.6. Usos complementarios

1. Además de los usos pormenorizados y específicos, existen otros usos de carácter complementario que pueden coexistir con los anteriores sin que constituyan una categoría adscribible a ninguno de ellos. En el presente Título se incluyen determinaciones concretas para dichos usos complementarios en los supuestos en que resulta necesario establecer una regulación de los mismos, sin perjuicio de lo establecido en el número siguiente de este artículo.

2. Los usos complementarios de espacios libres privados, instalaciones del edificio 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.

Art. 5.1.7. Esquema básico de clasificación de los usos

El esquema de la clasificación sistemática de los usos pormenorizados y específicos, es el siguiente:

Usos Pormenorizados:	Usos Específicos:
Residencial:	Unifamiliar Unifamiliar agrupada Colectivo Mixto Rural Vivienda protegida
Turístico:	Hotelero Extrahotelero
Terciario:	Comercial Oficinas Restauración
Industrial:	Producción Industrial Almacenes y Comercio mayorista Talleres artesanales o domésticos
Primario:	Agrícola Ganadero Extractivo Pesquero y Acuicultura
Equipamientos:	Docente Sanitario Social/Asistencial Deportivo Cultural Administración Pública Defensa y Seguridad Investigación Cementerio y Tanatorio Religioso Otros equipamientos
Espacios libres públicos	
Recreativos:	Esparcimiento en espacios no adaptados Esparcimiento en espacios adaptados Esparcimiento y ocio en espacios edificados Complejos recreativos
Infraestructuras:	Hidráulicas o de Abastecimiento de agua Saneamiento Energía

	Telecomunicaciones
	Tratamiento de residuos
	Agropecuarias
	Estación de servicios
	Estación de Transporte
	Aparcamientos
	Viarias
	Portuarias
	Otras
Medioambientales:	Conservación ambiental
	Estudios científicos
	Educación ambiental

Art. 5.1.8. Condiciones generales de admisibilidad de los usos

1. En el suelo urbano, urbanizable y en los asentamientos rurales solamente podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten admisibles según lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable, debiendo satisfacer -en todo caso- las condiciones particulares que se establecen en estas Normas Urbanísticas para el uso de que se trate.
2. Se consideran usos prohibidos los así definidos expresamente o los no admitidos como permitidos o autorizables por este Plan General, según lo dispuesto en las Normas generales, en estas Normas Urbanísticas y en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos. 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 las condiciones que sean de aplicación en cada caso.
4. Los usos dotacionales y de infraestructuras se considerarán a todos los efectos como dotaciones públicas de cesión obligatoria, salvo que se determine expresamente el carácter privado de las infraestructuras y sin perjuicio de que el servicio pueda realizarse o gestionarse por empresas privadas a través de los procedimientos administrativos pertinentes, según su carácter y relevancia.
5. Las condiciones de 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 como complementarias de las que puedan resultar aplicables según la legislación sectorial y urbanística y el planeamiento insular o territorial.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Art. 5.2.1. Definición del uso residencial

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

Art. 5.2.2. Usos residenciales específicos

En base a sus diferentes características, los usos residenciales específicos son los siguientes:

- Unifamiliar: Cuando la residencia se realiza en una parcela con acceso independiente desde el espacio libre o viario de dominio público en donde únicamente se puede desarrollar una vivienda.
- Unifamiliar agrupada: Cuando se disponen dos o más viviendas, emplazadas de tal modo que la proyección en planta de cada una de ellas no se superponga a la de ninguna otra vivienda, independientemente de que en la parcela existan espacios libres o edificados de uso y/o dominio comunal.
- Colectivo: Cuando la residencia se realiza en un edificio donde se disponen varias viviendas.
- Mixto: Cuando la residencia se realiza en un edificio donde se disponen una o varias viviendas y otros usos independientes de las mismas.
- Rural: Cuando la residencia se realiza en una vivienda unifamiliar ubicada en núcleos urbanos de carácter rural o en asentamientos rurales en suelo rústico, que mantienen las características del uso residencial en el medio rural.

Art. 5.2.3. El uso específico de viviendas protegidas

El uso residencial podrá estar referido como categoría específica a viviendas protegidas (VP), reguladas por la legislación sectorial específica. Este Plan General, en el suelo que cuenta con ordenación pormenorizada, determina expresamente las parcelas que han de ser destinadas obligatoriamente a la construcción de viviendas protegidas.

Art. 5.2.4. Condiciones de admisibilidad del uso residencial

1. Toda vivienda o edificación residencial cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad, etc., así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación.
2. En las fichas correspondientes a determinados ámbitos, 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 Cuarto anterior.

4. Toda vivienda habrá de tener una dimensión superior a 50 metros cuadrados de superficie útil, salvo que se establezca en la ficha del ámbito correspondiente una dimensión mínima superior.
5. En las parcelas con uso específico de viviendas protegidas, el número de viviendas establecido en estas Normas o en la ficha del área tendrá carácter indicativo.

Art. 5.2.5. 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 los usos específicos, y -en su caso- en relación con la tipología edificatoria en que se desarrolla la residencia, salvo que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, o en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. Con respecto al uso Residencia Unifamiliar y Unifamiliar Agrupada se admiten como compatibles los siguientes usos:
 - Oficinas en la categoría de Despachos profesionales.
 - Equipamientos que por sus características sean compatibles con el uso residencial del ámbito.
 - Talleres domésticos o artesanales. Se prohíbe la venta al menor y se limita al 25% de la superficie edificada total.
 - Los usos complementarios de garaje y auxiliares a las viviendas se admiten en todas las plantas habitables y en las de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.
3. Con respecto al uso Residencial Colectivo se admiten como compatibles los siguientes usos:
 - Residencial Unifamiliar y Unifamiliar Agrupada, debiendo cumplir las condiciones señaladas en estas Normas.
 - Oficinas en la categoría de Despachos profesionales.
 - Los usos complementarios de garaje y auxiliares a las viviendas se admiten en todas las plantas habitables y en las de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en esta Normas.
4. Con respecto al uso Residencial Mixto se admiten como compatibles los siguientes usos:
 - Residencial Unifamiliar, Unifamiliar Agrupada y Colectivo.
 - Los establecimientos turísticos existentes que cuenten con autorización turística, con las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación sectorial y el planeamiento insular o territorial.
 - Las Oficinas, en la categoría de despachos profesionales, local de oficina y agrupaciones de oficinas de superficie edificable máxima de 500 m²c.
 - Restauración, sólo se admiten como compatibles con el residencial cuando se sitúen en los edificios con tipología Alineada.
 - Comerciales hasta la categoría de comercio medio. En las áreas turísticas se considera asimismo compatible el centro comercial tipo A.

- Industria ligera ligada al sector de la alimentación.
 - Almacenes.
 - Talleres artesanales y domésticos.
 - Equipamientos privados que por sus características sean compatibles con el uso residencial del ámbito.
 - Recreativos, salvo los de discoteca o salas de fiesta que no se admiten.
 - Los usos complementarios de garaje y auxiliares a las viviendas se admiten en todas las plantas habitables y en las de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en esta Normas.
5. Con respecto al uso Residencial Rural, salvo en los asentamientos rurales que estarán a su vez limitados a lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial, se admiten como compatibles los usos reseñados para el Residencial unifamiliar y, además los siguientes:
- Turismo en el los tipos de Hotel Rural o Casa Rural en asentamientos rurales y en los tipos de Hotel Emblemático o Casa Emblemática en suelo urbano consolidado, exclusivamente en los elementos arquitectónicos inventariados o que se incluyan en el Catálogo de Protección, así como los establecimientos turísticos existentes que cuenten con autorización turística, con las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación sectorial y el planeamiento insular o territorial, El número máximo de plazas a desarrollar en cada núcleo será el establecido en el planeamiento insular o territorial.
 - Restauración.
 - Oficinas, en las categorías de local de oficina y agrupaciones de oficinas de superficie edificable máxima de 500 m²c.
 - Comerciales hasta la categoría de comercio medio.
 - Almacenes en suelo urbano con una superficie edificable máxima de 500 m²c.
 - Talleres Industriales, siempre que disten entre sí más de 200 m.
 - Industria ligera ligada al sector de la alimentación de superficie edificable máxima de 250 m²c.
 - Industria vinculada a los usos agropecuarios de superficie edificable máxima de 500 m²c.
 - Agricultura tradicional y las instalaciones de ganadería de autoconsumo, así como los cuartos de aperos y almacenes agrícolas como usos y construcciones complementarias de una vivienda.
 - Equipamientos privados que por sus características sean compatibles con el uso residencial del ámbito y del medio rural en que se inserta.
 - Recreativos, en las categorías de esparcimiento en espacios adaptados y no adaptados, cuando la regulación de los mismos contenidos en estas Normas no lo imposibilite y cuando sean acordes con el entorno. No se admiten las discotecas y salas de fiesta.
6. La Ordenanza Municipal correspondiente que desarrolle estas Normas podrá incluso establecer limitaciones y prohibiciones para las actividades de restauración, recreativos y talleres industriales en las zonas o calles en las que exista una acumulación inadecuada de establecimientos de este uso o se produzcan 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 actividades clasificadas y espectáculos públicos.

Art. 5.2.6. Compatibilidad de las dotaciones públicas e infraestructuras con el uso residencial

1. El uso residencial de una parcela o de un edificio podrá ser sustituido por el de cualquier uso dotacional público que resulte viable en tal ubicación, siempre que se emita por los Servicios Técnicos Municipales informe justificativo de la necesidad o idoneidad de dicha sustitución.
2. Asimismo se consideran compatibles todas aquellas infraestructuras que por sus características sean adecuadas con el uso residencial del ámbito.

CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO

Art. 5.3.1. Definición del uso turístico

El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos.

