



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE **FASNIA**

ORDENACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS

EQUIPO REDACTOR

CF CABRERA-FEBLES, ARQUITECTURA, PAISAJE Y URBANISMO.

Agustín Cabrera Domínguez (Arquitecto Director)

M^a Nieves Febles Benítez (Arquitecta)

Víctor Cabrera Febles (Arquitecto)

Delineación:

José Plasencia Tabares

Ricardo Víctor León Rodríguez

Tratamientos de textos e imágenes:

Belén Badenas Fernández

COLABORADORES

Análisis y ordenación urbanística:

Gloria Placeres Gutiérrez (Arquitecta). Colab. en doc. Nueva Aprobación Provisional.

Bernardo A. López Méndez (Arquitecto). Colaboración en documento de Aprob. Inicial

Gustavo Hernández Santana (Arquitecto). Colaboración documento de Aprob. Inicial

Lucía González Castellano (Arquitecta). Colaboración en documento de Avance

Estudios del medio natural y rural y evaluación ambiental:

Severo de la Fe Hernández (Geógrafo)

M^a Victoria Rodríguez Alonso (Geógrafa). Colaboración en documento de Avance

Ricardo Mesa Coello (Biólogo)

Estudio de riesgos naturales:

Gustavo Pestana Pérez. (Geógrafo)

Análisis histórico:

Francisco J. Cabrera Domínguez (Historiador)

Análisis socioeconómico y financiero:

Carlos Díaz Rivero (Economista)

Estudio de las instalaciones urbanas:

Antonio García Rizo (Ingeniero Técnico Industrial)

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| A.-NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | 9 |
| TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL..... | 10 |
| Capítulo I.- Naturaleza, objeto, contenido y efectos | 10 |
| Artículo 1.1.1.- Naturaleza, y objeto..... | 10 |
| Artículo 1.1.2.- Vigencia, derogaciones y régimen transitorio..... | 10 |
| Artículo 1.1.3.- Revisión del Plan General de Ordenación..... | 11 |
| Artículo 1.1.4.- Modificación..... | 11 |
| Artículo 1.1.5.- Interpretación del Plan General de Ordenación..... | 11 |
| Capítulo II.- Desarrollo y Ejecución del Plan General de Ordenación..... | 12 |
| Artículo 1.2.1.- Órganos Ejecutores..... | 12 |
| Artículo 1.2.2.- Condiciones de desarrollo y ejecución..... | 12 |
| Artículo 1.2.3.- Figuras de desarrollo del planeamiento..... | 13 |
| Artículo 1.2.4.- Figuras complementarias..... | 13 |
| Artículo 1.2.5.- Proyectos de Actuación Territorial..... | 13 |
| Artículo 1.2.6.- Calificación territorial..... | 14 |
| Artículo 1.2.7.- Planeamiento remitido..... | 14 |
| TÍTULO SEGUNDO.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO..... | 15 |
| Capítulo I.- Régimen Urbanístico General y Divisiones del Suelo..... | 15 |
| Artículo 2.1.1.- Régimen urbanístico del suelo..... | 15 |
| Artículo 2.1.2.- Clasificación y categorización del suelo..... | 15 |
| Artículo 2.1.3.- Calificación del suelo..... | 15 |
| Artículo 2.1.4.- Situaciones fuera de ordenación..... | 16 |
| Artículo 2.1.5.- Censo de edificaciones no amparadas por el planeamiento..... | 17 |
| Artículo 2.1.6.- Suelo de la franja costera..... | 18 |
| Artículo 2.1.7.- Determinaciones referentes a las infraestructuras hidráulicas..... | 18 |
| Capítulo II.- Régimen del suelo rústico..... | 20 |
| Sección 1ª.- Condiciones Generales..... | 20 |
| Artículo 2.2.1.- Definición y régimen urbanístico..... | 20 |
| Artículo 2.2.2.- Parcelaciones y Segregaciones Rústicas..... | 21 |
| Artículo 2.2.3.- Parcelaciones urbanísticas en Suelo Rústico. Prevención de nuevos núcleos de población..... | 21 |
| Sección 2ª.- Condiciones de uso y edificación..... | 22 |
| Artículo 2.2.4.- Usos característicos..... | 22 |
| Artículo 2.2.5.- Usos compatibles y prohibidos..... | 22 |
| Artículo 2.2.6.- Intervenciones autorizables..... | 23 |
| Sección 3ª.- Condiciones Particulares de las Diferentes Categorías..... | 23 |
| Artículo 2.2.7.- Categorías del Suelo Rústico..... | 23 |
| Artículo 2.2.8.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)..... | 23 |
| Artículo 2.2.9.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP)..... | 25 |
| Artículo 2.2.10.- Régimen del Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPE)..... | 27 |
| Artículo 2.2.11.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Costera (SRPL)..... | 29 |

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA

NORMAS URBANÍSTICAS

| | |
|--|-----------|
| Artículo 2.2.12.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH). | 31 |
| Artículo 2.2.13.- Régimen del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE). | 33 |
| Artículo 2.2.14.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPAG). | 39 |
| Artículo 2.2.15.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT). | 42 |
| Artículo 2.2.16.- Régimen del Suelo Rústico de Asentamiento Rural. | 43 |
| Capítulo III.- Régimen del suelo urbanizable. | 46 |
| Sección 1ª.- Desarrollo y Ejecución. | 46 |
| Artículo 2.3.1.- Definición. | 46 |
| Artículo 2.3.2.- Desarrollo del Suelo Urbanizable. | 46 |
| Artículo 2.3.3.- Reservas de suelo para dotaciones y espacios libres. | 46 |
| Artículo 2.3.4.- Condiciones generales de diseño de los espacios públicos. | 46 |
| Artículo 2.3.5.- Condiciones de diseño de la red viaria. | 46 |
| Artículo 2.3.6.- Condiciones de la edificación. | 47 |
| Artículo 2.3.7.- Condiciones de uso. | 47 |
| Capítulo IV.- Régimen del Suelo Urbano. | 47 |
| Artículo 2.4.1.- Definición y delimitación. | 47 |
| Artículo 2.4.2.- Ordenación del suelo urbano en el Plan General de Ordenación. | 47 |
| Capítulo VI.- Régimen de los Sistemas Generales. | 48 |
| Artículo 2.5.1.- Definición, delimitación e identificación. | 48 |
| Artículo 2.5.2.- Regulación de los sistemas generales. | 48 |
| Artículo 2.5.3.- Titularidad y Régimen Urbanístico. | 48 |
| Artículo 2.5.4.- Obtención de los Sistemas Generales. | 49 |
| ANEXO 1: CUADROS DE USOS DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO. | 50 |
| B.-NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. | 60 |
| TITULO TERCERO.- CONDICIONES DE LAS INTERVENCIONES. | 61 |
| Capítulo I.- Condiciones Generales y Definiciones. | 61 |
| Artículo 3.1.1.- Capacidad de edificar. | 61 |
| Artículo 3.1.2.- Aplicación de las condiciones de edificación. | 61 |
| Artículo 3.1.3.- Relación entre parcela y edificación. | 61 |
| Artículo 3.1.4.- Segregación y agregación de parcelas. | 61 |
| Artículo 3.1.5.- Linderos. | 62 |
| Artículo 3.1.6.- Solar. | 62 |
| Artículo 3.1.7.- Alineaciones exteriores o públicas. | 62 |
| Artículo 3.1.8.- Alineación de la edificación. | 62 |
| Artículo 3.1.9.- Chaflanes. | 62 |
| Artículo 3.1.10.- Manzana. | 63 |
| Artículo 3.1.11.- Frente de solar. | 63 |
| Artículo 3.1.12.- Ancho de calle. | 63 |
| Artículo 3.1.13.- Cerramientos de parcela. | 63 |
| Artículo 3.1.14.- Medianera. | 63 |
| Artículo 3.1.15.- Rasante. | 63 |
| Artículo 3.1.16.- Cota natural del terreno. | 63 |
| Artículo 3.1.17.- Cota del suelo urbanizado. | 63 |

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA

NORMAS URBANÍSTICAS

| | |
|--|-----------|
| Artículo 3.1.18.- Retranqueo | 64 |
| Artículo 3.1.19.- Separación entre edificación..... | 64 |
| Artículo 3.1.20.- Fondo edificable..... | 64 |
| Artículo 3.1.21.- Área de movimiento de la edificación. | 64 |
| Artículo 3.1.22.- Ocupación o superficie ocupada..... | 64 |
| Artículo 3.1.23.- Coeficiente de ocupación..... | 64 |
| Artículo 3.1.24.- Superficie libre de parcela. | 65 |
| Artículo 3.1.25.- Acondicionamiento de la parcela. | 65 |
| Artículo 3.1.26.- Superficie construida o edificada. | 65 |
| Artículo 3.1.27.- Superficie edificable..... | 65 |
| Artículo 3.1.28.- Coeficiente de edificabilidad. | 66 |
| Artículo 3.1.29.- Altura de la edificación..... | 66 |
| Artículo 3.1.30.- Construcciones por encima de la altura..... | 67 |
| Artículo 3.1.31.- Planta baja..... | 67 |
| Artículo 3.1.32.- Sótanos y semisótanos..... | 67 |
| Artículo 3.1.33.- Áticos. | 68 |
| Artículo 3.1.34.- Cuerpos volados y elementos salientes. | 68 |
| Artículo 3.1.35.- Tipos de edificación. | 68 |
| Artículo 3.1.36.- Clasificación de los tipos de obras en la edificación. | 69 |
| Capítulo II.- Condiciones particulares de las intervenciones en suelo rústico..... | 69 |
| Artículo 3.2.1.- Condiciones de las intervenciones vinculadas a actividades agropecuarias..... | 69 |
| Artículo 3.2.2.- Condiciones generales para los aprovechamientos hidráulicos..... | 72 |
| Artículo 3.2.3.- Condiciones generales para los aprovechamientos forestales..... | 72 |
| Artículo 3.2.4.- Condiciones generales para las actividades extractivas. | 73 |
| Artículo 3.2.5.- Condiciones de las obras públicas de infraestructuras y de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de las mismas..... | 73 |
| Artículo 3.2.6.- Condiciones de las actuaciones de interés general en suelo rústico. | 75 |
| Artículo 3.2.7.- Condiciones de los campamentos de turismo. | 76 |
| Artículo 3.2.8.- Condiciones de las actividades de ocio y recreo al aire libre y cinegéticas...77 | 77 |
| Artículo 3.2.9.- Condiciones de las estaciones de servicio del automóvil. | 78 |
| Artículo 3.2.10.- Condiciones generales para el vertido de residuos sólidos..... | 78 |
| Artículo 3.2.11.- Condiciones generales de los vallados..... | 79 |
| Artículo 3.2.12.- Condiciones generales de los movimientos de tierra. | 80 |
| Artículo 3.2.13.- Condiciones del turismo rural. | 81 |
| Artículo 3.2.14.- Condiciones de las intervenciones en Asentamiento Rural..... | 81 |
| TITULO CUARTO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN.84 | |
| Capítulo I.- Edificación cerrada..... | 84 |
| Artículo 4.1.1.- Parcela mínima. | 84 |
| Artículo 4.1.2.- Altura máxima de la edificación..... | 84 |
| Artículo 4.1.3.- Construcciones en ladera. | 85 |
| Artículo 4.1.4.- Retranqueos. | 85 |
| Artículo 4.1.5.- Cuerpos volados y elementos salientes. | 85 |
| Artículo 4.1.6.- Compatibilidad de usos..... | 86 |
| Capítulo II. - Edificación Abierta..... | 88 |
| Artículo 4.2.1.- Parámetros de parcelación y aprovechamiento..... | 88 |
| Artículo 4.2.2.- Altura máxima de la edificación. | 88 |