Art. 5.3.2. Usos turísticos específicos

En base a las determinaciones de la legislación sectorial, los usos turísticos específicos son los siguientes:

Hotelero: El establecimiento turístico de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación.

Extrahotelero: El establecimiento turístico que ofrece servicio de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios.

Art. 5.3.3. Tipos y categorías de los usos turísticos específicos

1. El uso turístico hotelero se puede desarrollar, según las definiciones que del mismo contiene la normativa turística que los regula, en los siguientes tipos de establecimientos:
 - Hotel
 - Hotel Urbano
 - Hotel Emblemático
 - Hotel Rural
2. El uso turístico extrahotelero se puede desarrollar, según las definiciones que del mismo contiene la normativa turística que los regula, en los siguientes tipos de establecimientos:
 - Apartamento
 - Villa
 - Casa Emblemática

- Casa Rural
3. A su vez, los diferentes tipos de establecimientos hoteleros se categorizan de una a cinco estrellas, además de 5 estrellas gran lujo y los extrahoteleros de tres a cinco estrellas. Los hoteles emblemáticos y hoteles rurales tendrán una única categoría identificable, al igual que las villas, casas emblemáticas y casas rurales que tendrán otra categoría específica.

Art. 5.3.4. Condiciones generales de admisibilidad del uso turístico

El uso turístico se admite cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento insular y territorial, así como con lo establecido por este Plan General.

Art. 5.3.5. Ordenación pormenorizada del uso turístico

1. En los Planos de Ordenación Pormenorizada se determina para cada parcela o manzana el uso principal, que en el caso del turístico se distingue entre los específicos de hotelero o de extrahotelero (apartamento y villa), admitiéndose como usos secundarios los compatibles que resultan de lo contenido en este Título y -en su caso- en las fichas correspondientes.
2. Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico hotelero, no se permite como compatible del mismo el uso turístico extrahotelero. Se establece para su admisibilidad la categoría mínima de Hotel de cuatro estrellas, salvo lo establecido para las instalaciones existentes en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y Disposiciones Transitorias de estas Normas.
3. Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico extrahotelero (apartamento y villa), se considera compatible el uso turístico hotelero. Las instalaciones existentes de 1 y 2 llaves, conforme a las determinaciones de la legislación sectorial, mantendrán la clasificación existente y podrán conservar el número de plazas autorizadas, con independencia de que en la ficha correspondiente se haya establecido una categoría mínima de tres estrellas y un número de plazas inferior, para los supuestos de renovación edificatoria. A estas instalaciones será de aplicación lo contemplado en las Disposiciones Transitorias de estas Normas.
4. Los titulares de los establecimientos turísticos deberán hacer constar en el Registro de la Propiedad el uso a que está destinado la parcela y el inmueble, así como las limitaciones a la modificación del mismo según lo señalado en la legislación sectorial.
5. Se podrá desarrollar un establecimiento turístico en dos parcelas colindantes o separadas únicamente por suelos de dominio público si cuenta con la autorización sectorial correspondiente. No se podrá transferir edificabilidades de una a otra parcela, debiéndose cumplir en cada parcela los parámetros urbanísticos establecidos, pero se podrá contemplar el traslado de plazas entre las mismas conforme a las determinaciones que establezca la legislación sectorial turística.
6. En los establecimientos turísticos hoteleros, la altura en metros, establecida para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada, podrá incrementarse en 3,50 metros en las zonas de recepción y acceso, sin que, en ningún caso, pueda dar lugar a un número de plantas superior al establecido.
7. Las villas turísticas, salvo determinación más restrictiva de la legislación sectorial, se podrán desarrollar mediante una actuación de conjunto o parcela a parcela. Las condiciones y limitaciones que se establecen para cada una de ellas son las siguientes:

a) Desarrollos conjuntos:

- La parcela o grupo de parcelas deberán tener asignado el uso turístico extrahotelero en los planos de ordenación pormenorizada y en el tipo de villas en la ficha del ámbito respectivo.
- El número máximo de villas será el reflejado en la ficha de parámetros específicos.
- La dimensión mínima que deberá alcanzar cada villa y la superficie de suelo exclusivamente vinculada a la misma será la siguiente:
 - Superficie de suelo: ≥ 300 m²s/villa.
 - Superficie construida: ≥ 80 m²c/villa.

b) Desarrollos individualizados:

- La parcela ha de estar situada en una manzana con tipología de ciudad jardín aislada, con uso pormenorizado específico asignado de residencial unifamiliar, en la que se ha señalado en la ficha de parámetros específicos la compatibilidad del uso turístico extrahotelero en el tipo villa.
- La dimensión mínima que deberá alcanzar cada villa y la superficie de la parcela será la siguiente:
 - Superficie de suelo: ≥ 650 m²s/villa.
 - Superficie construida: ≥ 120 m²c/villa.

Art. 5.3.6. Incentivos a la renovación y recualificación de los establecimientos turísticos alojativos

1. La superficie edificable establecida en las fichas de ordenación pormenorizada podrá ser incrementada si así se derivara de las determinaciones de la legislación urbanística o sectorial, en relación a los procesos de renovación edificatoria de la planta turística existente, por rehabilitación edificatoria de la edificación existente en la parcela o por traslado desde otra parcela. Este aumento de superficie edificable, en la parcela en ningún caso, supondrá:
 - Una alteración del resto de los parámetros establecidos en la ficha correspondiente (retranqueos, ocupación, alturas, etc.).
 - Un aumento superior al 50% de la superficie edificable contemplada.
 - Un aumento bruto superior a 0,20 m²c/ m²s.
 - En ningún caso el coeficiente de edificabilidad resultante total será superior a 0,70 m²c/ m²s, salvo que en la correspondiente ficha esté establecida una superficie edificable o coeficiente de edificabilidad superior.
2. En los procesos de renovación edificatoria con cambio de modalidad y/o aumento de categoría, el número de plazas máximo que se puede desarrollar en la misma parcela será el más restrictivo de aplicar los siguientes parámetros:
 - a) Suelo:
 - Establecimientos con un estándar actual superior a 60 m²s/plaza. Se aplicaría como límite de mínimo esta cifra.

- Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 m²s/plaza y 60 m²s/plaza. Se aplicaría como límite mínimo la de 50 m²s/plaza.
 - Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 m²s/plaza. No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.
- b) Superficie construida mínima:
- 35 m²c/plaza.
- c) Cuando se produzcan incrementos de superficie edificable, la aplicación de los parámetros anteriores de superficie construida por plaza, lo será sobre la superficie edificable total resultante del incremento.
- d) Las reflejadas en las fichas de parámetros específicos para cada parcela, cuando no sean de aplicación las determinaciones del apartado 1.
3. Las parcelas en las que se sitúen establecimientos turísticos hoteleros con 4 o más estrellas, podrán incrementar la superficie edificable establecida en el correspondiente fichero de ámbitos urbanísticos, en un 40% de la prevista para la parcela en cuestión, siempre que dicho incremento esté destinado a zonas comunes que supongan un aumento las superficies mínimas exigidas en la reglamentación turística, sin que en ningún caso se pueda aumentar el número de plazas establecido.
- Estos incrementos no podrán suponer en ningún caso:
- Un aumento bruto superior a 0,30 m²c/m²s.
 - Un coeficiente de edificabilidad resultante total superior a 1,00 m²c/m²s.
4. Las parcelas en las que se sitúen establecimientos turísticos extrahoteleros con 4 o más estrellas, podrán incrementar la edificabilidad establecida en el correspondiente fichero de ámbitos urbanísticos, en un 20% de la prevista para la parcela en cuestión, siempre que dicho incremento esté destinado a zonas comunes aumentando las superficies mínimas exigidas en la reglamentación turística, sin que en ningún caso se pueda aumentar el número de plazas establecido.
5. Se podrán aplicar conjuntamente los incrementos contemplados tanto para la renovación con cambio de modalidad o aumento de categoría como para el incremento de las zonas comunes de las instalaciones alojativas, siempre que para la parcela no supongan en ningún caso:
- Un aumento superior al 75% de la superficie edificable contemplada.
 - Un aumento bruto superior a 0,35 m²c/m²s.
 - El coeficiente de edificabilidad resultante total será superior a 1,00 m²c/ m²s.
6. A los efectos previstos de lo establecido en los apartados 1, 3, 4 y 5, la ocupación establecida en la respectiva parcela podrá aumentar en un 50% de la establecida en el correspondiente fichero de ámbitos urbanísticos, sin que, en ningún caso, suponga una ocupación de la parcela superior al 40%. No se podrá modificar el resto de los parámetros establecidos en la ficha correspondiente (retranqueos, alturas, etc.).
7. El incremento de edificabilidad estará sujeto, en concepto de recuperación de plusvalías y con carácter previo o simultáneo al otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, al abono al Ayuntamiento de Yaiza del 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del

incremento de edificabilidad aplicable a la parcela de que se trate. Cuando el incremento de edificabilidad se materialice en la misma parcela y se trate de una transformación de un establecimiento extrahotelero a hotelero el abono será del 10%. El destino de estas aportaciones habrá de ser el contemplado en la legislación urbanística y sectorial.

8. Las plazas o resto de plazas que no puedan ser ubicadas, en función de lo establecido en el apartado 2, o que no se desee ubicar en la misma parcela, derivadas de los incentivos de plazas adicionales resultantes de las determinaciones de la legislación sectorial, en relación a los procesos de renovación edificatoria de la planta turística existente con cambio de modalidad y/o aumento de categoría, así como de operaciones de sustitución, podrán ser trasladadas y materializadas en otra parcela que sea conforme a las determinaciones y condiciones establecidas en la legislación sectorial y, en su caso, en el planeamiento insular y en este Plan General,

Art. 5.3.7. 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 determinen expresamente otras referencias en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos y sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. Salvo en las edificaciones existentes que cuenten con la correspondiente autorización, los usos comerciales 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. Los usos de restauración se admiten en todas sus categorías, con las mismas condiciones y limitaciones señaladas para su compatibilidad con los usos comerciales.
5. Se admitirán los usos recreativos como uso principal o complementario de la actividad turística, cuando de la regulación de los mismos contenidos en estas Normas no lo impida.
6. Se admitirán todos los usos dotacionales, de equipamientos privados y de infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio del área turística, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad de los mismos y las que se establecen en estas Normas o en las fichas correspondientes. En cualquier caso, en las áreas turísticas no se dispondrán dotaciones, equipamientos privados o infraestructuras que presten servicio exclusivamente a usuarios exteriores, salvo justificación de su conveniencia y de que su uso no interferirá con las actividades turísticas.
7. Quedan prohibidos expresamente los usos industriales y primarios, salvo cuando éstos se vinculen al turismo de carácter rural.
8. Queda prohibido expresamente el uso residencial.
9. El uso de garaje se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.

CAPÍTULO 4. USOS TERCIARIOS

Art. 5.4.1. Definición de uso terciario

El uso terciario es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a los sectores económicos del comercio y la restauración (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), así como la prestación de servicios en locales de oficina, como los de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento, o similares.

Art. 5.4.2. Usos terciarios específicos.

En base a sus diferentes características, los usos terciarios específicos son los siguientes:

Comercial: Es el uso dirigido a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos o mercancías, así como la prestación de determinados servicios susceptibles del tráfico comercial.

Restauración: Es el uso que se desarrolla en establecimientos abiertos al público, y que consiste en ofrecer habitualmente y mediante precio, servicio de comidas y bebidas, para su consumo en el mismo local.

Oficinas: Es el uso que comprende la realización de actividades cuya función principal es la prestación de servicios profesionales, técnicos, financieros, de intermediación, de asesoramiento, de gestión u otros análogos.

Art. 5.4.3. Categorías específicas del uso comercial

1. Se distinguen las siguientes categorías, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades comerciales y a sus formas de presentación empresarial o de venta:

- Puesto de venta: Espacio de dimensión menor de 30 m² de superficie de venta que se conforma mediante estructuras ligeras fácilmente desmontables y que suele ubicarse en espacios exteriores y con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.
- Mercadillos: Superficies de venta, previamente acotadas por la autoridad municipal, en las que se instalan, normalmente con periodicidad previamente establecida, puestos de venta, de carácter no permanente, destinados a la venta de determinados productos de conformidad con la legislación vigente en materia de ventas fuera del establecimiento comercial.
- Pequeño comercio: Establecimiento permanente cuya superficie total de exposición y venta no supera los 250 m².
- Comercio medio: Establecimiento permanente cuya superficie total de exposición y venta está comprendida entre 250 y 1.650 m².
- Gran establecimiento comercial: Establecimiento con una superficie de exposición y venta superior a 1.650 m².
- Centro comercial: La unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, establecimientos recreativos, de restauración u otras. Se consideran también centros

comerciales, los parques comerciales, integrados por un conjunto de edificaciones de uso comercial, ubicados en una misma área común urbanizada. Se diferenciarán en los siguientes tipos:

Tipo A: Los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos integrados en ellos sea igual o inferior a 6.000 m².

Tipo B: Los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos integrados en ellos sea superior a 6.000 m².

2. Salvo que la legislación sectorial establezca otras consideraciones, se entiende por superficie útil de exposición y venta la de aquellos lugares en que se vendan mercancías o se expongan para su venta, incluyendo los escaparates internos, los mostradores y trasmostradores, los espacios destinados al tráfico de personas, las zonas de cajas y la comprendida entre éstas y la salida.

Art. 5.4.4. Categorías específicas del uso de oficinas

Se distinguen las siguientes categorías, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades en los locales de oficinas:

- Despacho profesional: Local independiente en el que realizan trabajos profesionales, situado en un edificio exclusivo, en el que predominan otros usos o bien como anejo a la vivienda del titular, sin que se pueda superar la superficie de 250 m²c destinados al uso de oficina.
- Local de oficina: Local en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas y que suponen la afluencia continuada de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc.
- Agrupación de oficinas: Despachos o locales destinados a oficinas agrupados en una parte individualizada de un edificio, separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios.
- Edificio de oficinas: Edificio destinado al uso de oficinas.

Art. 5.4.5. Categorías específicas del uso de Restauración

Se distinguen las siguientes categorías en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades de Restauración:

- Kioscos y terrazas: cuando la actividad se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
- Bar-Cafetería: establecimiento que sirve ininterrumpidamente durante el horario de apertura, bebidas acompañadas o no de comidas, de elaboración rápida, precocinada o sencilla, para su consumición rápida en el propio establecimiento o para reparto a domicilio. Se considerarán incluidos en este grupo los establecimientos que tengan sistemas de autoservicio de comidas y bebidas, así como todos aquellos que no estén incluidos en el grupo de restaurantes.
- Restaurante: Establecimiento que dispone de cocina debidamente equipada y zona destinada a comedor, con la finalidad de servir al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el propio local.
- Las salas de fiestas o discotecas, se regulan en el uso recreativo.

Art. 5.4.6. Condiciones generales de admisibilidad de los usos terciarios

1. Las edificaciones de uso comercial, de oficinas y de restauración deberán cumplir con las condiciones y determinaciones establecidas en estas Normas según la tipología en la que se desarrollen y la actividad concreta que ejerzan, así como las determinaciones contenidas en la legislación sectorial que les sean de aplicación y, en especial, las derivadas de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y las actividades clasificadas, en su caso.
2. Los usos terciarios se admiten en las áreas o sectores en los que se determine expresamente en la ordenación pormenorizada de este Plan General, o del planeamiento de desarrollo, que habrá de ser conforme con las determinaciones que se establecen en estas Normas.
3. En el suelo rústico serán admitidos en las categorías y condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales.

Art. 5.4.7. Condiciones particulares de admisibilidad del uso comercial y de restauración

1. La situación del comercial y de restauración 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 residencial rural.
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 considerarán admisibles con otros usos en las siguientes condiciones:
 - a) Los puestos de venta, kioscos, terrazas y mercadillos 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, mercadillo y centro comercial tipo A, se admiten en las parcelas para las que se determine el uso comercial como pormenorizado y donde se establezcan como compatibles de otros usos, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en estas Normas para cada caso.
 - c) La categoría de centro comercial, tipo B, se admite exclusivamente en las áreas turísticas, en parcelas para las que se determine el uso comercial como pormenorizado. La implantación de dichas instalaciones queda condicionada al cumplimiento de las determinaciones de la legislación sectorial y del planeamiento territorial.
 - d) La categoría de gran establecimiento comercial, independiente o integrado en un centro comercial, sólo se admite en las zonas en que expresamente así se establezca. La implantación de dichas instalaciones queda condicionada al cumplimiento de las determinaciones de la legislación sectorial y del planeamiento territorial.
3. En todo caso, los mercadillos, centros comerciales de dimensión superior a 1.650 m² y grandes establecimientos comerciales, deberán supeditarse a la demostración previa, mediante estudio técnico, de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y a la concreción de las medidas y acciones a realizar en tal sentido.

4. El uso de restauración, en cualquiera de sus categorías específicas, se admiten en las parcelas para las que se determine el uso comercial en la ordenación pormenorizada y donde se establezcan como compatibles de otros usos, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en estas Normas para cada caso. La Ordenanza Municipal que regule las actividades podrá establecer otras condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras.

Art. 5.4.8. Usos compatibles con el comercio y la restauración

Con carácter general y sin perjuicio de la normativa sobre actividades clasificadas, se consideran usos compatibles en parcelas que tienen como principal el comercial o de restauración, los señalados a continuación, salvo que se determinen otras referencias en las fichas correspondientes a las áreas o sectores:

- El uso de oficina es compatible con el uso comercial en las categorías de despachos profesionales, locales de oficina y agrupaciones de oficinas.
- El uso de oficina sólo es compatible con el uso de restauración en aquellos locales donde se lleva la administración de las empresas.
- Los usos de comercial y de restauración son compatibles entre sí de forma genérica, salvo prohibición expresa en la ficha del área correspondiente.
- Equipamientos.
- Usos recreativos en la categoría de esparcimiento en espacios edificados, cuando la regulación de los mismos contenida en estas Normas no lo imposibilite.
- Se admitirán todas las infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio de la instalación comercial o de restauración.
- Quedan prohibidos expresamente los usos industriales y primarios, a excepción de la industria ligera ligada al sector de la alimentación,
- 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. El almacén deberá estar directamente vinculado a las instalaciones situadas en las plantas bajas y superiores a las que complementa.

Art. 5.4.9. Condiciones de admisibilidad del uso de oficinas

En las oficinas de concurrencia pública deberá cumplirse con la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las derivadas de las condiciones particulares de la tipología de que se trate.

Art. 5.4.10. Usos compatibles con el de oficinas.

En las parcelas determinadas con uso principal de Oficinas por la ordenación pormenorizada, serán compatibles los siguientes usos:

- Comercial: En las categorías de pequeño y medio comercio, cuando se ubiquen en planta baja.
- Restauración. Se limita a un máximo del 20% de la superficie edificable.

- Equipamientos.

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL

Art. 5.5.1. Definición de uso industrial

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos o bienes, así como la prestación de servicios relacionados con lo anterior.