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA

NORMAS URBANÍSTICAS

| | |
|--|------------|
| Artículo 4.2.3.- Retranqueos. | 88 |
| Artículo 4.2.4.- Acondicionamiento del terreno | 89 |
| Artículo 4.2.5.- Salientes y vuelos. | 89 |
| Artículo 4.2.6.- Agrupación de viviendas..... | 89 |
| Artículo 4.2.7.- Aparcamientos. | 89 |
| Artículo 4.2.8.- Compatibilidad de usos..... | 89 |
| Capítulo III. - Edificación Mixta. | 90 |
| Artículo 4.3.1.-Tipos de edificación. | 90 |
| Artículo 4.3.2.- Altura máxima de la edificación. | 90 |
| Artículo 4.3.3.- Aparcamientos. | 90 |
| Artículo 4.3.4.- Compatibilidad de usos..... | 90 |
| Capítulo IV. Ámbito del Plan Parcial La Hondura..... | 91 |
| Artículo 4.4.1.-Disposiciones de aplicación..... | 91 |
| Artículo 4.4.2.- Tipos de edificación. | 91 |
| Artículo 4.4.3.- Ocupación del sótano. | 91 |
| Capítulo V. Ámbito del Plan Parcial Los Roques. | 91 |
| Artículo 4.5.1.- Tipos de edificación. | 91 |
| Artículo 4.5.2.-Disposiciones de aplicación..... | 92 |
| Capítulo VI. Sector de suelo urbanizable ordenado El Poseidón..... | 92 |
| Artículo 4.6.1.- Tipos de edificación. | 92 |
| Artículo 4.6.2.- Parámetros generales de los tipos de edificación. | 92 |
| Artículo 4.6.3.- Condiciones particulares de la zona residencial..... | 93 |
| Artículo 4.6.4.- Condiciones particulares de la zona de equipamientos..... | 94 |
| Artículo 4.6.5.- Condiciones particulares de la zona de dotaciones..... | 94 |
| Artículo 4.6.6.- Condiciones particulares de la zona de espacios libres de uso público. | 94 |
| TÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE USO | 96 |
| Capítulo I.- Determinaciones Generales. | 96 |
| Artículo 5.1.1.- Definiciones. | 96 |
| Artículo 5.1.2.- Aplicación..... | 96 |
| Artículo 5.1.3.- Clasificación de los usos..... | 96 |
| Artículo 5.1.4.- Usos admisibles en suelo urbano y urbanizable..... | 99 |
| Artículo 5.1.5.- Usos diferentes en un mismo edificio. | 100 |
| Capítulo II.- Uso Residencial. | 100 |
| Artículo 5.2.1.- Definición y categorías..... | 100 |
| Artículo 5.2.2.- Condiciones de aplicación. | 100 |
| Artículo 5.2.3.- Dotación para minusválidos..... | 101 |
| Artículo 5.2.4.- Dotación de aparcamientos. | 101 |
| Capítulo III.- Uso Industrial..... | 101 |
| Artículo 5.3.1. Definición y categorías..... | 101 |
| Artículo 5.3.2.- Situación industrial..... | 101 |
| Artículo 5.3.3.- Categorías de industrias..... | 101 |
| Capítulo IV.- Uso Terciario. | 103 |
| Sección 1ª.- Condiciones Generales | 103 |
| Artículo 5.4.1.- Definición y clases. | 103 |

| | |
|---|------------|
| Artículo 5.4.2.- Aplicación..... | 103 |
| Sección 2ª.- Condiciones del Comercio..... | 103 |
| Artículo 5.4.3.- Definición. | 103 |
| Artículo 5.4.4.- Categorías. | 104 |
| Artículo 5.4.5.- Situación de los comercios. | 104 |
| Artículo 5.4.6.- Condiciones mínimas..... | 104 |
| Sección 3ª.- Condiciones de las Oficinas. | 105 |
| Artículo 5.4.7.- Definición. | 105 |
| Artículo 5.4.8.- Categorías. | 105 |
| Sección 4ª.- Hostelería y otras salas de reunión. | 105 |
| Artículo 5.4.11.- Definición. | 105 |
| Artículo 5.4.12.- Categorías. | 105 |
| Artículo 5.4.13.- Condiciones de aplicación. | 105 |
| Capítulo V.- Uso Turístico. | 106 |
| Artículo 5.5.1.- Condiciones generales. | 106 |
| Capítulo VI.- Uso de Infraestructura del transporte. | 106 |
| Sección 1ª.- Infraestructura viaria. | 106 |
| Artículo 5.6.1.- Definición y aplicación. | 106 |
| Artículo 5.6.2.- Categorías de la infraestructura viaria. | 106 |
| Artículo 5.6.3.- Condiciones de proyecto. | 106 |
| Sección 2ª.- Garajes y Servicios del Transporte..... | 107 |
| Artículo 5.6.4.- Definición y aplicación. | 107 |
| Artículo 5.6.5.- Categorías. | 107 |
| Artículo 5.6.6.- Condiciones de aplicación. | 107 |
| Artículo 5.6.7.- Surtidores de combustible y estaciones de servicio. | 108 |
| Artículo 5.6.8.- Servicio público de transporte..... | 109 |
| Sección 3ª.- Áreas de Servicio de Carreteras..... | 109 |
| Artículo 5.6.9.- Definición y aplicación. | 109 |
| Artículo 5.6.10.- Condiciones. | 109 |
| Capítulo VII.- Uso de Espacios Libres..... | 109 |
| Artículo 5.7.1.- Definición. | 109 |
| Artículo 5.7.2.- Condiciones de aplicación. | 109 |
| Artículo 5.7.3.- Usos compatibles con el libre público..... | 110 |
| Capítulo VIII.- Usos dotacionales..... | 110 |
| Artículo 5.8.1.- Definición. | 110 |
| Artículo 5.8.2.- Condiciones de aplicación. | 110 |
| TITULO SEXTO.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO... 111 | |
| Capítulo I.- Protección del Patrimonio Histórico..... | 111 |
| Artículo 6.1.1.- Patrimonio histórico. | 111 |
| Artículo 6.1.2.- Protección del patrimonio histórico. | 111 |
| Artículo 6.1.3.- Planes Especiales y Catálogos para la Protección..... | 112 |
| Artículo 6.1.4.- Área de Influencia del Patrimonio Histórico. | 112 |
| Capítulo II.- Protección del Patrimonio Arquitectónico..... | 112 |

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA

NORMAS URBANÍSTICAS

| | |
|--|------------|
| Artículo 6.2.1.- Ámbito de la protección. | 112 |
| Artículo 6.2.2.- Condiciones de los tipos de obras. | 112 |
| Artículo 6.2.3.- Obras de consolidación. | 113 |
| Artículo 6.2.4.- Obras de mantenimiento..... | 113 |
| Artículo 6.2.5.- Obras de restauración. | 113 |
| Artículo 6.2.6.- Obras de reforma..... | 114 |
| Artículo 6.2.7.- Obras de reestructuración. | 114 |
| Artículo 6.2.8.- Categorías de protección..... | 115 |
| Artículo 6.2.9.- Protección Integral..... | 115 |
| Artículo 6.2.10.- Protección Ambiental..... | 116 |
| Artículo 6.2.11.- Alcance de la catalogación..... | 116 |
| Artículo 6.2.12.- Usos compatibles en edificios catalogados..... | 117 |
| Artículo 6.2.13.- Protección de la parcela..... | 117 |
| Artículo 6.2.14.- Supresión de elementos añadidos..... | 117 |
| Artículo 6.2.15.- Tratamiento de las plantas bajas..... | 117 |
| Artículo 6.2.16.- Fomento al mantenimiento del patrimonio y a la intervención en los edificios catalogados..... | 117 |
| Capítulo III.- Protección de los espacios y elementos urbanos. | 118 |
| Artículo 6.3.1.- Ámbito de la protección..... | 118 |
| Artículo 6.3.2.- Condiciones de uso..... | 118 |
| Artículo 6.3.3.- Condiciones de protección..... | 118 |
| Capítulo IV.- Protección de elementos naturales, paisajes, Sitios históricos y zonas arqueológicas..... | 118 |
| Artículo 6.4.1.- Ámbito de protección..... | 118 |
| Artículo 6.4.2.- Condiciones de uso..... | 119 |
| Artículo 6.4.3.- Condiciones de protección..... | 119 |
| Artículo 6.4.4.- Niveles de protección para los yacimientos arqueológicos..... | 119 |
| Artículo 6.4.5.- Normas para el nivel 1..... | 119 |
| Artículo 6.4.6.- Normas para el nivel 2..... | 119 |
| TÍTULO SÉPTIMO.- MEDIDAS AMBIENTALES | 120 |
| Capítulo I.- Medidas ambientales en Suelo Rústico de Asentamiento Rural | 120 |
| Artículo 7.1.1.- Adecuación de la edificación..... | 120 |
| Artículo 7.1.2.-Adecuación de la parcela..... | 120 |
| Capítulo II.- Medidas ambientales en el Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado "Poseidón" (SUSO)..... | 120 |
| Artículo 7.2.1.-Medidas ambientales de carácter general..... | 120 |
| Artículo 7.2.2.-Movimientos de tierra..... | 121 |
| Artículo 7.2.3.-Contaminación lumínica..... | 121 |
| Artículo 7.2.4.-Estudio de las cuencas visuales..... | 121 |
| Capítulo III.- Medidas ambientales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado Estratégico (SUNSE)..... | 121 |
| Artículo 7.3.1.-Medidas ambientales a considerar por el Plan Parcial..... | 121 |
| Artículo 7.3.2.-Estudio de las cuencas visuales..... | 122 |
| Artículo 7.3.3.-Medidas ambientales a considerar por el Proyecto de Urbanización..... | 122 |
| Capítulo IV.- Medidas ambientales en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos de las Infraestructuras Ferroviarias (SRPIE-3)..... | 122 |

| | |
|---|------------|
| Artículo 7.4.1.-Medidas ambientales en el ámbito del Plan Especial de Ordenación del Parque de maquinaria y materiales de obra del Tren del Sur | 122 |
| Artículo 7.4.2.-Medidas ambientales en el ámbito del Sistema General de los Talleres y Cocheras del Tren del Sur. | 123 |
| Capítulo V.- Medidas ambientales en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos de las Infraestructuras de Energía Renovable (SRPIE-1)..... | 123 |
| Artículo 7.5.1.-Medidas ambientales en el ámbito ER-1. | 123 |
| Artículo 7.5.2.-Medidas ambientales en el ámbito ER-2. | 125 |
| Capítulo VI.- Medidas ambientales provenientes del Estudio de Riesgos Naturales.. | 128 |
| Artículo 7.6.1.-Medidas relacionadas con el riesgo volcánico..... | 128 |
| Artículo 7.6.2.-Medidas relacionadas con el riesgo de incendio. | 128 |
| Artículo 7.6.3.-Medidas relacionadas con el riesgo asociado a la dinámica de vertientes. | 128 |
| Artículo 7.6.4.-Medidas relacionadas con el riesgo hidrológico. | 128 |

A.-NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

Capítulo I.- Naturaleza, objeto, contenido y efectos.

Artículo 1.1.1.- Naturaleza, y objeto.

1. El presente Plan General de Ordenación se redacta al amparo del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTENC, Decreto Legislativo 1/2000).
2. Su objeto y contenido son los especificados en el citado artículo 32 y siguientes del mencionado TRLOTENC.
3. Los efectos de la aprobación definitiva del plan serán los contenidos en el apartado 1 del artículo 44 del TRLOTENC.
4. En el marco de la legislación aplicable, de los reglamentos que la desarrollan y de los instrumentos de ordenación territorial y de los recursos naturales de rango superior, el Plan General de Ordenación tiene como objeto:
 - a) La ordenación estructural del territorio municipal, que define el modelo de su organización y su desarrollo futuro, determinando los elementos de la estructura general y la clase y categoría de suelo, su uso global característico, la calificación urbanística estructural, así como los restantes contenidos expresados en la legislación aplicable como integrantes de la ordenación estructural.
 - b) La ordenación pormenorizada del suelo urbano, del suelo urbanizable sectorizado y, en su caso, del suelo rústico.
 - c) La organización y programación temporal de la gestión urbanística y de la ejecución del planeamiento, estableciendo las condiciones para el desarrollo completo de la ordenación y definiendo lo relativo a las actuaciones públicas previstas.
 - d) La protección del patrimonio histórico a través de las determinaciones, medidas y restantes contenidos del Catálogo de Protección, al incluirse en el instrumento de planeamiento general.
5. Las Normas de ordenación estructural contienen la regulación de las determinaciones de alcance y carácter estructural, así como el régimen urbanístico y las condiciones generales para aplicar o desarrollar, en su caso, la ordenación pormenorizada completa, incluyendo la regulación de los contenidos que por Ley forman parte de la ordenación estructural del planeamiento general.

Artículo 1.1.2.- Vigencia, derogaciones y régimen transitorio.

1. El Plan General de Ordenación entrará en vigor desde la fecha oficial de publicación de sus Normas Urbanísticas y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que puedan proceder con arreglo a lo dispuesto en este mismo capítulo y en la legislación vigente.
2. La presente Adaptación Plena al TRLOTENC. del Plan General de Ordenación sustituye dentro del Municipio al Texto Refundido del Plan General de Ordenación (Adaptación Básica al TRLOTENC.), aprobado por la COTMAC el 25 de junio de 2004, que quedará derogado a la entrada en vigor del presente, salvo los efectos de transitoriedad

previstos en estas Normas o que resulten procedentes al amparo de la legislación urbanística.

Artículo 1.1.3.- Revisión del Plan General de Ordenación.

A los diez años de vigencia del Plan General de Ordenación o cuando lo determine la legislación urbanística, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de su revisión, que procederá en cualquier caso cuando se produzca alguna de las circunstancias enunciadas en el artículo 46 del TRLOTENC.

Artículo 1.1.4.- Modificación.

1. Se entenderá por Modificación del Plan General de Ordenación aquella alteración de la ordenación que no conlleve modificación de cualquiera de los elementos de su estructura general, según se dispone en el artículo 46 del TRLOTENC.
2. No se considerarán modificaciones del Plan:
 - a. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de rango inferior en desarrollo del Plan General.
 - b. Los pequeños reajustes que justificadamente se planteen en ejecución del Plan General al delimitar las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de los terrenos destinados a los Sistemas Generales, espacios libres públicos, o cualquier reserva de suelo de cesión obligatoria y gratuita.
 - c. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, estén o no previstas en estas Normas; sin que supongan cambiar el sentido de las mismas.
 - d. Las rectificaciones del Catálogo Arquitectónico Municipal que acompaña al Plan, producidas por la aprobación o modificación de planes especiales de protección o los Catálogos previstos en la legislación.

Artículo 1.1.5.- Interpretación del Plan General de Ordenación.

1. La interpretación del Plan General de Ordenación corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que con arreglo a la Ley procedan.
2. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos del apartado siguiente subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del Plan General de Ordenación, se tramitarán los instrumentos aclaratorios necesarios. En tales casos prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos privados y equipamientos colectivos, a los mayores espacios libres, a la mayor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y a los intereses más generales.
3. Los distintos documentos del Plan General de Ordenación integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y gráficos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del plan y teniendo en cuenta la realidad social del momento en que se apliquen. Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de los preceptos susceptibles de ello. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados.