Art. 5.5.2. Usos industriales específicos

En base a las distintas características de las actividades industriales que puedan desarrollarse, los usos industriales específicos son los siguientes:

1. **Producción Industrial:** Son aquellos edificios e instalaciones donde se llevan a cabo procesos de transformación de bienes para su uso final, o para la obtención de insumos intermedios, mediante procesos seriados o, en todo caso, no propios de las actividades incluidas en la categoría de artesanía y oficios artísticos. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) **Industria vinculada a los usos agropecuarios:** cuando se transforman y preparan para el consumo productos o bienes provenientes de las actividades de usos agropecuarios y cuya producción se origina en la propia zona (establecimientos de preparación de leche y sus derivados a partir de la producción ganadera local, bodegas de elaboración de vino etc.).
 - b) **Industria ligera:** cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por combustión, fundición o procesos similares.
 - c) **Talleres industriales:** cuando la actividad se refiere a la reparación de bienes y productos.
 - d) **Industria pesada o de transformación:** cuando las características de los procesos de producción hacen que no puedan adscribirse a las categorías anteriores. Se incluye en esta categoría la industria ligada al sector extractivo o de la construcción.
2. **Almacenes y comercio mayorista:** corresponden a aquellos espacios en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos cuyo destino es ser insumos de la producción industrial o entregarse a minoristas (no pueden albergar actividades de venta al por menor). No tendrán la consideración de almacenes los locales que, emplazados en una parcela con otro uso principal al cual se adscriben, se destinan a guardar bienes vinculados a la actividad de ese uso y no superen los límites dimensionales establecidos en la regulación del uso principal.
3. **Talleres Artesanales o Domésticos:** son propios de 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 (≤ 2 kw cada uno). En esta categoría, las actividades deben ser compatibles con los requerimientos ambientales de un entorno residencial o rural. Se incluirá en esta categoría la venta directa de los bienes producidos artesanalmente, siempre que la actividad se realice en el mismo local y no ocupe una superficie mayor del 50% del total.

Art. 5.5.3. Condiciones generales de admisibilidad del uso industrial

1. Los usos industriales, en cualquiera de sus categorías, deberán cumplir con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en la legislación sectorial que le sea de aplicación, así como con las condiciones establecidas en el Título Cuarto de estas Normas respecto a la tipología industrial y la regulación que contenga la Ordenanza de Actividades y Espectáculos Públicos.
2. Los usos industriales sólo están admitidos en los ámbitos en los que se señale expresamente, o cuando se admitan como compatibles. Cuando el uso pormenorizado de una parcela sea el Industrial según los planos de ordenación pormenorizada y la ficha correspondiente del ámbito de que se trate no exprese las categorías que pueden desarrollarse en la misma, se considerarán como usos específicos autorizados los de industria vinculada a los usos primarios, industria ligera, talleres industriales, almacenes y comercio mayorista.

Art. 5.5.4. Compatibilidad del uso industrial

En todas aquellas parcelas que no son objeto de ordenación específica, se consideran compatibles con el uso industrial, el de oficinas, el comercial en la categoría de pequeño y medio comercio, el de restauración en la categoría de bar cafetería así como, las infraestructuras acordes con las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial.

Art. 5.5.5. Condiciones de los Talleres artesanales 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 Ordenanza Municipal y la normativa sectorial correspondientes a la actividad concreta y a las características de la misma.

CAPÍTULO 6. USOS PRIMARIOS

Art. 5.6.1. Definición de usos primarios

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

Art. 5.6.2. Usos primarios específicos

Según la naturaleza de las actividades que comprenden, los usos primarios específicos son los siguientes:

1. Agrícolas: Comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales. Junto con los ganaderos conforman los llamados usos agropecuarios.
2. Ganaderos: Comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo. Se incluyen también en esta categoría la actividad apícola consistente en la técnica de cría y aprovechamiento económico de la abeja.
3. 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.
4. Pesqueros y de Acuicultura: Se incluyen en esta categoría las actividades directamente relacionadas con el medio marino y con el litoral, tales como las pesqueras, las de marisqueo, y las acuícolas o de cultivo de animales o plantas marinos. La importancia de contemplar estos usos en un instrumento de ordenación urbanística viene dada por la incidencia que tienen sobre el litoral determinadas labores comprendidas en los mismos y porque algunas de tales actividades se realizan íntegramente en tierra. Los usos contemplados en esta categoría de actividades acuícolas distinguen entre las realizadas mediante instalaciones flotantes en el mar y las plantas de cultivos marinos situadas en el espacio litoral costero.

Art. 5.6.3. Categorías específicas y condiciones del uso agrícola

La división del uso agrícola en categorías específicas, 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 específicas del uso agrícola:

- Agrícola 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.

Las transformaciones del terreno derivadas de este uso podrán ser las que tradicionalmente se han realizado en la isla, por lo que las intervenciones permitidas en esta categoría incluyen el movimiento, contención y roturación del terreno y su cerramiento, siempre que las obras se adapten a las características del entorno (materiales, altura de cerramientos, 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 vías y pistas, instalaciones o edificaciones existentes, de acuerdo a lo establecido en las Normas Generales

Asimismo, podrán autorizarse en terrenos con este uso, las intervenciones de nueva ejecución de instalaciones 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 Quinto de las Normas Urbanísticas Generales, así como las que resulten de las Ordenanzas Municipales y de los planes territoriales que sean de aplicación.

- Agrícola Intensivo:

Es el ejercicio de la actividad agrícola de producción intensiva. Se puede realizar con o sin sistemas de cubrición de los cultivos:

a) Agricultura intensiva sin protección de cultivos: sistema de explotación que persigue la manipulación artificial de los factores de producción con el fin de forzar los ciclos naturales de los cultivos para la obtención de mayores rendimientos económicos. Son comprensibles dentro de este concepto las Infraestructuras de regadío asociadas a las parcelas, el aporte artificial de sustrato edáfico (en caso necesario), el empleo de abonos y productos pesticidas y la implantación de especies apropiadas a este tipo de explotación, con las condiciones y limitaciones propias de las legislaciones ambiental y sectorial de aplicación.

b) Agricultura intensiva con protección de cultivos: sistema de explotación similar al de la agricultura intensiva sin protección de cultivos, al que se le añade la posibilidad del control climático a través de sistemas de protección que van desde los métodos menos intervencionistas (acolchados, enarenados, microtúneles, etc.) hasta los más (invernaderos de cubierta plástica o malla, umbráculos, o cultivos sin suelo, etc.).

El ejercicio de la actividad agrícola de producción intensiva, se desarrollará en las condiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas Generales, así como las que resulten de las Ordenanzas Municipales y del planeamiento territorial que sea de aplicación.

Art. 5.6.4. Categorías específicas y condiciones del uso ganadero

El uso ganadero se divide en categorías específicas, 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 específicas del uso ganadero:

- Ganadería extensiva. 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 de autoconsumo:

Son aquellas cuyo destino de la producción o de los bienes tienen como fin natural el abastecer las necesidades alimenticias o de ocio del titular y su familia.

Se adscriben a esta categoría las instalaciones en que no se superen las 2 cabezas de bovino, solípedo o camélido, 6 cabezas de caprino, 20 conejos o 15 gallinas.

- Ganadería estabulada familiar:

Se adscriben a esta categoría las instalaciones en que no se superen las 10 cabezas en el caso de explotaciones de bovino, caprino, ovino, camélido, solípedo y porcino o 50 madres en las de conejo, 300 madres para las gallinas y 500 madres para los pollos.

- Ganadería estabulada artesanal:

Se entienden, en principio, adscribibles a esta categoría las instalaciones en que no se superen las 75 cabezas en el caso de explotaciones de bovino, caprino, ovino, camélido y solípedo; 40 cabezas en el de porcino; 150 madres en las de conejo, 800 madres para las gallinas y 2.000 madres para los pollos.

- Ganadería estabulada industrial:

Se adscribirá a esta categoría cualquier instalación en que se superen las explotaciones de la ganadería estabulada artesanal.

Para cualquier otro tipo de animales, se seguirá el criterio de asimilarlos al grupo cuyas características sean más homogéneas.

Art. 5.6.5. Condiciones del uso extractivo

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

Art. 5.6.6. Condiciones de los usos pesqueros y de acuicultura

Las instalaciones de acuicultura se permitirán en los lugares y en las condiciones que expresamente establezcan el planeamiento insular o territorial y la legislación sectorial.

Art. 5.6.7. Condiciones de admisibilidad de los usos primarios

Las condiciones de admisibilidad de los usos primarios son las que se derivan de la legislación sectorial aplicable, de lo determinado en las Normas Generales y en estas Normas, según la clase y categoría de suelo, la tipología edificatoria, y el uso pormenorizado y específico en el que se desarrollen, así como de las determinaciones del planeamiento insular o territorial y la Ordenanza Municipal que regule tales actividades.

CAPÍTULO 7. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Art. 5.7.1. Definición del uso de Equipamientos

Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de titularidad pública como privada.

Art. 5.7.2. Usos específicos de los equipamientos.

Atendiendo a la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan, se distinguen los siguientes equipamientos específicos:

1. Docente:

Equipamientos destinados permanentemente a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza en cualquiera de los niveles reglados o en centros homologados o autorizados que imparten determinadas materias. Se entenderán comprendidas en este uso las instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas, vinculadas a los centros donde se ubiquen.

2. Sanitario:

Equipamientos destinados a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorios o con hospitalización, excluyéndose los que se presten en consultas profesionales privadas.

3. Social Asistencial:

Equipamientos destinados a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios (centros de la tercera edad, guarderías, casas de acogida, etc.), así como a la realización de actividades de carácter asociativo y de relación social (asociaciones vecinales, juveniles, etc.). Se incluyen las denominadas residencias comunitarias o viviendas tuteladas, definidas como edificios con unidades habitacionales para el alojamiento temporal o permanente de grupos sociales definidos (mayores, jóvenes o personas que precisan atención especial).

4. Deportivo:

Equipamientos o instalaciones destinados a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en edificios concebidos para ello. Se consideran de uso recreativo las instalaciones deportivas de titularidad privada cuando se desarrollen conjuntamente con otros usos recreativos.

5. Cultural:

Equipamientos destinados de forma permanente a la transmisión de la cultura y/o a la conservación y exposición de sus expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.).