Sin embargo no debe pretenderse deducir de éstos últimos (trazos o tramas) precisiones superiores al error admisible por razón de la escala.

En todo caso se considerará siempre una jerarquía de fuentes interpretativas en el siguiente orden:

- a. Descripción o cuantificación expresa en forma escrita. Normas Urbanísticas y Memoria.
 - b. Planos.
 - c. Regularidad y/o continuidad de los trazados.
 - d. Criterios generales de planeamiento.
 - e. Posición relativa de los trazos respecto a edificaciones u otros elementos preexistentes que figuren en los planos.
4. Si apareciesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que determinase el plano de escala más cercana a la realidad. Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas y si surgieran entre determinaciones de superficies fijas y en porcentajes o coeficientes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
 5. La delimitación gráfica de sectores, unidades de actuación y sistemas generales podrá ser ajustada, si existe imprecisión por la escala de los planos, por los instrumentos de planeamiento de desarrollo siempre que no se cambie significativamente (en más o menos un 3% del total) el tamaño o forma de los mismos.

Capítulo II.- Desarrollo y Ejecución del Plan General de Ordenación.

Artículo 1.2.1.- Órganos Ejecutores.

1. El desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación corresponde al Ayuntamiento, con la participación de otras Administraciones Públicas y de los particulares según lo establecido en la legislación y regulado en estas Normas.
2. Corresponde a los Organismos de la Administraciones Central, Autonómica e Insular el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su ámbito de responsabilidad.

Artículo 1.2.2.- Condiciones de desarrollo y ejecución.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación se sujetarán a las prioridades y condiciones indicadas en la Legislación Urbanística. Su incumplimiento facultará al Ayuntamiento, previa consideración del interés urbanístico y declaración formal de incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, establecer o sustituir los sistemas de actuación aplicables, y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren necesarios. Asimismo, podrá el Ayuntamiento en tales supuestos modificar el régimen urbanístico de los suelos urbanizables mediante la oportuna modificación o revisión del Plan General de Ordenación.
2. Si no está prevista la previa aprobación de algún instrumento urbanístico de desarrollo, las determinaciones del Plan General de Ordenación serán de aplicación directa, siempre que se actúe en terrenos que tengan la condición de solar y no estén incluidos en Unidades de Actuación.

Artículo 1.2.3.- Figuras de desarrollo del planeamiento.

1. El desarrollo del Plan General de Ordenación se instrumentará mediante los tipos de planes previstos en la legislación urbanística:
 - a. Planes Especiales de Ordenación.
 - Plan Especial de Ordenación de Los Roques
 - Plan Especial de Riesgos por escorrentías
 - Plan Especial de Restauración Paisajística.
 - Plan Especial de Fomento de la Agricultura Tradicional y Rehabilitación Agrícola Entorno Corona Forestal.
 - Plan Especial y Catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero.
 - Plan Especial de Ordenación de las Infraestructuras vinculadas al Ciclo del Agua.
 - Plan Especial de Ordenación del Sistema General del Complejo Agropecuario.
 - Plan Especial de Ordenación del Parque de Maquinaria y Materiales de Obra del Tren del Sur.
 - b. Estudios de Detalle
2. Las figuras de desarrollo se ajustarán a las disposiciones que para las mismas determinan los artículos 35 y 36, para los planes parciales, 37, para los planes especiales, y 38, para los Estudios de Detalle, del TRLOTENC.
3. Las determinaciones que han de contemplar los distintos planes de desarrollo del Plan General se recogen en el Fichero de ámbitos y sectores anexo a estas Normas Urbanísticas.

Artículo 1.2.4.- Figuras complementarias.

1. Para detallar la ordenación de áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, las normas del presente Plan General de Ordenación serán complementadas mediante las siguientes figuras:
 - a. Catálogo Municipal, en el que se recoja aquellos bienes tales como inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares o según la legislación de Patrimonio Histórico deban ser objeto de preservación.
 - b. Ordenanzas Municipales de Edificación, para la regulación de aspectos morfológicos, estéticos y de actividades susceptibles de autorización, y de Urbanización, para la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.
2. Las figuras complementarias se ajustarán a las disposiciones que para las mismas determinen los artículos 39 y 40 del TRLOTENC y la legislación sectorial vigente.

Artículo 1.2.5.- Proyectos de Actuación Territorial.

1. Los Proyectos de Actuación Territorial que se permiten son los destinados a actuaciones de interés general contempladas en el artículo 67 del TRLOTENC (modificado por la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes en materia de Ordenación

Territorial para la Dinamización Sectorial y Ordenación del Turismo), que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico. Las condiciones generales de edificación se definen en el capítulo referido al régimen del suelo rústico de estas Normas Urbanísticas, según sea el tipo de actividad.

2. Los Proyectos de Actuación Territorial se ajustarán a las disposiciones que para los mismos determina el artículo 62-ter y 62-cuater del TRLOTENC (modificado por la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes).

Artículo 1.2.6.- Calificación territorial.

La Calificación Territorial, instrumento de ordenación que ultima, para un concreto terreno y con vistas a un preciso proyecto de edificación o uso objetivo del suelo no prohibidos, el régimen urbanístico del suelo rústico definido por el Plan General, complementando la calificación del suelo por éste establecida, estará a lo dispuesto en el artículo 62 quinques del TRLOTENC (modificado por la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes) .

Artículo 1.2.7.- Planeamiento remitido.

El Plan General incorpora a su ordenación pormenorizada los siguientes instrumentos de ordenación aprobados cuyas determinaciones figuran en el Fichero de Ámbitos y Sectores:

- a. Plan Parcial Los Roques.
- b. Plan Parcial La Hondura.
- c. Plan Especial de Ordenación del Cementerio de Fasnía.
- d. Estudio de Detalle de la Manzana Avda. La Paz en Fasnía.

TITULO SEGUNDO.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo I.- Régimen Urbanístico General y Divisiones del Suelo.

Artículo 2.1.1.- Régimen urbanístico del suelo.

El Plan General de Ordenación establece el régimen urbanístico del suelo y, por tanto, el régimen jurídico de la propiedad del mismo, en virtud de las disposiciones correspondientes del TRLOTENC, mediante la clasificación y categorización del suelo para el establecimiento del régimen correspondiente y, por último, mediante la calificación urbanística según usos e intensidades de los terrenos y de la edificación.

Artículo 2.1.2.- Clasificación y categorización del suelo.

1. Atendiendo a sus características, al modelo de ordenación del territorio adoptado, y al grado de desarrollo, el Plan General de Ordenación clasifica el suelo de la totalidad del municipio en "rústico", "urbanizable" y "urbano".
2. El Plan General complementa la clasificación del suelo, dividiendo cada clase de suelo en distintas categorías, de acuerdo a los criterios del TRLOTENC.

Artículo 2.1.3.- Calificación del suelo

1. Los terrenos o parcelas del municipio, pertenecientes a cualquiera de las clases de suelo mencionadas, están calificadas mediante alguno de los usos característicos o pormenorizados que se indican en los planos de ordenación del Plan General de Ordenación con la localización del uso y destino del suelo y de la edificación.
2. Los usos característicos o globales son los destinos o actividades predominantes y genéricas que se asignan a áreas completas y que el Plan General de Ordenación clasifica de la siguiente manera:
 - a. Equipamientos Comunitarios:
 - Dotaciones
 - Equipamientos.
 - Espacios Libres.
 - b. Residencial.
 - c. Terciario.
 - d. Industrial.
 - e. Turístico.
 - f. Agrario
 - g. Medioambiental
 - h. Infraestructuras
3. Los usos comunitarios pueden formar parte de los sistemas generales o locales, según el carácter y el ámbito al que sirvan.
4. Los usos pormenorizados se regulan en el Título Quinto de estas Normas. La asignación de usos a cada parcela se efectúa a través de la regulación zonal definida en los planos de ordenación y de la compatibilidad de usos permitida según las zonas de edificación determinadas en el Título Cuarto.

Artículo 2.1.4.- Situaciones fuera de ordenación

1. De acuerdo a lo establecido en el artículo 44.4 del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades existentes al tiempo de la aprobación del Plan General o, en su caso, de la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento, que resultaren disconformes con sus determinaciones, quedarán en situación legal de fuera de ordenación.
2. A efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 44.4 a) del citado Texto Refundido, se consideran disconformes con el planeamiento las construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:
 - a. Las que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo, determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
 - b. Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con las de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.
 - c. Las que se encuentren en suelo urbanizable no sectorizado o no ordenado o en áreas de suelo urbano sujetas a renovación o rehabilitación urbana, salvo que en el planeamiento se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporadas a la misma por los Planes Parciales y Especiales correspondientes.
 - d. Las que estén destinadas a usos no permitidos por las Normas del presente Plan General o sus instrumentos de desarrollo.
 - e. Las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salud o protección del medio ambiente.
3. A las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren en alguna de las situaciones del apartado anterior les será de aplicación el régimen fuera de ordenación dispuesto en el artículo 44.4 b) del TRLOTENC.
4. A los edificios o instalaciones que, no encontrándose en ninguna de las situaciones señaladas en el punto 2 anterior, tengan alguna otra disconformidad con el Plan pero se encuentren amparados por licencias concedidas con arreglo al planeamiento anterior, será de aplicación las disposiciones que se señalan a continuación, salvo que expresamente se señale lo contrario en la normativa particular aplicable o en la ficha de ordenación correspondiente:
 - a. Podrán realizarse obras de reparación y mejora e incluso obras de consolidación siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes.
 - b. Excepcionalmente, podrán autorizarse obras de rehabilitación pudiendo incluir obras de ampliación, indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, no superando la superficie construida ampliada el veinticinco (25%) por ciento de la superficie construida total existente.
5. En el vuelo de las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación se permite la colocación de instalaciones de energía solar (paneles solares). Estas instalaciones no podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.
6. La calificación como Fuera de Ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo Arquitectónico Municipal del Plan General de Ordenación o en otros

Catálogos y planes de desarrollo de este Plan que establezcan medidas especiales de protección. Dichos edificios en ningún caso se entenderán disconformes con las condiciones zonales, por lo que podrán efectuarse en los mismos las actuaciones de consolidación, mantenimiento, restauración y mejora, conforme a las normas específicas que les sean de aplicación.

7. Según se contempla en el artículo 66-8 del TRLOTENC, se permitirá con carácter general en cualquier categoría de suelo rústico, la rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, cuando no se encuentren afectados por viario, espacios libres, dotaciones o sistemas generales previstos por el Plan o planeamiento de desarrollo. Se permitirá excepcionalmente, obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, no superando la superficie construida ampliada el veinticinco (25%) por ciento de la superficie construida total existente.
8. De acuerdo a la modificación que del artículo 44.4 del TRLOTENC hace el artículo 11.4 de la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes, las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, que por su antigüedad presenten valores etnográficos, y se encuentren en situación de ruina, o que por su estado la rehabilitación precisare de la previa demolición en más de un cincuenta por ciento (50%) de sus elementos estructurales, y tales circunstancias se acrediten en los correspondientes proyectos técnicos, podrán obtener autorización para su reconstrucción total o parcial, siempre que no estuviere expresamente prohibida, en cada caso concreto, por el Plan Insular de Ordenación, por los Planes Territoriales de Ordenación o por el Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos que resulte aplicable al ámbito de su emplazamiento. En cualquier caso, la reconstrucción deberá garantizar el empleo de los mismos materiales y el mantenimiento de la tipología y la estética propia de los valores etnográficos de la edificación originaria.
9. No pueden ampararse en la condición de fuera de ordenación las construcciones e instalaciones ilegales cuyo plazo para el ejercicio de la potestad de protección de legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no haya prescrito, de acuerdo a lo establecido en el artículo 180 del TRLOTENC.
10. A las edificaciones, construcciones o instalaciones cuyo plazo de restablecimiento de la legalidad y del orden jurídico perturbado hubiera prescrito, cabe aplicarles por analogía el régimen legal de fuera de ordenación de este artículo, sin que ello signifique su legalización, que deberá atenerse a lo establecido en el artículo 180 del TRLOTENC.
11. Así mismo, las mismas deberán acreditar su existencia mediante certificación acreditativa de que figuran catastradas bien sea sujeta a contribución territorial urbana, bien en el catastro de rústica.
12. En el caso de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, será de aplicación el régimen fuera de ordenación precisado por el artículo 44.4 b) del TRLOTENC hasta la aprobación del Plan Especial y Catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, al que se refiere el artículo 2.1.5. de estas Normas.

Artículo 2.1.5.- Censo de edificaciones no amparadas por el planeamiento.

Según se contempla en la Disposición Adicional Primera del TRLOTENC, se elaborará un Plan Especial que contendrá un Catálogo de edificaciones censadas que cumplan los requisitos dispuestos en su apartado 2, cuya inclusión habilita para solicitar autorización del uso a que se destinen.

Artículo 2.1.6.- Suelo de la franja costera.

1. El suelo de la franja costera, constituida por el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres, estará a lo dispuesto en la Ley de Costas y su Reglamento.
2. Los usos, edificaciones e instalaciones existentes o futuras en el dominio público marítimo-terrestre y en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en el Título II, Capítulo II, y Título III, Capítulo I, de la Ley de Costas (artículos del 23 al 29).
3. La ordenación urbanística de los terrenos incluidos en la zona de influencia respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre, a través de los criterios establecidos en el Capítulo IV del Título II de la Ley de Costas (artículo 30).
4. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, se ajustarán a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4ª de la Ley de Costa.
5. Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales, así como los colectores que tengan que situarse en la franja costera, estarán a lo dispuesto en el artículo 44.6 de la Ley de Costa.
6. Es necesario la obtención del título habilitante correspondiente para las actuaciones permitidas por la Ley de Costas y su Reglamento en el suelo de Dominio Público Marítimo-Terrestre o sus servidumbres.