6. Administración Pública:

Equipamientos destinados a desarrollar las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstos y los servicios públicos dependientes de cualquiera de los organismos y niveles de las Administraciones Públicas.

7. Defensa, Seguridad y Protección Civil:

Equipamientos e instalaciones destinados a los servicios de protección civil y de salvaguarda de las personas y los bienes (policía, bomberos, protección civil, cuarteles e instalaciones de Defensa, etc.).

8. Investigación:

Equipamientos e infraestructuras vinculadas a la investigación científica e industrial.

9. Cementerio y Tanatorio:

Equipamiento e instalaciones destinadas a servicios funerarios. Salvo ubicación expresa en los planos de ordenación, los tanatorios se permiten únicamente como compatibles del uso industrial, de las dotaciones públicas y de los equipamientos privados religiosos.

10. Religioso:

Centros destinados permanentemente a la celebración de los diferentes cultos y servicios religiosos, siempre que el acceso a los mismos sea libre y gratuito. Estos equipamientos son siempre de titularidad privada.

11. Otros equipamientos:

Equipamientos no incluidos en los anteriores y que se engloban en una categoría común, que bien son de carácter singular (centros de visitantes, perreras, etc.) o bien no tienen un destino preestablecido, y, por lo tanto, son polivalentes.

Art. 5.7.3. Definición del uso de espacios libres públicos

Son aquellos terrenos destinados al esparcimiento, la salubridad, el reposo y la relación de la población residencial y turística; a mejorar las condiciones ambientales del entorno; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

Art. 5.7.4. Usos específicos de los espacios libres públicos

A los efectos de establecer condiciones particulares para cada uno de los espacios de distintas características funcionales y dimensionales, se establecen los siguientes espacios libres específicos:

- Parques Urbanos:

Espacios libres públicos destinados a la estancia 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. Se puede contemplar el ejercicio de actividades deportivas y recreativas.

- Plazas y Paseos:

Espacios libres públicos ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados a la estancia y al esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano. Asimismo, se consideran como tales aquellos peatonales que comparten tales características.

- Áreas ajardinadas:

Espacios libres públicos ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente a la mejora ambiental del medio urbano y rural o, en su caso, del viario y otras infraestructuras.

- 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.

- Espacios libres de protección de infraestructuras:

Espacios libres que sirven de protección del viario colindante o de cualquier otra infraestructura y que, a su vez, tienen la condición de suelo de reserva para el tratamiento funcional de las mismas.

- Espacios libres de protección costeros:

Espacios libres de protección del dominio público marítimo terrestre, en donde se permiten exclusivamente aquellas intervenciones contempladas en la legislación sectorial en base a los procedimientos contemplados en las mismas.

- Playas:

Espacio costero destinado al disfrute de los ciudadanos.

- Diques y escolleras:

Obras marítimas para la conformación y/o protección de los espacios costeros.

Art. 5.7.5. Carácter y condición de Dotación Pública

Tendrá carácter de Dotación Pública los espacios libres públicos y los equipamientos de titularidad pública en los que se preste un uso y servicio público.

Art. 5.7.6. Condiciones generales de admisibilidad de las Dotaciones Públicas y los Equipamientos privados

1. Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación a las parcelas y/o edificaciones que el planeamiento destina para dichos usos y que, a tales efectos, se representan en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General, estableciéndose, la categoría concreta y en su caso, el posible carácter privado del equipamiento.
2. Las dotaciones públicas y los equipamientos privados 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.

Art. 5.7.7. Sustitución de Equipamientos públicos

1. La sustitución de un equipamiento público existente, sólo podrá llevarse a cabo implantando otro uso de equipamiento público o de espacio libre público en la parcela de que se trate, siempre que se justifique suficientemente que está cubierta la demanda del que va a eliminarse y mediante acuerdo plenario.
2. Los equipamientos públicos docentes, culturales, sanitarios, social-asistenciales, deportivos y de Administración Pública, son compatibles entre sí y podrán sustituirse uno por otro, siempre que se justifique suficientemente que está cubierta la demanda del que va a eliminarse y mediante acuerdo plenario. Tal cambio de uso no se considerará modificación del planeamiento.

Art. 5.7.8. Usos compatibles con los Equipamientos

1. En las parcelas o edificaciones destinadas a los equipamientos públicos, además del uso específico al que se adscriba, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento público que pueda resultar complementario del principal.
2. En las parcelas o edificaciones destinadas a equipamientos públicos y privados culturales, sanitarios, docentes, social-asistenciales y deportivos podrán autorizarse como compatibles los usos comerciales hasta la categoría de pequeño comercio y los de restauración, estando

prohibido el resto de categorías y subcategorías del uso terciario, tal compatibilidad se limita al 10% de la superficie edificable.

3. Los aparcamientos y las infraestructuras complementarias compatibles con el uso principal.
4. La vivienda de quien la custodie o mantenga el equipamiento.
5. Los talleres domésticos o artesanales son compatibles con los equipamientos culturales y asistenciales, cuando así lo exija el carácter de las actividades a desarrollar en ellos.

Art. 5.7.9. Compatibilidad de usos en los espacios libres públicos

1. En los parques se admiten las edificaciones destinadas a uso dotacional y específicamente las instalaciones para actividades deportivas y/o recreativas, siempre que la superficie ocupada por las primeras no supere el 10% y las segundas no sobrepasen el 40% de la superficie del parque o plaza correspondiente. Además, se admite el uso comercial o de restauración en la categoría de Puestos de venta o Kioscos, siempre que la superficie construida por las mismas no sobrepase el 5% de la superficie del parque o plaza correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de 5,00 metros, equivalente a una sola planta. En las plazas se podrán desarrollar las edificaciones permitidas para los parques, no así las instalaciones deportivas y/o recreativas.
2. En el subsuelo de los parques y plazas se admiten los usos de aparcamiento y equipamientos de titularidad pública siempre que se garantice el ajardinamiento de dichos espacios y se cumplan las determinaciones establecidas en el artículo siguiente. Asimismo en los espacios libres públicos se consideran compatibles las conexiones soterradas rodadas y peatonales entre parcelas privadas, siempre que cuenten con la correspondiente concesión administrativa.
3. En los espacios libres públicos se admite el uso de infraestructuras que deberán disponerse enterradas o semienterradas, con las limitaciones establecidas en la legislación sectorial, siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en el artículo siguiente.
4. En las áreas ajardinadas que bordean las calles se considera admisible el desarrollo de accesos rodados y peatonales a las parcelas, sin que pierdan con ello la consideración de espacios de dominio y uso público.

CAPÍTULO 8. USOS RECREATIVOS

Art. 5.8.1. Definición de los usos recreativos

Son usos recreativos aquéllos que se concretan en la realización de actividades de ocio y esparcimiento por la población.

Art. 5.8.2. Usos recreativos específicos

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, se distinguen los siguientes usos específicos recreativos:

1. Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados:

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

- Esparcimiento elemental:

Comprende las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos (contemplación de la naturaleza, senderismo, montañismo, baño, etc).

- Esparcimiento con equipo ligero:

Comprende las actividades deportivas y de ocio vinculadas al medio natural terrestre o marino, y para cuyo ejercicio se emplean animales, medios, instrumentos, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizado (paseos ecuestres, bicicleta de montaña, escalada, caza deportiva, submarinismo, pesca deportiva desde tierra, surf, windsurf, navegación a vela, vuelo en parapente o en ala delta, vuelo de cometas, aerodelismo, etc.).

- Esparcimiento con vehículos de motor:

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

- Esparcimiento con asistencia de público:

Comprende cualquiera de las actividades incluidas en alguna de las actividades anteriores cuando se ejercen de forma organizada y con asistencia de público (regatas de vela o de embarcaciones a motor, campeonatos de natación en mar abierto, de surf o windsurf, carreras de campo a través, competiciones de vehículos a motor, carreras ciclistas, campeonatos de juegos deportivos en playas, romerías, concentraciones y actos públicos al aire libre, etc.).

2. Esparcimiento y ocio en espacios adaptados:

Comprende actividades que se desarrollan en áreas que, aunque hayan sido preparadas para acoger permanente o habitualmente su ejercicio, las afecciones a los terrenos no son significativas y se mantienen relativamente poco transformados respecto a su entorno natural (parques relacionados con usos rústicos, campamentos, zoológicos, jardín botánico, centros ecuestres, instalaciones para prácticas deportivas al aire libre, campos para el aprendizaje y entrenamiento de golf, tiro al plato, tiro con arco, etc.).

3. Esparcimiento y ocio en espacios edificados:

Comprenden actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que se llevan a cabo en edificios que podrán estar destinados en su totalidad o en parte a tales usos, sin que necesariamente requieran estar vinculados a grandes superficies de suelo (cines, salas de espectáculos, casinos, salas de juego, discotecas, etc.).

4. Esparcimiento y ocio en complejos recreativos:

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

asistentes (parques de atracciones, parques acuáticos, parques temáticos no relacionados con usos rústicos, hipódromos, centros hípicos, canódromos, velódromos o similares no techados, complejos deportivos, clubes náuticos, de tenis u otros clubes deportivos de gran dimensión, campos de golf, circuitos de karting, etc.).

Art. 5.8.3. Condiciones de admisibilidad de los usos recreativos

1. Este Plan General admite expresamente los usos recreativos que se delimitan y definen para ámbitos o parcelas concretas en la planimetría de ordenación pormenorizada o en la de estructura general, así como aquellos contemplados en las fichas de los ámbitos sometidos a planeamiento de desarrollo.
2. Las edificaciones destinadas a usos recreativos y los espacios adaptados para ellos en los que resulte posible, deberán cumplir las determinaciones legales y reglamentarias de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
3. En todo caso, dichas edificaciones y espacios, así como las actividades a realizar en ellos, deberán cumplir las condiciones, limitaciones y medidas correctoras derivadas de la legislación de actividades clasificadas y espectáculos públicos y, en su caso, de los estudios de evaluación impacto ambiental.