Artículo 2.1.7.- Determinaciones referentes a las infraestructuras hidráulicas.

1. El análisis de las infraestructuras vinculadas al ciclo del agua se desarrollará mediante un Plan Especial de Ordenación. Este Plan Especial se ajustará a las siguientes determinaciones:
 - a. Deberá atender a las infraestructuras asociadas a los bloques funcionales siguientes:
 - Protección de las masas de agua
 - Drenaje territorial
 - Abastecimiento
 - Saneamiento de aguas residuales
 - Riego
 - Producción industrial de agua
 - Sostenimiento ambiental
 - b. El Plan Especial de Ordenación de las Infraestructuras vinculadas al ciclo del agua ha de contar con informe preceptivo del Consejo Insular de Aguas, en el que se evaluará su coherencia con la planificación hidráulica insular.
 - c. El Plan Especial ha de contener una programación temporal de sus determinaciones.
 - d. La formulación del Plan Especial se ha realizar en un plazo máximo de seis (6) meses desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación.
2. En el suelo rústico de cualquier categoría que sean atravesados por cauces se aplicarán las siguientes determinaciones:
 - a. Se garantizará la función de drenaje territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando –con carácter cautelar- una anchura de cauce mínima de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso, el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones

- definitivas al intervenir en las Calificaciones Territoriales y Proyectos de Actuación Territorial, o bien cuando proceda el establecimiento de Deslindes.
- b. Asimismo, se dispondrá de dos franjas de acceso de cauce de cinco (5) metros, a ambos lados del cauce, como servidumbre de acceso al mismo.
 - c. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que modifique las condiciones físicas de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización/concesión administrativa previa del Consejo Insular de Aguas.
 - d. Asimismo, las obras en las márgenes de los cauces requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.
3. En los suelos urbanizable y urbano que contacten y/o sean atravesados por cauces se aplicarán las siguientes determinaciones:
- a. Se garantizará la función de drenaje territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando –con carácter cautelar- una anchura de cauce mínima de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso, el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los instrumentos de desarrollo del Plan General, o bien cuando proceda el establecimiento de Deslindes.
 - b. Asimismo, se dispondrá de dos franjas de acceso de cauce de cinco (5) metros, a ambos lados del cauce, como servidumbre de acceso al mismo.
 - c. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que modifique las condiciones físicas de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización/concesión administrativa previa del Consejo Insular de Aguas.
 - d. Asimismo, las obras en las márgenes de los cauces requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.
 - e. Los terrenos coincidentes con cauces se destinarán a espacios que deberán cumplir las condiciones de los apartados a y b anteriores y garantizar los suelos de protección de barrancos.

Se establecerán suelos de protección de barrancos, con usos compatibles con la existencia de los cauces y con el cumplimiento de sus funciones de drenaje de avenidas.
 - f. En el caso de que los cauces no sean de titularidad pública, se podrá proponer el reajuste geométrico de las trazas y/o la canalización del cauce, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas quien deberá aprobar –si fuera procedente- los extremos anteriores, tanto en el nivel del instrumento de ordenación pormenorizada como en el de su ejecución material.
 - g. Se podrá proponer la canalización de los cauces, para un periodo de retorno de quinientos (500) años, estando las actuaciones correspondientes sujetas a autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas. La superficie resultante de los cauces garantizará la protección de los barrancos.
4. Los instrumentos de desarrollo y de ordenación pormenorizada del Plan General, así como los de ejecución material, deberán disponer soluciones de drenaje territorial en orden a derivar las aguas pluviales a los cauces, bien directamente, o a través de vías de desagüe territorial.

5. El dominio público hidráulico no será computable para el cumplimiento de las reservas exigible en el artículo 36 del TRLOTC-LENC
6. En aquellos procedimientos de gestión y ejecución de ámbitos, sectores y unidades de actuación en los que existan bienes de dominio público hidráulico, deberá incluirse como interesado al Consejo Insular de Aguas de Tenerife, dándole traslado de las distintas actuaciones que tengan lugar respecto a los mismos.
7. Cualquier actuación que afecte a conductos integrados en la red básica de transporte de agua debe resolverse de forma que sea compatible con la presencia de los canales, garantizando el cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - a. Garantizar el transporte del caudal máximo de diseño de la infraestructura.
 - b. Permitir las labores de operación de los canales, incluyendo el control funcional y de calidad.
 - c. Permitir las labores de mantenimiento y conservación, que permitan que la infraestructura se mantenga en las mejores condiciones estructurales.
 - d. Permitir las labores de mejora y adaptación normativa, que podrían implicar la sustitución total o parcial del mismo por otro tipo de conducciones o tuberías de diferente material.
 - e. Los canales calificados en el Plan General como sistema general de infraestructura hidráulica, están afectados por una banda a cada lado de los mismos, de un (1) metro de servidumbre para su mantenimiento.
8. Las redes de abastecimiento y almacenamiento de agua se ajustarán a las siguientes determinaciones:
 - a. Se establecerán redes de abastecimiento a la población separativas respecto de las redes de riego.
 - b. Se dispondrá de una reserva de agua de un (1) metro cúbico por habitante/turista. La ejecución material del sector residencial deberá justificar el cumplimiento de esta reserva.
 - c. Los instrumentos de ordenación pormenorizada de los nuevos ámbitos de uso industrial y su ampliación, incluirán un estudio del volumen de agua necesaria y su procedencia, dotándose de la adecuada reserva de almacenamiento de agua.
9. Se establecerán redes separativas de evacuación de aguas pluviales y residuales.

Capítulo II.- Régimen del suelo rústico.

Sección 1ª.- Condiciones Generales.

Artículo 2.2.1.- Definición y régimen urbanístico

1. Constituyen el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales o culturales, sus características ambientales o paisajísticas, o bien por su potencialidad productiva dentro de la ordenación general de la economía deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización, conforme al artículo 62 y siguientes del TRLOTENC.
2. El suelo rústico deberá utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza y según lo previsto en el TRLOTENC y en estas Normas Urbanísticas.

3. A los terrenos situados en el suelo rústico se aplicará el régimen urbanístico de la Sección 3ª de este Capítulo correspondiente a la categoría de suelo donde se ubiquen (Sección 3ª: Condiciones Particulares de las diferentes categorías).
4. El régimen urbanístico de los Espacios Naturales Protegidos se ajustará a lo dispuesto en el TRLOTENC y a sus instrumentos de ordenación específicos. Hasta tanto sean adaptados estos instrumentos al TRLOTENC, a estos ámbitos se le aplicarán supletoriamente el régimen del Suelo Rústico de Protección Natural.
5. Cualquier intervención en esta clase de suelo debe garantizar el régimen de protección de las especies de la flora y fauna según normativa sectorial en vigor.

Artículo 2.2.2.- Parcelaciones y Segregaciones Rústicas.

1. En el suelo rústico sólo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones de finalidad agraria que se ajusten a la normativa sectorial correspondiente, de acuerdo a lo dispuesto en el TRLOTENC y en Plan Insular de Ordenación.
2. Toda parcelación rústica está sujeta, según el artículo 80.2 del TRLOTENC, a previa licencia municipal. De acuerdo al artículo 80.3 del TRLOTENC, la segregación o división de fincas en suelo rústico requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.
3. No se podrán autorizar ni ejecutar parcelaciones por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la regulación agraria o de la establecida, en su caso, en estas Normas para cada categoría de suelo, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de ese mínimo, con las excepciones previstas en la legislación sectorial correspondiente.
4. En el ámbito de los asentamientos rurales delimitados por el Plan General de Ordenación, las parcelaciones y segregaciones se ajustarán a las determinaciones establecidas en dichas categorías de suelo.
5. Las parcelaciones y segregaciones rústicas se realizarán evitando, en lo posible, la ruptura de linderos visibles, muros, terrazas y demás elementos característicos de la estructura del paisaje.

Artículo 2.2.3.- Parcelaciones urbanísticas en Suelo Rústico. Prevención de nuevos núcleos de población.

1. De acuerdo al artículo al artículo 81 del TRLOTENC, tendrá la consideración legal de parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamientos. Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.
2. De acuerdo al artículo 83.2 del TRLOTENC, en suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamientos. Según la directriz 63.2 b) de las Directrices de Ordenación General de Canarias, en los asentamientos rurales no se admitirán las segregaciones y parcelaciones con apertura de nuevas vías, ya sean de carácter privado o público, para el acceso a las diferentes viviendas, salvo que actúen en el sentido de lo dispuesto en el apartado 1.b) de la misma directriz 63.
3. Según el artículo 80 del TRLOTENC, se considera parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen actos de subdivisión no ajustada a las condiciones de parcelación rústica o cuando pueda deducirse la

existencia de trazas de accesos o servicios comunes a lotes individuales inferiores en superficie a la unidad mínima de cultivo.

4. También se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
 - a. Existencia de edificaciones con paredes ciegas, o construcciones para el uso de vivienda, industria o equipamiento comunitario que no haya sido declarado de utilidad pública y social.
 - b. Tener una distribución de parcelas no adecuada a los fines rústicos o en contradicción con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
 - c. Existir publicidad en el terreno o en sus inmediaciones, o en los medios de comunicación, sobre su localización y características, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que lo otorgó.
 - d. Disponer de vías de acceso comunes en su interior que presenten un ancho de rodadura superior a tres (3) metros.
5. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará consigo la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
6. Se entenderá que existe peligro de formación de núcleo de población en suelo rústico cuando se prevea la consolidación de asentamiento humano, ya sea de carácter residencial, industrial o turístico, que demande objetivamente los servicios urbanísticos propios de suelo urbano como suministro de agua, alumbrado público, saneamiento, acceso viario, etc.
7. No tendrán el carácter de nuevo núcleo de población a efecto de las limitaciones del artículo anterior los asentamientos rurales preexistentes y reconocidos como tales en el Plan General de Ordenación.

Sección 2ª.- Condiciones de uso y edificación.

Artículo 2.2.4.- Usos característicos.

1. Se considera uso característico de cada categoría del suelo rústico el destino principal del mismo: ambiental, agrícola, infraestructuras
2. En los Asentamientos Rurales y sólo en ellos, es uso característico o principal el residencial.
3. Los usos característicos o principales de las distintas categorías de suelo rústico delimitadas por el Plan General se definen en los correspondientes artículos y cuadros de uso de la Sección 3ª "Condiciones particulares de las diferentes categorías" de este capítulo.

Artículo 2.2.5.- Usos compatibles y prohibidos.

1. Los usos permitidos en el suelo rústico se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 63 y 66 del TRLOTENC y estarán en concordancia con el régimen básico de usos del Área de Regulación Homogénea del Plan Insular de Ordenación a que se adscribe cada categoría de suelo rústico del Plan General.
2. Los usos compatibles con el uso principal de las distintas categorías de suelo rústico delimitadas por el Plan General y los usos prohibidos, se definen en los

correspondientes artículos y cuadros de uso de la Sección 3ª “Condiciones particulares de las diferentes categorías” de este capítulo.

Artículo 2.2.6.- Intervenciones autorizables

1. Se entiende por intervención aquel acto de uso del suelo o de los recursos cuyo ejercicio implica la modificación efectiva de características del territorio sobre el que se realiza y que son relevantes desde la óptica de la ordenación.
2. Mediante los procedimientos establecidos en el artículo 62 del TRLOTENC podrán autorizarse las construcciones necesariamente vinculadas a los usos permitidos que resulten imprescindibles para su normal funcionamiento, siempre que entre unas y otras se mantenga la debida proporcionalidad y se satisfagan las condiciones o limitaciones aplicables por razón de la categoría de suelo de que se trate.
3. Las edificaciones y actividades cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 65 del TRLOTENC y en los artículos siguientes de estas Normas.
4. Las intervenciones permitidas en las distintas categorías de suelo rústico delimitadas por el Plan General, se definen en los correspondientes artículos y cuadros de uso de la Sección 3ª “Condiciones particulares de las diferentes categorías” de este capítulo.

Sección 3ª.- Condiciones Particulares de las Diferentes Categorías.

Artículo 2.2.7.- Categorías del Suelo Rústico

A los efectos de la diferente regulación del régimen urbanístico, el Suelo Rústico se divide en las siguientes categorías, conforme al artículo 55 del TRLOTENC:

- a. De protección ambiental
 - Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN).
 - Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP).
 - Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPE).
 - Suelo Rústico de Protección Costera (SRPL).
- b. De protección de valores económicos
 - Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH).
 - Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE).
 - Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPAG).
- c. De poblamiento rural
 - Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).
- d. Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT)

Artículo 2.2.8- Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN).