Art. 5.8.4. Calificación complementaria de los usos recreativos

1. Los espacios adaptados o edificados que se destinen a usos recreativos de forma permanente y así se refleje en las fichas o planos del ámbito correspondiente, tendrán la consideración de equipamientos.
2. Cuando sean de titularidad pública, tendrán la consideración de Dotaciones Públicas a los efectos de su régimen urbanístico.
3. Los espacios destinados de forma permanente a usos recreativos, que estén ubicados y vinculados a un complejo turístico dentro de la unidad de explotación, tendrán la consideración de uso turístico.

Art. 5.8.5. Compatibilidad de los usos recreativos

1. La amplitud de la casuística que comprenden los usos recreativos impide establecer determinaciones precisas y concretas sobre la compatibilidad con otros usos. Sin embargo, en los epígrafes siguientes de este artículo, se establecen determinaciones genéricas al respecto.
2. 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, la legislación urbanística o sectorial, y -en su caso- el planeamiento insular o territorial correspondiente.
3. En los espacios, edificios o complejos destinados de forma permanente al uso recreativo, quedan prohibidos los usos industriales y los residenciales.
4. En tales espacios de uso recreativo permanente son compatibles las oficinas -únicamente en la dimensión necesaria para atender a la gestión de las actividades que se desarrollen- y el uso comercial en las categorías de puestos de venta o pequeño comercio, así como el uso de restauración, condicionándose sus dimensiones en función de las características propias del espacio o complejo recreativo y su capacidad de acogida de asistentes.

5. Los usos de equipamiento son compatibles con los recreativos cuando sea conveniente su existencia por la naturaleza y características de la actividad que se desarrolla o cuando con ellos se complemente u optimice la funcionalidad del uso recreativo.
6. Los usos complementarios compatibles establecidos en los apartados 4 y 5 anteriores se limitarán al 25% de la superficie edificable total máxima permitida.

CAPÍTULO 9. USOS DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 5.9.1. 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.

Art. 5.9.2. Usos específicos de las infraestructuras

Según el servicio que prestan, se distinguen los siguientes usos específicos de infraestructuras:

1. Hidráulicas:

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

- Grandes infraestructuras de almacenamiento: instalaciones de almacenamiento y regulación de grandes volúmenes de agua. Cabe distinguir entre presas de embalse (de altura superior a 15 metros o volumen mayor de 100.000 m³, destinada a cerrar el paso y almacenar el agua en un cauce) y balsas de regulación (depresión natural del terreno adecuada artificialmente).
- Captación de agua subterránea: instalaciones que perforan el terreno para alcanzar el acuífero subterráneo y extraer el agua, tales como pozos, sondeo y galerías en sus distintas tipologías y combinaciones.
- Tomaderos: pequeñas presas dispuestas en los barrancos junto con un canal de derivación, construidas para aprovechar la escorrentía superficial y dirigirla hacia infraestructuras de almacenamiento.
- Estanques y/o depósitos de riego: depósitos descubiertos de almacenamiento de agua destinados mayoritariamente al riego agrícola.
- Depósito regulador: infraestructura cubierta, de almacenamiento y regulación para el abastecimiento de poblaciones.
- Estaciones de tratamiento: plantas e instalaciones en las que con tecnologías específicas se mejora la calidad de las aguas para alcanzar las exigencias de cada tipo de consumo. Se incluyen en este grupo las desaladoras, tanto de agua marina como subterránea.
- Conducciones de transporte: que llevan el agua extraída hacia las redes de aducción o infraestructuras de almacenamiento; se incluyen los bajantes de galerías y elevaciones de pozos.

- Conducciones agrícolas: todas aquellas que transportan agua para el riego de los cultivos (salvo las correspondientes a la reutilización de aguas residuales) incluyendo los canales de trasvase y las tuberías de distribución.
- Conducciones de abasto: todas aquellas que transportan agua desde los depósitos reguladores hasta su consumo humano.
- Conducciones de aguas depuradas: todas aquellas que transportan aguas que han sido depuradas para su reutilización en el riego agrícola y/o de zonas verdes.

2. Saneamiento:

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas. Se establecen las siguientes categorías:

- Red interior de saneamiento: conjunto de conducciones o instalaciones que discurren bajo la trama urbana, permitiendo la evacuación de aguas residuales y pluviales; forman la red de recogida de aguas, desde las acometidas domiciliarias hasta la entrega a los colectores generales.
- Colectores generales: tuberías a las que confluyen las redes de alcantarillado de un ámbito territorial para ser transportadas a una planta de tratamiento.
- Fosas sépticas: instalaciones individuales de depuración de aguas residuales, en la que se da un tratamiento primario basado en la decantación y digestión anaeróbica de los fangos resultantes, para ser luego vertidas al subsuelo mediante pozo drenante.
- Depuradoras de aguas residuales: instalaciones que reciben aguas residuales y las someten a un tratamiento de depuración física, biológica y/o química para su ulterior vertido o reutilización a través de redes de distribución específicas.
- Emisarios submarinos: Conducción cerrada de transporte de aguas residuales tratadas, desde la estación de tratamiento hasta una zona de inyección en el mar, de forma que se cumplan los correspondientes objetivos de calidad de las aguas receptoras.
- Canalización de aguas pluviales. Conducción de obra abierta o cerrada de evacuación de aguas de lluvia.

3. Energía:

Comprende las instalaciones y elementos destinados a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad. Se establecen las siguientes categorías:

- Instalación de baja tensión: es aquella instalación eléctrica cuya tensión nominal se encuentra por debajo de 1 kV ($U < 1 \text{ kV}$).
- Instalación de media tensión: es aquella instalación eléctrica cuya tensión nominal es superior o igual a 1 kV e inferior a 66 kV ($1 \text{ kV} \leq U < 66 \text{ kV}$).
- Instalación de alta tensión: es aquella instalación eléctrica cuya tensión nominal es igual o superior a 66 kV ($U \geq 66 \text{ kV}$).
- Instalación de generación: toda aquella instalación eléctrica que vierta su energía producida a la red.
- Instalación de transporte: es aquella instalación eléctrica que ha quedado definida como tal en la Orden de 28 de septiembre de 2005 de la Consejería de Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías por la que se fijan los criterios de definición de la red de transporte de energía eléctrica de la Comunidad Autónoma de Canarias y se hace pública la

relación de instalaciones que la constituyen, o norma que la sustituya, o figura incluida como instalación de transporte en la planificación eléctrica.

- Instalación de distribución: instalación eléctrica cuyo objeto principal es la transmisión de energía eléctrica desde las redes de transporte hasta los puntos de consumo en las adecuadas condiciones.
- Instalación industrial: conjunto de aparatos, equipos, elementos y componentes asociados a las actividades reguladas en la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria, o disposición que la sustituya, a excepción de las instalaciones eléctricas.

4. Telecomunicaciones:

Instalaciones y elementos destinados a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos. Se establecen las siguientes categorías:

- Estaciones Base de comunicación: incluyen aquellas instalaciones destinadas a la operación, producción y/o conmutación de señales electromagnéticas de cualquier operador autorizado para la prestación de servicios públicos de voz, datos y/o imágenes.
- Torres de comunicación: grandes elementos verticales para la recepción y/o emisión de señales electromagnéticas que dan cabida a distintos operadores de servicios de telecomunicaciones y a componentes, sistemas y/o elementos múltiples de frecuencias diversas.
- Antenas: elementos para la recepción y transmisión de ondas radioeléctricas o señales electromagnéticas que, sin tener las características de la categoría anterior, completan la red insular de telecomunicaciones. No se considerarán en este apartado las antenas domésticas.
- Líneas troncales: comprenden las conducciones y cables que conforman la red insular de las correspondientes redes de telecomunicación.
- Líneas secundarias: comprenden las conducciones y cables que completan las redes subinsulares sin formar parte de la categoría anterior. No se consideran en este grupo las líneas de distribución de señal en el interior de las edificaciones.
- Otras infraestructuras de telecomunicación: en esta categoría se incluye cualquier elemento no incluido en los anteriores apartados.

5. Tratamiento de Residuos:

Son infraestructuras de gestión de residuos las que se destinan a la recogida, almacenamiento, tratamiento, recuperación, o eliminación de los residuos urbanos (que son todos los residuos producidos salvo los evacuados por las redes de saneamiento), sean cuales sean los métodos empleados. Se establecen las siguientes categorías:

- Punto limpio: Se define como la instalación adecuadamente equipada para la recogida selectiva y almacenamiento de algunas fracciones de los residuos urbanos, tanto RICIA como domiciliarios, salvo la fracción resto o bolsa de basura doméstica.
- Minipunto limpio: Son instalaciones similares a los puntos limpios, pero de menor capacidad, accesibles solo a particulares y por lo tanto sin acceso a profesionales o pequeñas empresas y sin servicio para residuos RICIA. Se tratará de espacios vallados o ubicados en recintos cerrados a los que se accederá a pie y que darán servicios de recogida selectiva.