1. La regulación de los usos e intervenciones en los Espacios Naturales Protegidos se remitirá a sus instrumentos específicos de ordenación y se aplicará supletoriamente, hasta la adaptación de ellos al TRLOTENC, el régimen de esta categoría de suelo, que se define en los apartados siguientes y en el Cuadro de Usos contenido en el Anexo 1 de estas Normas Urbanísticas.
2. Es uso característico o principal el medioambiental (conservación activa).
3. Usos, actividades e intervenciones compatibles:

- a. Investigación sobre los recursos naturales, la realización de inventarios o catálogos de protección, educación ambiental.
 - b. Esparcimiento en la naturaleza. Sólo esparcimiento elemental, comprendiendo las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos.
 - c. La silvicultura de protección y conservación
 - d. Los cultivos al aire libre existentes antes de la aprobación inicial del Plan General.
 - e. Las infraestructuras de almacenamiento y conducción de agua y conducciones de energía eléctrica, existentes y con autorización concedida antes de la aprobación inicial del Plan General.
 - f. Infraestructura viaria existente y con autorización concedida antes de la aprobación inicial del Plan General.
 - g. Áreas recreativas sin edificación, en lugares autorizados por la Administración Competente.
 - h. Miradores y similares, en lugares autorizados por la Administración Competente
 - i. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la estructura de la propiedad: rectificación de lindes; segregación y agrupación simultánea; agrupación de fincas.
 - j. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la flora y la fauna: repoblación según proyecto específico; la eliminación de agentes nocivos ejecutada por el Organismo Competente; la remoción de especies vegetales y animales destinada a la protección de los mismos y según proyecto específico.
 - k. Se permiten los movimientos de tierras para las obras que estén autorizadas y para la rehabilitación orográfica destinada a la corrección de impactos.
 - l. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la red viaria existente, dirigidas a la corrección de impactos y a la mejora de su integración con el medio: demolición; conservación; acondicionamiento; rehabilitación.
 - m. La instalación temporal de tiendas de acampada en los lugares autorizados por el Organismo Público Competente.
 - n. La instalación por el Organismo Público Competente de señales informativas sobre los espacios naturales.
 - o. Se permiten las siguientes intervenciones de edificación: demolición para corrección de impactos y de construcciones no autorizadas.
4. Usos, actividades e intervenciones prohibidos:
- a. Los forestales que no vayan dirigidos a la protección de la vegetación (recolección, explotación maderera...).
 - b. Los agrícolas no compatibles (nuevos cultivos, almacenes agrícolas...).
 - c. Los ganaderos (excepto la colocación de colmenas en los lugares autorizados).
 - d. Los acuícolas.
 - e. Los cinegéticos.
 - f. Los usos mineros.
 - g. Los industriales y de almacenaje.

- h. Los usos de infraestructuras hidráulicas, energía, telecomunicaciones, tratamiento de residuos y viaria no compatibles.
- i. Los equipamientos comunitarios.
- j. Los comercios, hostelería y oficinas.
- k. El uso turístico.
- l. El residencial.
- m. La segregación parcelaria y la parcelación urbanística
- n. Los movimientos de tierras de roturación, aporte de tierras, abancalamiento, explanación y extracción.
- o. La ejecución de nuevas infraestructuras viarias.
- p. Los vallados.
- q. La publicidad.
- r. Las edificaciones no autorizadas.

Artículo 2.2.9. Régimen del Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP)

1. El régimen de usos, actividades e intervenciones de esta categoría de suelo, se define en los apartados siguientes y en el Cuadro de Usos contenido en el Anexo 1 de estas Normas Urbanísticas.
2. De acuerdo a las características de los distintos ámbitos, el Suelo Rústico de Protección Paisajística se divide en tres subcategorías: SRPP-1, SRPP-2 y SRPP-3. El SRPP-1 se adscribe al Área de Regulación Homogénea (ARH) del PIOT de Protección Ambiental 1 (Montañas); el SRPP-2 y SRPP-3 se adscriben al ARH del PIOT de Protección Ambiental 1 (Laderas).
3. Es uso característico el medioambiental (conservación activa).
4. Usos, actividades e intervenciones compatibles:
 - a. Investigación sobre los recursos naturales, la realización de inventarios o catálogos de protección, educación ambiental.
 - b. Esparcimiento en la naturaleza. Sólo esparcimiento elemental, comprendiendo las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos.
 - c. En SRPP-2, la recolección de productos forestales, la silvicultura de protección y conservación y los servicios forestales destinados a la conservación.
 - d. En SRPP-2 y SRPP-3, los cultivos al aire libre existentes antes de la aprobación inicial del Plan General.
 - e. Los cinegéticos. La caza menor, de acuerdo a las directrices del PIOT y a la normativa sectorial vigente.
 - f. Las infraestructuras de almacenamiento y conducción de agua y conducciones de energía eléctrica, existentes con autorización concedida antes de la aprobación del Plan General, y las vinculadas a los usos permitidos.
 - g. Infraestructura viaria existente y con autorización concedida antes de la aprobación inicial del Plan General. La nueva ejecución solo se permite en el caso de ampliación de senderos existentes, siempre que este previsto en el Plan General o en los planes competentes.

- h. En SRPP-2, los equipamientos comunitarios de ocio (no incluyen los deportivos) que tengan calificación expresa en el Plan General.
- i. En SRPP-2, los parques periurbanos y áreas recreativas que tengan calificación expresa en el Plan General.
- j. Miradores y similares, que tengan calificación expresa en el Plan General.
- k. En SRPP-2, puestos de venta sin instalaciones fijas.
- l. En SRPP-2, el albergue rural y el campamento rural ligados a la naturaleza.
- m. En SRPP-2 y SRPP-3, la casa rural y el hotel rural, en edificaciones tradicionales existentes.
- n. En SRPP-2, los campamentos de turismo ligados a la naturaleza, según las directrices del PIOT y el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife.
- o. En SRPP-2, las edificaciones tradicionales existentes y la vivienda pública ligada al personal de vigilancia de la Corona Forestal.
- p. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la estructura de la propiedad: rectificación de lindes, segregación y agrupación de fincas simultánea, y agrupación de fincas.
- q. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la flora y la fauna: la repoblación según proyecto específico y la plantación vinculada a las actividades agrícolas existentes en SRPP-2 y SRPP-3; la eliminación de agentes nocivos ejecutada por el Organismo Competente y destinada a la protección; la remoción de especies vegetales y animales destinada a la protección de los mismos y según proyecto específico; en SRPP-2 y SRPP-3, la recolección vinculada a las actividades agrícolas existentes.
- r. Se permiten los movimientos de tierras para las obras que estén autorizadas y para la rehabilitación orográfica destinada a la corrección de impactos; el aporte de tierras en los cultivos existentes permitidos.
- s. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la red viaria existente, dirigidas a la corrección de impactos y a la mejora de su integración con el medio: demolición; conservación; acondicionamiento; rehabilitación; la ampliación del viario existente, solo en el caso de senderos, si está previsto en el Plan General o en otros planes competentes. En los barrancos se permitirá además su cruce por nuevos viarios mediante puentes.
- t. Se permiten las siguientes intervenciones de instalaciones: la instalación por el Organismo Público Competente de señales informativas, la colocación de soportes para antenas de acuerdo al plan de infraestructuras competente; las canalizaciones existentes y las vinculadas a las actividades agrícolas permitidas; en SRPP-2 y SRPP-3, el vallado de fincas agrícolas en producción, los depósitos de agua vinculados a la actividad agrícola existente, las tuberías y canales en los barrancos, las conducciones eléctricas, los tendidos eléctricos atravesando laderas o barrancos (en éstos no sus soportes), siempre que se justifique su necesidad y la solución sea la de menor impacto; en SRPP-2, la instalación temporal de tiendas de acampada en los lugares autorizados por la Administración Competente.
- u. Se permiten las siguientes intervenciones de edificación: demolición para corrección de impactos y de construcciones no autorizadas; la conservación, el acondicionamiento y la rehabilitación en edificios catalogados en el Plan General u otros instrumentos competentes.

5. Usos, actividades e intervenciones prohibidos:
- a. Los forestales que no vayan dirigidos a la protección de la vegetación (talas de especies).
 - b. Los agrícolas no compatibles (nuevos cultivos, cuartos de aperos, almacenes agrícolas...).
 - c. Los ganaderos, excepto el aprovechamiento apícola en SRPP-2.
 - d. Los acuícolas.
 - e. Los usos mineros.
 - f. Los industriales y de almacenaje.
 - g. Los usos de infraestructuras hidráulicas, energía, telecomunicaciones, tratamiento de residuos y viaria no compatibles.
 - h. Los equipamientos comunitarios, a excepción, por un lado, de los espacios libres de uso público permitidos y, por otro lado, los espacios de ocio no deportivos con calificación expresa en el Plan General, en SRPP-2.
 - i. Los comercios, hostelería y oficinas, excepto los puestos en venta temporales sin instalaciones fijas en SRPP-2.
 - j. Los establecimientos turísticos convencionales y los complejos turísticos.
 - k. La ejecución de nuevas viviendas, excepto la vivienda pública destinada al personal de vigilancia de la Corona Forestal
 - l. La segregación parcelaria y la parcelación urbanística.
 - m. Los movimientos de tierras de roturación de nuevos cultivos, abancalamiento, explanación y extracción.
 - n. La ejecución de nuevas infraestructuras viarias.
 - o. La publicidad.
 - p. La edificación que no esté vinculada a los usos permitidos.

Artículo 2.2.10.- Régimen del Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPE).

1. Se aplica este régimen al suelo comprendido en la zona periférica del Sitio de Interés Científico del Acantilado La Hondura y a la franja de protección de 50 metros de ancho del Monumento Natural del Barranco de Fasnía y Güímar. El régimen de usos, actividades e intervenciones de esta categoría de suelo, se define en los apartados siguiente y en el Cuadro de Usos contenido en el Anexo 1 de estas Normas Urbanísticas, de acuerdo al régimen básico del ARH del PIOT de Protección Ambiental 1 (Laderas) al que se adscribe esta categoría de suelo rústico.
2. Es uso principal el medioambiental (conservación activa).
3. Usos, actividades e intervenciones compatibles:
 - a. Investigación sobre los recursos naturales, la realización de inventarios o catálogos de protección, educación ambiental.
 - b. Esparcimiento en la naturaleza. Sólo esparcimiento elemental, comprendiendo las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos.
 - c. Los cultivos tradicionales al aire libre existentes antes de la aprobación inicial del Plan General.

- d. Las infraestructuras de almacenamiento y conducción de agua y conducciones de energía eléctrica, existentes y con autorización concedida antes de la aprobación inicial del Plan General y las vinculadas a los usos permitidos.
 - e. Infraestructura viaria existente y con autorización concedida antes de la aprobación inicial del Plan General. La nueva ejecución solo se permite en el caso de ampliación de senderos existentes, siempre que este previsto en el Plan General o en los planes competentes.
 - f. Miradores y similares, que tengan calificación expresa en el Plan General.
 - g. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la estructura de la propiedad: rectificación de lindes; segregación y agrupación simultánea; agrupación de fincas.
 - h. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la flora y la fauna: la recolección y la plantación vinculadas a las actividades agrícolas existentes; la eliminación de agentes nocivos ejecutada por el Organismo Competente y destinada a la protección; la remoción de especies vegetales y animales destinada a la protección de los mismos y según proyecto específico.
 - i. se permiten los movimientos de tierras destinados a la rehabilitación orográfica para la corrección de impactos y el aporte de tierras en los cultivos existentes.
 - j. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la red viaria existente, dirigidas a la corrección de impactos y a la mejora de su integración con el medio: demolición; conservación; acondicionamiento; rehabilitación; la ampliación del viario existente, solo en el caso de senderos, si está previsto en el Plan General o en otros planes competentes.
 - k. Se permiten las siguientes intervenciones de instalaciones: la instalación por el Organismo Público Competente de señales informativas; las canalizaciones existentes y las vinculadas a las actividades agrícolas existentes; el vallado y los depósitos de agua vinculados a la actividad agrícola existente.
 - l. Se permiten las siguientes intervenciones de edificación: demolición para corrección de impactos y de construcciones no autorizadas; la conservación, el acondicionamiento y la rehabilitación de edificios catalogados e identificados en el Plan General.
4. Usos, actividades e intervenciones prohibidos:
- a. Los forestales.
 - b. Los agrícolas no compatibles (nuevos cultivos, almacenes agrícolas...).
 - c. Los ganaderos.
 - d. Los acuícolas.
 - e. Los usos mineros.
 - f. Los industriales y de almacenaje.
 - g. Los usos de infraestructuras hidráulicas, energía, telecomunicaciones, tratamiento de residuos y viaria no compatible.
 - h. Los equipamientos comunitarios, a excepción de los espacios libres de uso público.
 - i. Los comercios, hostelería y oficinas.
 - j. Los establecimientos turísticos.
 - k. El uso residencial.

- l. La segregación parcelaria y la parcelación urbanística.
- m. Los movimientos de tierras de roturación, abanalamiento, explanación y extracción.
- n. La ejecución de nuevas infraestructuras viarias.
- o. La publicidad.

Artículo 2.2.11.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Costera (SRPL).

1. Está constituido por el dominio público marítimo-terrestre y la zona de servidumbre de protección. El régimen de usos, actividades e intervenciones de esta categoría de suelo, se define de acuerdo al régimen básico del ARH del PIOT de Protección Ambiental 3 (Costeras) al que se adscribe esta categoría de suelo rústico.
2. Es de aplicación la Ley de Costas y su Reglamento:
 - a. Esta categoría de suelo estará sujeta a las determinaciones de la Ley de Costas: la regulación de usos, edificaciones e instalaciones según lo determinado en el Capítulo II del Título II y Capítulo I del Título III (art. 23 al 29); la zona de influencia según el Capítulo IV del Título II (art. 30); las obras e instalaciones preexistentes según la disposición transitoria 4ª; el tratamiento de aguas residuales conforme el art. 4.4.6.
 - b. Los usos y edificaciones permitidos serán aquellos que por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones de ocio y servicio propias de las zonas de playa, regulados según la Ley de Costas.
 - c. Es necesario la obtención del título habilitante correspondiente para las actuaciones permitidas por la Ley de Costas y su Reglamento en el suelo de Dominio Público Marítimo-Terrestre o sus servidumbres.
3. Es uso principal el medioambiental (conservación activa).
4. Usos, actividades e intervenciones compatibles:
 - a. Investigación sobre los recursos naturales, la realización de inventarios o catálogos de protección, educación ambiental.
 - b. Esparcimiento en la naturaleza. Sólo esparcimiento elemental, comprendiendo las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos.
 - c. Los cultivos tradicionales al aire libre existentes antes de la aprobación inicial del Plan General.
 - d. La recolección litoral para fines de protección y conservación y la pesca desde embarcaciones en lugares autorizados por la Administración Competente, y de acuerdo a la normativa sectorial.
 - e. Las infraestructuras hidráulicas y de saneamiento, autorizadas por la Administración Competente
 - f. Las conducciones eléctricas, autorizadas por la Administración Competente.
 - g. Infraestructura viaria y aparcamientos recogidos en el Plan General y los que aprueben la Administración Competente.
 - h. Instalaciones para el transporte acuático, en lugares autorizados por la Administración Competente.
 - i. Espacios al aire libre de ocio y esparcimiento, espacios deportivos al aire libre

- j. Espacios libres, miradores y similares de uso público.
 - k. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la estructura de la propiedad: rectificación de lindes; segregación y agrupación simultánea; agrupación de fincas, segregación no inferior a la unidad mínima de cultivo.
 - l. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la flora y la fauna: la recolección y la plantación vinculadas a las actividades agrícolas existentes; la eliminación de agentes nocivos ejecutada por el Organismo Competente y destinada a la protección; el aprovechamiento y la remoción de especies vegetales y animales destinada a la protección de los mismos y según proyecto específico.
 - m. Se permiten los movimientos de tierras destinados a la rehabilitación orográfica para la corrección de impactos y el aporte de tierras en los cultivos existentes.
 - n. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la red viaria y de transporte: demolición, conservación, acondicionamiento, rehabilitación y reestructuración para la mejora del viario existente; nueva ejecución y la ampliación del viario existente, recogidos en el Plan General y los aprobados por la Administración Competente..
 - o. Se permiten las siguientes intervenciones de instalaciones: el vallado de fincas con actividad agrícola existente; la instalación por el Organismo Público Competente de señales informativas; las tuberías y canalizaciones, los depósitos de agua y depuradoras, aprobadas por la Administración Competente.
 - p. Se permiten las siguientes intervenciones de edificación: demolición para corrección de impactos, restauración del paisaje y de construcciones no autorizadas; la conservación, el acondicionamiento, la rehabilitación y la reestructuración de edificios permitidos; la ampliación y nueva ejecución de edificios relacionados con los usos permitidos.
5. Usos, actividades e intervenciones prohibidos:
- a. Los forestales.
 - b. Los agrícolas no compatibles (nuevos cultivos, cultivos bajo cubierta, almacenes agrícolas, transformación y elaboración de productos agrícolas).
 - c. Los ganaderos.
 - d. Los acuícolas.
 - e. Los cinegéticos.
 - f. Los usos mineros.
 - g. Los industriales y de almacenaje.
 - h. Los usos de infraestructuras de energía, de telecomunicaciones y tratamientos de residuos, a excepción de las conducciones eléctricas.
 - i. Los equipamientos comunitarios, a excepción de los espacios deportivos al aire libre y espacios libres y de uso público.
 - j. Los comercios, hostelería y oficinas.
 - k. Los establecimientos turísticos.
 - l. El uso residencial.
 - m. La parcelación urbanística.
 - n. Los movimientos de tierras de roturación, abancalamiento, explanación y extracción, que no estén ligados a la corrección de impactos y restauración paisajísticas y a los usos permitidos.

- o. La publicidad.
 - p. Las instalaciones de ferias y mercados ocasionales, tiendas de acampada e invernaderos.
6. Son aplicables, además, en los ámbitos que correspondan según el plano de clasificación y categorización del suelo, las disposiciones de esta normativa referidas a los usos, actividades e intervenciones prohibidas de los regímenes de las siguientes categorías de suelo: Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3) y Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPE).
7. En el Sitio de Interés Científico del Acantilado de La Hondura (T-37) será de aplicación el instrumento de ordenación de dicho espacio natural protegido (Normas de Conservación)

Artículo 2.2.12.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH).

1. El régimen de usos, actividades e intervenciones de esta categoría de suelo, se define en los apartados siguientes y en el Cuadro de Usos contenido en el Anexo 1 de estas Normas Urbanísticas, de acuerdo al régimen básico del Área de Regulación Homogénea (ARH) del PIOT de Protección Ambiental 1 (Barrancos) al que se adscribe esta categoría de suelo rústico.
2. Es uso principal el medioambiental (conservación activa).
3. Usos, actividades e intervenciones compatibles:
 - a. Investigación sobre los recursos naturales, la realización de inventarios o catálogos de protección, educación ambiental.
 - b. Esparcimiento en la naturaleza. Sólo esparcimiento elemental, comprendiendo las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos.
 - c. La silvicultura de protección.
 - d. Los cultivos tradicionales al aire libre existentes antes de la aprobación inicial del Plan General.
 - e. Los cinegéticos. La caza menor, de acuerdo a las directrices del PIOT y a la normativa sectorial vigente.
 - f. Las infraestructuras de captación, almacenamiento, conducción y evacuación de agua y conducciones de energía y telecomunicaciones (en cruce de cauces), con autorización del Consejo Insular de Aguas.
 - g. Infraestructura viaria en cruce de cauces, con autorización del Consejo Insular de Aguas.
 - h. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la estructura de la propiedad: rectificación de lindes; segregación y agrupación simultánea; agrupación de fincas.
 - i. Se permiten las siguientes intervenciones sobre flora y fauna: la recolección y plantación vinculadas a las actividades agrícolas existentes; la eliminación de agentes nocivos ejecutada por el Organismo Competente y destinada a la protección; la remoción de especies vegetales y animales destinada a la protección de los mismos y según proyecto específico.
 - j. Se permiten los movimientos de tierras destinados a la rehabilitación orográfica para la corrección de impactos y el aporte de tierras en los cultivos existentes.

- k. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la red viaria existente, dirigidas a la corrección de impactos y a la mejora de su integración con el medio: demolición; conservación; acondicionamiento; rehabilitación; y en el cruce de cauces, la ampliación del viario existente y la ejecución de nuevo viario si está previsto en el planeamiento y con autorización del Consejo Insular de Aguas.
 - l. Se permiten las siguientes intervenciones de instalaciones: la instalación por el Organismo Público Competente de señales informativas; las canalizaciones existentes y las vinculadas a las actividades agrícolas existentes; el vallado y los depósitos de agua vinculados a la actividad agrícola existente y con autorización del Consejo Insular de Aguas.
 - m. Se permiten las siguientes intervenciones de edificación: demolición para corrección de impactos y de construcciones no autorizadas.
4. Usos, actividades e intervenciones prohibidos:
- a. Los forestales (recolección y explotación maderera).
 - b. Los agrícolas no compatibles (nuevos cultivos, almacenes agrícolas...).
 - c. Las explotaciones ganaderas.
 - d. Los acuícolas.
 - e. Los usos mineros.
 - f. Los industriales y de almacenaje.
 - g. Los equipamientos comunitarios.
 - h. Los comercios, hostelería y oficinas.
 - i. Los establecimientos turísticos.
 - j. El uso residencial.
 - k. La segregación parcelaria y la parcelación urbanística.
 - l. Los movimientos de tierras de roturación, abancalamiento, explanación y extracción.
 - m. La ejecución de infraestructuras viarias que no estén contempladas en el planeamiento correspondiente o no sean de interés general.
 - n. La publicidad.
 - o. Las edificaciones.
5. Se garantizará la función de drenaje territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando una anchura de cauce mínima de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso, el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en las Calificaciones Territoriales y Proyectos de Actuación Territorial, o bien cuando proceda el establecimiento de Deslindes.
6. Asimismo, se dispondrá de dos franjas de acceso de cauce de cinco (5) metros, a ambos lados del cauce, como servidumbre de acceso al mismo.
7. Con carácter general, no se permitirá la actuación alguna que modifique las condiciones naturales de los barrancos o que obstaculicen el curso hidrográfico y el acceso a los cauces. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas.

8. Asimismo, las obras que incidan en el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de afección requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

Artículo 2.2.13.- Régimen del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE).

1. De acuerdo al artículo 55-b)-5 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (DL 1/2000), modificado por el artículo 3 de la "Ley de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del territorio" (Ley 6/2009), el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) se establece para la ordenación de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras de transportes, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas, así como para la implantación de los equipamientos y dotaciones en suelo rústico. Es de aplicación en este Plan General para la implantación de instalaciones de generación de energía de fuente natural renovable (SRPIE-1), a las carreteras del municipio y elementos lineales de movilidad insular (Infraestructura viaria, SRPIE-2), instalaciones del Tren del Sur (infraestructura ferroviaria, SRPIE-3), a los Canales de y Embalses de agua de riego señalados (Infraestructura hidráulica, SRPIE-4).
2. El Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos de infraestructuras de energía renovable (SRPIE-1), destinado a la generación de energía eléctrica de fuente natural renovable (solar y eólica), se adscribe al Área de Regulación Homogénea (ARH) del PIOT de Protección Territorial, tiene como uso principal el de infraestructuras de energía renovable y se divide en dos ámbitos con las siguientes características:
 - a. Ámbito ER-1, situado en la parte superior de las infraestructuras ferroviarias, entre los barrancos de Las Eras (límite del término municipal con Arico) y San Joaquín, destinado al establecimiento de instalaciones de plantas de generación de energía fotovoltaica o cualquier otra proveniente de fuente endógena renovable, con excepción de la eólica.
 - b. Ámbito ER-2, situado en la parte superior de las infraestructuras ferroviarias, entre el barranco del Volcán y la franja de Suelo Rústico de Protección de Entorno del monumento natural del barranco de Fasnía-Güimar, destinado al establecimiento de instalaciones de plantas de generación de energía eólica o cualquier otra proveniente de fuente endógena renovable.
 - c. Las actuaciones en dichos ámbitos se ajustarán a la normativa sectorial en vigor y a las condiciones particulares contenidas en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos y Sectores del presente Plan General de Ordenación.
 - d. Son usos compatibles con el de las infraestructuras de energía renovables los siguientes:
 - Uso agrícola de cultivos al aire libre y en invernaderos.
 - Investigación sobre los recursos naturales, la realización de inventarios o catálogos de protección, educación ambiental.
 - Esparcimiento en la naturaleza. Sólo esparcimiento con equipo ligero, comprendiendo las actividades para cuyo ejercicio se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizado, no permitiéndose las organizadas en grandes grupos y/o con asistencia de público no participante.
 - Los usos forestales.

-Los almacenes agrícolas propios (cuartos de aperos), siendo obligatorio justificar la necesidad de emplazarlos junto a los cultivos.

-Las instalaciones para la transformación y elaboración de productos agrícolas propios, siendo obligatorio justificar la necesidad de emplazarlos junto a los cultivos.

-El aprovechamiento apícola.

-El uso ganadero, de acuerdo al artículo 3.2.1-3 de las Normas Urbanísticas del Plan General y el Plan Territorial correspondiente que lo regula.

-La acuicultura en tierra y la actividad helicícola.

-Los almacenes vinculados a las actividades agrícolas de la finca, siendo obligatorio justificar la necesidad de emplazarlos junto a los cultivos.

-Las infraestructuras hidráulicas de captación, tratamiento, almacenamiento, conducción y evacuación de agua.

-Las infraestructuras de transformación de tensión eléctrica y conducciones eléctricas.

-Las infraestructuras de telecomunicaciones (conducciones y antenas).

-Las instalaciones de recogida y clasificado de residuos (puntos limpios).

-Infraestructura viaria definida en el Plan General y aparcamientos vinculados a áreas recreativas, así como las áreas de servicio y suministro de combustible destinadas al tráfico automovilista anexo al sistema general viario. Se permite, también, la ejecución de acceso a las fincas cuando esté ligado a la implantación en dicha finca de un uso compatible.

-Se permiten las siguientes intervenciones sobre la estructura de la propiedad: rectificación de lindes; segregación y agrupación simultánea; agrupación de fincas y segregación (no inferior a la unidad mínima de cultivo).

-Se permiten las siguientes intervenciones sobre la flora y la fauna (considerando la conservación de las especies protegidas): recolección, plantación, eliminación de agentes nocivos, aprovechamiento de especies vegetales, remoción de especies vegetales y animales.

-Se permiten los movimientos de tierras para las obras que estén autorizadas; la roturación, aporte de tierras, abancalamiento y rehabilitación orográfica; la explanación según proyecto de explotación.

-Se permiten las intervenciones sobre la red viaria definida en el Plan General (demolición, conservación, acondicionamiento, rehabilitación, reestructuración y ampliación de la red viaria existente y nueva ejecución cuando está previsto en el Plan General).

-Se permiten las siguientes intervenciones de instalaciones: el vallado de fincas y la instalación por el Organismo Público Competente de señales informativas; las canalizaciones y depósitos de agua; los invernaderos; las depuradoras.

-Se permiten las intervenciones de edificación para los usos y actividades permitidos (demolición, conservación, acondicionamiento, rehabilitación, reestructuración, ampliación y nueva ejecución).

e. Son usos, actividades e intervenciones prohibidos:

-Las explotaciones ganaderas indicadas como prohibidas en el artículo 3.2.1-3, de acuerdo al Plan Territorial correspondiente que regula dicha actividad.