- Planta de transferencia de residuos urbanos: Instalación adecuadamente equipada para la recepción y compactación de los residuos urbanos, tanto domiciliarios como RICIA, en donde se compactan con el objeto de reducir el volumen y optimizar su transporte.
- Planta de clasificación de envases: Instalación adecuadamente equipada para la recepción, separación y compactación de los envases ligeros procedentes de la recogida selectiva de los mismos, en donde se realiza una clasificación por materiales y una compactación final de los mismos con objeto de reducir volumen y optimizar su transporte a gestor o reciclador.
- Puntos logísticos de vidrio: Instalación adecuadamente equipada para la recepción del vidrio procedente de la recogida selectiva, para optimizar su transporte a gestor o reciclador.
- Planta de clasificación de RAEE: Se define como Planta de Clasificación de Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos la instalación adecuadamente equipada para la recepción, clasificación, tratamiento y compactación de los residuos de aparatos eléctricos y electrónicos procedentes de la recogida selectiva de los mismos, en donde se realiza una separación por materiales y se compactan aquellos materiales que lo permitan con el objeto de reducir volumen y optimizar su transporte a gestor o reciclador.
- Planta de clasificación de residuos voluminosos: Instalación adecuadamente equipada para la recepción, clasificación, tratamiento y compactación de los residuos voluminosos procedentes de la recogida selectiva de los mismos, en donde se realiza una separación por materiales y se compactan con el objeto de reducir volumen y optimizar su transporte a gestor o reciclador.
- Planta de secado de lodos de depuradoras de aguas residuales: Instalación en la que, mediante la utilización del calor se produce la deshidratación de los lodos generados en las estaciones de depuración de aguas residuales (EDAR) hasta una sequedad que permita su introducción en la infraestructura final de tratamiento.
- Deshidratadora centrífuga de lodos de EDAR: Elemento que permitirá, en la propia EDAR, reducir la cantidad de agua presente en los lodos generados en las depuradoras, hasta una sequedad superior al 20%.
- Planta de gestión y reciclaje de neumáticos fuera de uso: Instalación adecuadamente equipada para realizar operaciones de recepción de los neumáticos usados y su clasificación en recuperables (NUR) y no recuperables (NUF). Los NUR son aprovechados como neumáticos de ocasión o son enviados a plantas para su recauchutado posterior, mientras que los NUF son troceados y triturados para su valorización posterior como materiales o como combustible de sustitución.
- Centro autorizado de tratamiento de vehículos fuera de uso: Instalación adecuadamente equipada para la recepción, clasificación, tratamiento y descontaminación de los vehículos fuera de uso, cumpliendo todos los requisitos que marcados por la legislación para poder dar un tratamiento medioambiental correcto a los vehículos al final de su vida útil.
- Estación de transferencia de residuos de construcción y demolición: Son infraestructuras de clasificación y primer tratamiento de los residuos de construcción y demolición, donde se realizan las siguientes funciones:
 - Acopio de estos residuos con el fin de optimizar el transporte a las infraestructuras finales de tratamiento (PTR).
 - Realización de una primera segregación de los residuos reciclables y valorización contenidos de RCD.

- Machaqueo de los restos de desmonte, obteniéndose áridos destinados a la construcción, en la medida en que sean de la calidad exigida por la normativa vigente al respecto.
- Planta de gestión de desmontes: Instalación adecuadamente equipada para la recepción y tratamiento de los residuos de construcción y demolición generados preferentemente en obras domiciliarias pequeñas, así como pequeñas demoliciones y restos de desmontes generados en obras cercanas. Incluye los servicios de transferencia RCD, puntos de almacenamiento y clasificación para el transporte, actuando como centros logísticos que permitan la optimización del transporte de este tipo de residuos.
- Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición: Instalaciones donde se realiza el tratamiento final de los RCD, procediendo a extraer de los mismos las fracciones reciclables y los residuos peligrosos, obteniéndose finalmente una mezcla de residuos inertes que serán depositados en las canteras, vertedero de inertes o huecos adjuntos o no a las PTR. De esta forma se procederá a la restauración de canteras y huecos, tal como dispone la legislación vigente.
- Planta de tratamiento de purines: Se definen como las infraestructuras que permiten reducir el nivel de contaminantes contenidos en ellos, como por ejemplo reducir las emisiones de gases de efecto invernadero. Los objetivos de estas plantas de tratamiento pueden ser: adecuar los purines para su aplicación posterior para cultivo, extraer elementos aprovechables de los mismos, como puede ser su uso para obtener electricidad, y obtención de un efluente apto para su vertido. Las plantas pueden contener un solo proceso o una combinación de procesos de tratamiento según el resultado final que se busque y las características del residuo a gestionar.
- Planta de tratamiento de estiércoles: Infraestructura destinada al secado o compostaje de los diferentes tipos de estiércoles para su adecuación para aplicación directa en agricultura o comercialización como enmienda orgánica o abono órgano-mineral en su caso.
- Planta de compostaje: Infraestructura destinada a la gestión de la materia orgánica compostable de los residuos urbanos y de otros restos orgánicos compostables generados en el ámbito agropecuario y forestal, transformándolos en composta mediante un proceso de descomposición y maduración aeróbica.
- Autoclaves de residuos sanitarios: Infraestructuras que mediante tratamiento térmico de esterilización utilizando vapor, permiten la descontaminación de los residuos sanitarios del Grupo III, facilitando su asimilación y posterior gestión como residuos urbanos.
- Hornos de SANDACH: Son infraestructuras destinadas al tratamiento de los restos de animales muertos procedentes de instalaciones agropecuarias, mataderos y salas de despiece, además de animales domésticos y otros animales muertos. Su funcionamiento se basa en la oxidación térmica completa de estos restos.
- Planta de valorización energética: Infraestructuras de gestión de la fracción no reciclable de los residuos urbanos mediante la combustión controlada, en condiciones óptimas. De este modo se consiguen transformar los residuos en escorias, cenizas y gases, con la mínima producción de contaminantes posible a la vez que se da una importante reducción del volumen de los residuos. Por otro lado con el calor producido, mediante el uso de una turbina, se genera electricidad, aprovechando de esta manera los residuos urbanos para la generación de energía, que redundará en un menor consumo de combustibles fósiles. La instalación también admite la posibilidad de aprovechar la energía producida directamente en forma de calor con diversas aplicaciones industriales o de secado de residuos.

- Vertederos: Se define como la instalación de eliminación que se destina al depósito de residuos en la superficie o bajo tierra y se corresponde con aquella infraestructura en la que, de manera controlada, se depositan aquellos residuos que no es posible reutilizar o valorizar.

6. Agropecuarias:

Instalaciones y espacios construidos destinados a prestar servicios centrales a actividades del sector agropecuario, tales como mataderos, cooperativas agrícolas, etc.

7. Estación de Servicio:

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

8. Estación de Transporte:

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

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

9. Aparcamientos:

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

10. Viarias:

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

Forman parte de esta categoría específica el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.

Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, y los niveles y titularidades derivados de la legislación de carreteras, se distinguen las siguientes categorías:

- Autopistas y autovías: vías destinadas a la circulación exclusiva y rápida de vehículos en altas intensidades de tráfico acordes con las condiciones establecidas en la legislación vigente de carreteras.

- Carreteras: viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación canaria de carreteras.
- Vías urbanas estructurales: las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados.
- Calles urbanas: viarios cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de detalle de un núcleo de población.
- Peatonales: viarios de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos o a periodos limitados de tiempo.
- Vías de tráfico especializado: infraestructuras viarias reservadas para el tránsito exclusivo de vehículos a motor de características especiales, sobre todo los de transporte público de personas y mercancías.
- Vías rurales: vías que discurren por suelos rústicos, permitiendo un nivel de circulación vehicular controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos.
- Pistas: vías relativamente ajustadas a la topografía y con ancho medio no mayor de 5,00 metros, cuya función es configurar la red secundaria de acceso a los usos agropecuarios del territorio (agrarios, ganaderos, etc.), admitiendo circulación restringida de vehículos a motor.
- Senderos: vías por las que no debe ni, generalmente, puede circular un vehículo a motor, dado que discurren de forma ajustada a la topografía del terreno.

En las carreteras que atraviesen áreas residenciales o turísticas y en las travesías que sean factibles, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas.

En los viarios públicos se consideran compatibles las conexiones soterradas rodadas y peatonales entre parcelas privadas, siempre que cuenten con la correspondiente concesión administrativa.

11. Portuarias:

1. Las Infraestructuras Portuarias con las instalaciones construidas para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones y el acceso de personas y mercancías a éstas.
2. El uso portuario comprende las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones (diques, espigones, etc.), la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo, la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio, y los edificios e instalaciones que se emplacen dentro de estos perímetros, salvo que sus usos fueran incompatibles con el portuario, y según la delimitación que se realice de su zona de servicio de acuerdo a la legislación sectorial.
3. Dentro de las infraestructuras portuarias se consideran las siguientes categorías de acuerdo a lo establecido en la legislación sectorial:

- Puerto: el conjunto de obras, infraestructuras e instalaciones, así como superficie de agua abrigada y la superficie terrestre incluida en su zona de servicio, que permiten realizar las operaciones exigidas por la flota y sus usuarios.
- Instalación marítima: el conjunto de obras e infraestructuras que, sin llegar a disponer de los requisitos y consideración de puerto, se sitúan en el litoral y cuya construcción no exige obras de abrigo o de atraque de carácter fijo, y no supone alteración sustancial del medio físico donde se emplaza, tales como embarcaderos, varaderos, fondeadores y otras similares.
- Dársena: el espacio portuario de agua abrigada en el que se realizan actividades y maniobras marítimas, y que está destinado a un uso portuario predominante.
- Instalaciones portuarias: las obras civiles de infraestructuras y las de edificación o superestructura, así como las instalaciones mecánicas y redes técnicas de servicio construidas o ubicadas en el ámbito territorial de un puerto y destinadas a realizar o facilitar el tráfico portuario.
- Puerto deportivo: recinto de agua abrigada, natural o artificialmente, así como la superficie terrestre contigua e instalaciones y accesos terrestres, que permitan realizar las operaciones requeridas por la flota deportiva y sus usuarios con independencia de otras instalaciones portuarias.
- Zona portuaria de uso náutico-recreativo: parte de un recinto portuario preexistente que se destina a la prestación de servicios a las embarcaciones deportivas.

12. Otras:

Infraestructuras no incluidas en las anteriores y que se engloban en una categoría común por su carácter singular.