- Los usos cinegéticos.
 - Los usos mineros.
 - Los usos industriales (excepto las actuaciones de interés general permitidas por el artículo 67 del TRLOTENC, mediante Proyecto de Actuación Territorial).
 - Las plantas de tratamiento y eliminación de residuos.
 - Los equipamientos comunitarios (excepto las actuaciones de interés general permitidas por el artículo 67 del TRLOTENC, mediante Proyecto de Actuación Territorial).
 - Los comercios, hostelería y oficinas.
 - Los establecimientos turísticos convencionales, los complejos turísticos y campamentos de turismo.
 - La ejecución de nuevas viviendas.
 - La parcelación urbanística.
 - La ejecución de nuevas infraestructuras viarias que no estén contempladas en el Plan General.
 - La publicidad.
 - La edificación que no esté vinculada a los usos permitidos.
3. El Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos de infraestructura viaria (SRPIE-2) se ajustará a las determinaciones establecidas en la Ley de Carreteras y su Reglamento. Se respetarán las zonas de dominio público, servidumbres de protección y separaciones de las construcciones establecidas en la legislación mencionada y recogidas en los planos de ordenación del Plan General. Es uso principal el de infraestructura viaria.
- a. Son usos compatibles:
- Investigación sobre los recursos naturales, la realización de inventarios o catálogos de protección, educación ambiental.
 - Uso agrícola de cultivos al aire libre.
 - Las infraestructuras hidráulicas de conducción y evacuación de agua.
 - Las infraestructuras complementarias de generación y de transformación de tensión eléctrica y conducciones de energía.
 - Las infraestructuras de telecomunicaciones (conducciones y antenas).
 - Las instalaciones de recogida de residuos.
 - Infraestructura viaria definida en el Plan General y otros planes de ordenación competentes, aparcamientos, así como las áreas de servicio y suministro de combustible destinadas al tráfico automovilista. Se permite, también, la ejecución de acceso a las fincas cuando esté ligado a la implantación en dicha finca de un uso compatible.
 - Espacios libres de uso público, miradores.
 - Se permiten las siguientes intervenciones sobre la estructura de la propiedad: rectificación de lindes; segregación y agrupación simultánea; agrupación de fincas y segregación.

-Se permiten las siguientes intervenciones sobre la flora y la fauna: recolección, plantación, eliminación de agentes nocivos, aprovechamiento de especies vegetales, remoción de especies vegetales y animales.

-Se permiten los movimientos de tierras para las obras que estén autorizadas; la roturación, aporte de tierras, abancalamiento, explanación y rehabilitación orográfica y los destinados a la urbanización del viario.

-Se permiten las siguientes intervenciones sobre la red viaria: demolición, conservación, acondicionamiento, rehabilitación, reestructuración y ampliación y nueva ejecución cuando está previsto en el Plan General y otros planes de ordenación competentes.

-Se permiten las siguientes intervenciones de instalaciones: el vallado; la instalación por el Organismo Público Competente de señales informativas; las canalizaciones.

-Se permiten las siguientes intervenciones de edificación, de acuerdo a la normativa sectorial vigente: demolición, conservación, acondicionamiento, rehabilitación y reestructuración.

b. Son usos, actividades e intervenciones prohibidos:

-Los usos forestales.

-Los cultivos bajo cubierta, cuartos aperos, almacenes agrícolas y transformación y elaboración de productos agrícolas.

-Los usos ganaderos y acuicultura en tierra.

-Los usos cinegéticos.

-Los usos mineros.

-Los usos industriales y de almacenaje.

-Las infraestructuras de captación, de tratamiento y almacenaje de agua; centrales de generación de energía y telecomunicaciones; infraestructuras de tratamiento y eliminación de residuos.

-Los equipamientos comunitarios, a excepción de los espacios libres de uso público compatibles.

-Los comercios, hostelería y oficinas.

-Los establecimientos turísticos.

-El uso residencial.

-La parcelación urbanística.

-La publicidad.

-Las ferias y mercados ocasionales, tiendas de acampada e invernaderos.

-La ampliación y nueva edificación.

4. El Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos destinado a la infraestructura ferroviaria (SRPIE-3) se adscribe al Área de Regulación Homogénea (ARH) del PIOT de Interés Estratégico y estará a lo dispuesto en el correspondiente Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras del Tren del Sur, en las disposiciones correspondientes contenidas en el Fichero de Ámbitos y Sectores del Plan General y en la normativa sectorial en vigor. El uso principal es el de infraestructuras ferroviarias.

a. Son usos compatibles:

-Investigación sobre los recursos naturales, la realización de inventarios o catálogos de protección, educación ambiental.

-Talleres de obra civil, producción, reparación y otros servicios destinados a la implantación y mantenimiento de las infraestructuras ferroviarias.

-Almacenes al servicio de las infraestructuras ferroviarias.

-Las infraestructuras hidráulicas y de saneamiento.

-Las infraestructuras de energía y de telecomunicaciones.

-Las instalaciones de recogida de residuos vinculadas al uso principal.

-Infraestructura viaria y estaciones previstas en los correspondientes instrumentos de planeamiento general, territorial y especial, así como en el Proyecto de Ejecución del Sistema General; aparcamientos, las áreas de servicio y suministro de combustible destinadas a las actividades permitidas.

-Espacios libres de uso público.

-Los establecimientos de hostelería vinculados al uso principal.

-Las oficinas vinculadas al uso principal.

-Se permiten las siguientes intervenciones sobre la estructura de la propiedad: rectificación de lindes; segregación y agrupación simultánea; agrupación de fincas y segregación.

-Se permiten las siguientes intervenciones sobre la flora y la fauna: recolección, plantación, eliminación de agentes nocivos, aprovechamiento de especies vegetales, remoción de especies vegetales y animales.

-Se permiten los movimientos de tierras para las obras que estén autorizadas; la roturación, aporte de tierras, abancalamiento, explanación, extracción y rehabilitación orográfica y los destinados a la urbanización del viario.

-Se permiten las siguientes intervenciones sobre la red viaria: demolición, conservación, acondicionamiento, rehabilitación, reestructuración y ampliación y nueva ejecución cuando está previsto en planes de ordenación y proyectos competentes.

-Se permiten las siguientes intervenciones de instalaciones: el vallado; la instalación por el Organismo Público Competente de señales informativas; las canalizaciones, depósitos de agua y depuradoras.

-Se permiten las siguientes intervenciones de edificación, de acuerdo a la planes de ordenación y proyectos competentes: demolición, conservación, acondicionamiento, rehabilitación y reestructuración, ampliación y nueva edificación.

b. Son usos, actividades e intervenciones prohibidos:

-Los usos forestales.

-Los usos agrícolas.

-Los usos ganaderos y acuicultura en tierra.

-Los usos cinegéticos.

-Los usos mineros.

-Los usos industriales y de almacenaje no vinculados a las infraestructuras ferroviarias.

- Las infraestructuras de generación de energía, telecomunicaciones; y de tratamiento y eliminación de residuos no vinculados a las infraestructuras ferroviarias.
- Los equipamientos comunitarios, a excepción de los espacios libres de uso público compatibles.
- Los comercios.
- Los establecimientos turísticos.
- El uso residencial.
- La parcelación urbanística.
- La publicidad.
- Las ferias y mercados ocasionales, tiendas de acampada e invernaderos.

5. El Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos cuyo uso principal es el de infraestructuras hidráulicas (SRPIE-4), se ajustará a las siguientes determinaciones:
- a. Se aplicará el Régimen de usos e intervenciones establecido por normativa sectorial en vigor y el Plan Hidrológico Insular.
 - b. Se garantizará una franja de protección de ancho total de dos (2) metros por toda la longitud de los Canales de agua de riego señalados como sistema general de Infraestructura hidráulica, expedita para su uso, acceso y mantenimiento.
 - c. Toda obra en las márgenes requerirá la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustará a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.
 - d. Son usos compatibles:
 - Investigación sobre los recursos naturales, la realización de inventarios o catálogos de protección, educación ambiental.
 - Las infraestructuras hidráulicas de captación, tratamiento, almacenamiento y de conducción de agua.
 - Las infraestructuras de conducciones de energía.
 - Las infraestructuras de conducciones de telecomunicaciones.
 - Infraestructura viaria definida en el Plan General y otros planes de ordenación competentes. Se permite, también, la ejecución de acceso a las fincas cuando esté ligado a la implantación en dicha finca de un uso compatible.
 - Se permiten las siguientes intervenciones sobre la estructura de la propiedad: rectificación de lindes; segregación y agrupación simultánea; agrupación de fincas y segregación.
 - Se permiten las siguientes intervenciones sobre la flora y la fauna: recolección, plantación, eliminación de agentes nocivos, aprovechamiento de especies vegetales, remoción de especies vegetales y animales.
 - Se permiten los movimientos de tierras para las obras que estén autorizadas; la roturación, aporte de tierras, abanalamiento, explanación, extracción y rehabilitación orográfica.

-Se permiten las siguientes intervenciones sobre la red viaria: demolición, conservación, acondicionamiento, rehabilitación, reestructuración y ampliación y nueva ejecución cuando está previsto en el Plan General y otros planes de ordenación competentes.

-Se permiten las siguientes intervenciones de instalaciones: el vallado; la instalación por el Organismo Público Competente de señales informativas; las canalizaciones y depósitos de agua.

-Se permiten las siguientes intervenciones de edificación, de acuerdo a la normativa sectorial vigente y autorizadas por el Organismo Público Competente: demolición, conservación, acondicionamiento, rehabilitación y reestructuración.

e. Son usos, actividades e intervenciones prohibidos:

-Los usos forestales.

-Los usos agrícolas.

-Los usos ganaderos y acuicultura en tierra.

-Los usos cinegéticos.

-Los usos mineros.

-Los usos industriales y de almacenaje.

-Las infraestructuras de evacuación de aguas residuales, de generación de energía; infraestructuras de tratamiento y eliminación de residuos.

-Estaciones de transportes terrestre y aparcamientos.

-Los equipamientos comunitarios.

-Los comercios, hostelería y oficinas.

-Los establecimientos turísticos.

-El uso residencial.

-La parcelación urbanística.

-La urbanización.

-La publicidad.

-Las ferias y mercados ocasionales, tiendas de acampada e invernaderos.

-La ampliación y nueva edificación.

Artículo 2.2.14.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPAG).

1. El régimen de usos, actividades e intervenciones de esta categoría de suelo, se define en los apartados siguientes y en el Cuadro de Usos contenido en el Anexo 1 de estas Normas Urbanísticas.
2. De acuerdo a las características de los distintos ámbitos, el Suelo Rústico de Protección Agraria se divide en tres subcategorías: SRPAG-1, SRPAG-2, y el SRPAG-3. El SRPAG-1 se adscribe al Área de Regulación Homogénea (ARH) del PIOT de Protección Económica 1; el SRPAG-2 y el SRPAG-3 se adscriben al ARH del PIOT de Protección Económica 2.
3. Es uso principal el agrícola (cultivos al aire libre).
4. Usos, actividades e intervenciones compatibles:

- a. Investigación sobre los recursos naturales, la realización de inventarios o catálogos de protección, educación ambiental.
- b. Esparcimiento en la naturaleza. Sólo esparcimiento con equipo ligero, comprendiendo las actividades para cuyo ejercicio se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizado, no permitiéndose las organizadas en grandes grupos y/o con asistencia de público no participante.
- c. Los usos forestales.
- d. Los almacenes agrícolas propios (cuartos de aperos), siendo obligatorio justificar la necesidad de emplazarlos junto a los cultivos.
- e. Las instalaciones para la transformación y elaboración de productos agrícolas propios en SRPAG-1, SRPAG-2, siendo obligatorio justificar la necesidad de emplazarlos junto a los cultivos.
- f. Los cultivos forzados bajo cubierta (invernaderos) en SRPAG-1.
- g. El aprovechamiento apícola.
- h. El uso ganadero, de acuerdo al artículo 3.2.1-3 de las Normas Urbanísticas del Plan General y el Plan Territorial correspondiente que lo regula.
- i. La acuicultura en tierra en SRPAG-1 y la actividad helicícola en todas las subcategorías excepto en SRPAG-3.
- j. Los almacenes vinculados a las actividades agrícolas de la finca en SRPAG-1, y SRPAG-2, siendo obligatorio justificar la necesidad de emplazarlos junto a los cultivos.
- k. Las infraestructuras hidráulicas de captación, tratamiento, almacenamiento, conducción y evacuación de agua.
- l. Las infraestructuras de transformación de tensión eléctrica y conducciones eléctricas.
- m. Instalaciones de generación de energía eléctrica de fuente natural renovable (eólica y solar).
- n. Las infraestructuras de telecomunicaciones (conducciones y antenas).
- o. Las instalaciones de recogida y clasificación de residuos (puntos limpios).
- p. Infraestructura viaria definida en el Plan General y aparcamientos vinculados a áreas recreativas, así como las áreas de servicio y suministro de combustible destinadas al tráfico automovilista anexo al sistema general viario. Se permite, también, la ejecución de acceso a las fincas cuando esté ligado a la implantación en dicha finca de un uso compatible.
- q. Los complejos recreativos en SRPAG-1, mediante la aprobación de un Proyecto de Actuación Territorial.
- r. El turismo rural en albergue rural, campamento rural, casa y hotel rurales (en edificaciones tradicionales existentes), en SRPAG-1.
- s. El turismo rural en casa y hotel rurales (en edificaciones tradicionales existentes), en SRPAG-2 y SRPAG-3.
- t. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la estructura de la propiedad: rectificación de lindes; segregación y agrupación simultánea; agrupación de fincas y segregación (no inferior a la unidad mínima de cultivo).