Art. 5.9.3. 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 las Normas Urbanísticas Generales, en estas Normas y en el planeamiento territorial que ordene las infraestructuras de ámbito insular.
2. Dada 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 aquellas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.
3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.
4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de

aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

5. Los movimientos de tierra habrán de ser los mínimos necesarios, compensándose en lo posible los desmontes y terraplenes. Una vez finalizadas las obras, no podrán quedar depósitos o acumulaciones de escombros de ningún tipo.

Art. 5.9.4. Condiciones específicas de las Infraestructuras de energía eléctrica

1. Cualquier nuevo tendido eléctrico aéreo de alta y media tensión deberá guardar la distancia a toda edificación según lo establecido en la legislación vigente y en el planeamiento territorial.
2. Los nuevos tendidos de alta y media tensión que atraviesen suelo urbano o urbanizable deberán soterrarse.
3. Los centros de transformación podrán ejecutarse sobre rasante, siempre y cuando la edificación se adapte a la normativa estética establecida para el resto de las edificaciones.

Art. 5.9.5. Condiciones específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones

El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable, en las Directrices de Ordenación sectoriales, en el planeamiento insular o territorial, en las Normas Generales y en la Ordenanza Municipal correspondiente.

CAPÍTULO 10. USOS MEDIOAMBIENTALES

Art. 5.10.1. Definición de los usos medioambientales

Son usos medioambientales aquéllos que se concretan en el ejercicio de actividades cuyo fin es la conservación, protección, estudio y divulgación de los valores naturales y el paisaje. Para que una actividad se adscriba a esta categoría genérica de usos debe ser ejercida o controlada por personal propio o al servicio de la Administración Pública.

Art. 5.10.2. Usos medioambientales específicos

Según su naturaleza y características se distinguen los siguientes usos específicos medioambientales:

1. Usos de conservación medioambiental:

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

2. Usos científicos sobre los recursos naturales:

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

3. Uso de educación ambiental:

Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos.

Art. 5.10.3. Categorías de los usos medioambientales específicos

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

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

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

- observación y, en su caso, a la recolección de especímenes o muestras;
- cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios;
- experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas;
- observación y control astronómicos;
- estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.

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

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

Art. 5.10.4. Condiciones generales de los usos medioambientales

1. El ejercicio de actividades adscritas a usos medioambientales no puede suponer la ejecución de intervenciones que impliquen alteraciones significativas de las condiciones naturales del territorio, salvo las imprescindibles para evitar procesos destructivos sobre los recursos.
2. En cualquier caso, los usos medioambientales deberán estar autorizados o permitidos por los instrumentos de ordenación de los recursos naturales o de ordenación del ámbito en el que pretendan desarrollarse, y someterse a las condiciones establecidas en los mismos y en la legislación ambiental, urbanística y sectorial de aplicación.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. Ordenanzas de Edificación y Urbanización

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General se deberán formular y tramitar las Ordenanzas de Edificación y Urbanización para abordar todos los aspectos señalados en el artículo 40 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Además, las Ordenanzas municipales de Edificación establecerán condiciones de calidad ambiental y arquitectónica para la nueva edificación y rehabilitación de la edificación existente, considerando las diferentes áreas como conjuntos que requieren de una especial calidad arquitectónica y fijando, en función de las diferentes características, determinaciones concretas en las siguientes materias:

- a) Dotación de instalaciones de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos, fomentando el uso eficiente de las energías implantadas mediante cogeneración u otras, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de instalaciones domóticas.
- b) Calidad de diseño arquitectónico en sus aspectos compositivos y en la calidad y durabilidad de los materiales empleados, procurando que los nuevos edificios sirvan como referentes por su grado de inserción en el paisaje urbano y su calidad arquitectónica y ambiental.
- c) Sostenibilidad del diseño y la construcción, propiciando el desarrollo de proyectos innovadores desde el punto de vista de la utilización de materiales y soluciones arquitectónicas bioclimáticas que minimicen el consumo energético.
- d) En relación con las medidas ambientales establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, se deberán contemplar las medidas correctoras sobre los efectos ambientales de la ejecución así como las medidas de seguimiento incluidas en el mismo.

SEGUNDA. Ordenanza de Actividades y Espectáculos Públicos

El plazo para la aprobación de la Ordenanza para la adecuación a las determinaciones de este Plan General de las Actividades y Espectáculos Públicos será de un año desde su entrada en vigor.

TERCERA. Servidumbres Aeronáuticas

Cualquier emisor radioeléctrico u otro dispositivo que pudiera dar lugar a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el art. 16 del decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

La ejecución en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas señaladas en los planos de Clasificación y Categorización del Suelo de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, etc), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al Capítulo V del Decreto 584/72 en su actual redacción.

CUARTA. Modificación de la legislación sectorial

Las definiciones y parámetros numéricos recogidos en estas Normas, que son reproducción de lo dispuesto en la legislación sectorial, en el supuesto de modificación de la misma, se considerarán sustituidos por las nuevas determinaciones de dicha legislación y reglamentación sectorial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Régimen Transitorio de las Ordenanzas de la Edificación

Hasta tanto se aprueben las Ordenanzas de edificación, serán de aplicación las siguientes determinaciones:

1. Cerramientos:

Los cerramientos de parcela respecto al espacio público se resolverá con elementos transparentes, preferentemente vegetales. En su caso, las vallas de cerramiento no tendrán una altura superior a 2,00 metros medidos en la rasante de la acera, pudiéndose resolver con elementos ciegos hasta 1,00 metro, complementándose el resto con protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar. Cuando en las alineaciones exteriores y linderos se dispusieran muros de contención, sólo se admitirán protecciones diáfanas que podrán alcanzar 1,50 metros sobre su coronación.

En los linderos que no den a espacio a espacio público y en los que no se dispongan muros de contención, los cerramientos podrán resolverse con elementos ciegos hasta 2,00 metros medidos desde el terreno urbanizado o cota de suelo.

2. Superficies ajardinadas

Para que pueda considerarse una superficie como ajardinada tendrá que tener una capa de tierra vegetal de altura no inferior a 0,35 metros. Cuando se exija arbolado esta dimensión será superior a 0,80 metros y el ancho del alcorque será superior a 1,50 metros.

En el proyecto de ajardinamiento del espacio libre de la parcela, aun cuando el solar sea sensiblemente horizontal, se detallarán, en su caso, los abancalamientos y las especies a plantar.

3. Talleres Industriales.

Hasta tanto se desarrolle la ordenanza prevista en el artículo 5.2.5.6, en aquellas parcelas con uso residencial rural, se podrá desarrollar el uso de taller industrial, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Superficie útil: menor a 350 m².
- Altura libre mínima: 3,00 metros en suelo urbano
- No se permitirá la utilización del espacio libre público.
- Evacuación de humos por conducto independiente mínimo: Ø300 mm

4. Serán de aplicación las “Medidas correctoras sobre las obras de urbanización y edificación” y las “Medidas de seguimiento” del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

5. De carácter estético:

- a) Fachadas y cerramientos: Serán de piedra natural y/o enfoscadas pintadas de blanco. No se pintará nunca sobre la piedra natural. Se prohíben las balaustradas, frontones, combinados de enfoscados y piedras con distribución aleatoria.
- b) Medianerías: Los materiales empleados serán de la misma calidad que los empleados en las fachadas.
- c) Cuerpos y elementos salientes: Serán balcones o miradores siguiendo el tipo y construcción tradicional. Salvo en las instalaciones turísticas, se prohíben las terrazas

salientes tipo bañera, limitándose en la edificación aislada o abierta la dimensión longitudinal máxima al 30% de la dimensión de la fachada.

- d) Carpintería: Será de madera barnizada o pintada de color verde, autorizándose el azul y el blanco en las zonas costeras. También se admite la carpintería en otros materiales, en los colores especificados anteriormente.
- e) Cubiertas: Serán planas o inclinadas a dos o cuatro aguas, con pendientes inferiores al 60% y pintadas en blanco. No se utilizarán materiales en cubierta como teja, pizarra, etc. La cubierta nunca se rematará en alero. La cumbre de la cubierta en ningún caso superará la altura de 3,00 metros medida desde el arranque de la misma.
- f) Construcciones sobre la cubierta: Las construcciones e instalaciones permitidas en la cubierta, de acuerdo a lo establecido en el artículo 4.3.6., deberán tratarse con el conjunto del edificio y armonizar con él.

SEGUNDA. Régimen de los elementos arquitectónicos inventariados

1. En los elementos arquitectónicos inventariados que se determinan en los planos de ordenación pormenorizada, hasta tanto se concrete y defina su régimen por el Catálogo de Protección, se permiten de manera transitoria la ejecución exclusivamente de obras de conservación, restauración y consolidación.
2. Dichas obras respetarán en todo caso las dimensiones, morfología y ubicación de los elementos constructivos que definen el elemento arquitectónico inventariado.
3. Las de ampliación de los edificios se ajustarán a lo establecido en el artículo 3.2.9 de estas Normas.

TERCERA. Régimen de los establecimientos turísticos existentes

1. A los establecimientos turísticos existentes, conforme a las determinaciones del Reglamento de la actividad turística de alojamiento, no les será de aplicación las previsiones contenidas en los artículos 13.2 y 14.3 y 4 del mismo.
2. A los hoteles y casas rurales existentes autorizadas conforme a la normativa en su momento vigente, no se requerirá que la edificación esté incluida en el Catálogo de Protección.
3. Hasta tanto se desarrolle el Catálogo de Protección Arquitectónico, las consideraciones de interés patrimonial de los hoteles y casas emblemáticas, así como los hoteles y casas rurales, habrán de ser informados favorablemente por el Cabildo Insular.
4. Las pensiones existentes mantendrán la clasificación que ostenten, cumpliendo los requisitos de la legislación sectorial.
5. Los apartamentos con clasificación vigente en las categorías de 1 y 2 llaves cumplirán con los requisitos mínimos previstos en los Anexos 1 y 2 del Decreto 23/1989.