- u. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la flora y la fauna (considerando la conservación de las especies protegidas): recolección, plantación, eliminación de agentes nocivos, aprovechamiento de especies vegetales, remoción de especies vegetales y animales.
 - v. Se permiten los movimientos de tierras para las obras que estén autorizadas; la roturación, aporte de tierras, abancalamiento y rehabilitación orográfica; la explanación según proyecto de explotación agraria en SRPAG-1.
 - x. Se permiten las intervenciones sobre la red viaria definida en el Plan General (demolición, conservación, acondicionamiento, rehabilitación, reestructuración y ampliación de la red viaria existente y nueva ejecución cuando está previsto en el Plan General).
 - y. Se permiten las siguientes intervenciones de instalaciones: el vallado de fincas y la instalación por el Organismo Público Competente de señales informativas; las canalizaciones y depósitos de agua; ferias y mercados ocasionales en SRPAG-2; los invernaderos en SRPAG-1; las depuradoras en SRPAG-1 y SRPAG-2.
 - z. Se permiten las intervenciones de edificación para los usos y actividades permitidos (demolición, conservación, acondicionamiento, rehabilitación, reestructuración, ampliación y nueva ejecución).
5. Usos, actividades e intervenciones prohibidos:
- a. Las instalaciones de transformación y elaboración de productos agrícolas propios en SRPAG-3.
 - b. Las explotaciones ganaderas indicadas como prohibidas en el artículo 3.2.1-3, de acuerdo al Plan Territorial correspondiente que regula dicha actividad.
 - c. Los acuícolas en tierra en SRPAG-2 y SRPAG-3.
 - d. Los usos cinegéticos.
 - e. Los usos mineros.
 - f. Los usos industriales (excepto en SPRAG-1 y SPRAG-2, las actuaciones de interés general permitidas por el artículo 67 del TRLOTENC, mediante Proyecto de Actuación Territorial).
 - g. Los usos de infraestructuras de evacuación de aguas en SRPAG-3.
 - h. Las infraestructuras de energía y telecomunicaciones no compatibles.
 - i. Las plantas de tratamiento y eliminación de residuos.
 - j. Los equipamientos comunitarios (excepto en SPRAG-1 y SPRAG-2, las actuaciones de interés general permitidas por el artículo 67 del TRLOTENC, mediante Proyecto de Actuación Territorial).
 - k. Los comercios, hostelería y oficinas.
 - l. Los establecimientos turísticos convencionales, los complejos turísticos y campamentos de turismo.
 - m. La ejecución de nuevas viviendas.
 - n. La parcelación urbanística
 - o. Los movimientos de tierras: de extracción; de explanación (en SRPAG-2 y SRPAG-3).
 - p. La ejecución de nuevas infraestructuras viarias que no estén contempladas en el Plan General

- q. La publicidad.
- r. La edificación que no esté vinculada a los usos permitidos.

Artículo 2.2.15.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT).

1. El régimen de usos, actividades e intervenciones de esta categoría de suelo, se define en los apartados siguientes y en el Cuadro de Usos contenido en el Anexo 1 de estas Normas Urbanísticas y de acuerdo al Área de Regulación Homogénea (ARH) del PIOT de Protección Territorial al que se adscribe esta categoría. De acuerdo al artículo 63 del TRLOTENC (DL 1/2000), sólo serán posibles usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.
2. Es uso principal el agrícola (cultivos al aire libre)
3. Usos, actividades e intervenciones compatibles:
 - a. Investigación sobre los recursos naturales, la realización de inventarios o catálogos de protección, educación ambiental.
 - b. Esparcimiento en la naturaleza. Sólo esparcimiento con equipo ligero, comprendiendo las actividades para cuyo ejercicio se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizado, no permitiéndose las organizadas en grandes grupos y/o con asistencia de público no participante.
 - c. Los usos forestales.
 - d. Las infraestructuras hidráulicas de almacenamiento y conducción de agua.
 - e. Las infraestructuras de transformación de tensión eléctrica y conducciones eléctricas.
 - f. Las infraestructuras de telecomunicaciones (sólo conducciones).
 - g. Infraestructura viaria definida en el Plan General.
 - h. El turismo rural en casa y hotel rurales (en edificaciones tradicionales existentes).
 - i. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la estructura de la propiedad: rectificación de lindes; segregación y agrupación simultánea; agrupación de fincas y segregación (no inferior a la unidad mínima de cultivo).
 - j. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la flora y la fauna (considerando la conservación de las especies protegidas): recolección, plantación, eliminación de agentes nocivos, aprovechamiento de especies vegetales, remoción de especies vegetales y animales.
 - k. Se permiten los movimientos de tierras para las obras que estén autorizadas; la roturación, aporte de tierras, abancalamiento y rehabilitación orográfica; la explanación según proyecto de explotación agraria.
 - l. Se permiten las intervenciones sobre la red viaria definida en el Plan General (demolición, conservación, acondicionamiento, rehabilitación, reestructuración y ampliación de la red viaria existente y nueva ejecución cuando está previsto en el Plan General).
 - m. Se permiten las siguientes intervenciones de instalaciones: el vallado de fincas y la instalación por el Organismo Público Competente de señales informativas; las canalizaciones y depósitos de agua.

- n. Se permiten las intervenciones de edificación para los usos y actividades permitidos (demolición, conservación, acondicionamiento, rehabilitación y reestructuración).
4. Usos, actividades e intervenciones prohibidos:
- a. Los almacenes agrícolas propios (cuartos de aperos) y las instalaciones de transformación y elaboración de productos agrícolas propios.
 - b. Los cultivos forzados bajo cubierta (invernaderos).
 - c. Los usos ganaderos
 - d. Los acuícolas en tierra.
 - e. Los usos cinegéticos.
 - f. Los usos mineros.
 - g. Los usos industriales y de almacenaje.
 - h. Los usos de infraestructuras hidráulicas de captación, tratamiento y evacuación de aguas.
 - i. Las infraestructuras de energía y telecomunicaciones no compatibles.
 - j. Las infraestructuras de tratamiento y eliminación de residuos.
 - k. Los equipamientos comunitarios.
 - l. Los comercios, hostelería y oficinas.
 - m. Los establecimientos turísticos convencionales, los complejos turísticos y campamentos de turismo.
 - n. La ejecución de viviendas.
 - o. La parcelación urbanística
 - p. Los movimientos de tierras de extracción y urbanización.
 - q. La ejecución de nuevas infraestructuras viarias que no estén contempladas en el Plan General
 - r. La publicidad.
 - s. La ejecución de nueva edificación

Artículo 2.2.16.- Régimen del Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

1. Se denomina Asentamientos Rurales a las entidades de población preexistentes en suelo rústico que el Plan General de Ordenación ha delimitado como tales por cumplir las condiciones establecidas en el art. 55.c del TRLOTENC, en las Directrices de Ordenación General (directriz 63 Ley19/2003) y en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).
2. La delimitación de asentamientos rurales figura en los planos de clasificación y categorización del suelo, señalados con el código SRAR.
3. El régimen de usos, actividades e intervenciones del suelo rústico de asentamientos, se define en los apartados siguientes y en el Cuadro de Usos contenido en el Anexo 1 de estas Normas Urbanísticas y de acuerdo al Área de Regulación Homogénea (ARH) del PIOT a la que se adscribe, Protección Económica 2.
4. En los Asentamientos Rurales el uso principal es el residencial.
5. Usos, actividades e intervenciones compatibles en los Asentamientos Rurales:

- a. Investigación sobre los recursos naturales, la realización de inventarios o catálogos de protección, educación ambiental.
- b. Esparcimiento en la naturaleza. Sólo esparcimiento con equipo ligero, comprendiendo las actividades para cuyo ejercicio se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizado, no permitiéndose las organizadas en grandes grupos y/o con asistencia de público no participante.
- c. Los almacenes agrícolas propios (cuartos de aperos).
- d. Las instalaciones para la transformación y elaboración de productos agrícolas propios.
- e. Los cultivos al aire libre.
- f. Las explotaciones ganaderas para autoconsumo.
- g. Los talleres de artesanía compatibles con el uso residencial al que estén vinculados.
- h. La pequeña industria alimentaria vinculada a la producción de las fincas del área, que ha de ser compatible con el uso residencial.
- i. Los almacenes vinculados a las actividades agrícolas de las fincas del área, que han de ser compatible con el uso residencial.
- j. Comercio mayorista de materias primas agrarias, preexistente o de carácter complementario de un uso industrial existente vinculado a la actividad agraria.
- k. Las infraestructuras hidráulicas de captación, tratamiento, almacenamiento, conducción y evacuación de agua.
- l. Las infraestructuras complementarias de generación de energía eléctrica vinculadas a los usos permitidos; las de transformación de tensión eléctrica y las conducciones eléctricas.
- m. Las infraestructuras de telecomunicaciones (conducciones).
- p. Infraestructura viaria definida en el Plan General y aparcamientos vinculados.
- q. Los equipamientos comunitarios.
- r. Comercio minorista, bares, restaurantes y oficinas.
- s. El turismo rural en casa y hotel rurales (en edificaciones tradicionales existentes).
- t. La edificación residencial con un máximo de dos viviendas unifamiliares por parcela.
- u. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la estructura de la propiedad: rectificación de lindes; segregación y agrupación simultánea; agrupación de fincas y segregación y parcelación urbanística.
- v. Se permiten las siguientes intervenciones sobre la flora y la fauna (considerando la conservación de las especies protegidas): recolección, plantación, eliminación de agentes nocivos, aprovechamiento de especies vegetales, remoción de especies vegetales y animales.
- w. Se permiten los movimientos de tierras para las obras que estén autorizadas; la roturación, aporte de tierras, abanalamiento, explanación y rehabilitación orográfica.
- x. Se permiten las intervenciones sobre la red viaria definida en el Plan General (demolición, conservación, acondicionamiento, rehabilitación, reestructuración y

- ampliación de la red viaria existente y nueva ejecución cuando está previsto en el Plan General).
- y. Se permiten las siguientes intervenciones de instalaciones: el vallado de fincas; la publicidad vinculada a los usos permitidos; las señales informativas; las canalizaciones y depósitos de agua; ferias y mercados ocasionales; las depuradoras.
 - z. Se permiten las intervenciones de edificación para los usos y actividades permitidos (demolición, conservación, acondicionamiento, rehabilitación, reestructuración, ampliación y nueva ejecución).
6. Usos, actividades e intervenciones prohibidos en los Asentamientos Rurales:
- a. Los usos forestales
 - b. La ganadería extensiva, las explotaciones ganaderas profesionales, cría de animales, guarda y adiestramiento de animales y las explotaciones avícolas.
 - c. Los acuícolas en tierra.
 - d. Los usos cinegéticos.
 - e. Los usos mineros.
 - f. Las plantas de tratamiento y eliminación de residuos.
 - g. Los establecimientos turísticos convencionales, los complejos turísticos y campamentos de turismo.
 - i. Los movimientos de tierras: de extracción y urbanización.
 - j. La ejecución de nuevas infraestructuras viarias que no estén contempladas en el Plan General
7. La delimitación de los diferentes ámbitos de Asentamientos Rurales se define en el Plano de Ordenación Estructural de Clasificación Categorización del Suelo y en los de Ordenación Pormenorizada correspondientes. En estos Planos se recogen, además, las determinaciones gráficas de ordenación pormenorizada de los Asentamientos Rurales, con definición del trazado de la red viaria, las alineaciones de las parcelas edificables, las tipologías y alturas de la edificación y el uso que se determina.
8. Las condiciones aplicables en los Asentamientos Rurales a las parcelas y a las edificaciones a construir en ellas, son las de carácter genérico contenidas en estas Normas de Ordenación Estructural y las condiciones particulares de la tipología y del uso de que se trate, reguladas en las Normas de Ordenación Pormenorizada (art. 3.2.14: Condiciones de las intervenciones en Asentamiento Rural), además de la legislación sectorial que resulte de aplicación.
7. En la ficha correspondiente a cada uno de los Asentamientos Rurales contenida en el Fichero de Ámbitos y Sectores, se establecen las superficies mínimas para el Sistema Local de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres Públicos, sin perjuicio de la regulación contenida en estas normas.
8. Cuando no esté prevista expresamente en el Plan de forma diferente, la gestión y ejecución del sistema local viario, de dotaciones y de espacios libres públicos, se llevarán a cabo mediante actuaciones urbanísticas aisladas y obras públicas ordinarias, de acuerdo a la legislación de aplicación. El suelo preciso se podrá obtener mediante convenio urbanístico, expropiación u ocupación directa, según el procedimiento establecido en los artículos 113 al 120 y 150 y 151 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004).

Capítulo III.- Régimen del suelo urbanizable.

Sección 1ª.- Desarrollo y Ejecución.

Artículo 2.3.1.- Definición.

Integran el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General ha adscrito mediante su clasificación a esta clase de suelo, por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que este Plan determina.

Artículo 2.3.2.- Desarrollo del Suelo Urbanizable.

1. El suelo urbanizable de Los Roques (Poseidón) se categoriza como sectorizado ordenado (SUSO) y su régimen jurídico será el establecido en el artículo 71 del TRLOTENC.
2. El suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO) de uso residencial contiene la ordenación pormenorizada para su ejecución y desarrollo mediante el instrumento de gestión y proyecto de urbanización correspondientes.
3. El suelo urbanizable no sectorizado estratégico (SUNSE) de uso industrial, se ajusta a las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur y su régimen jurídico será el establecido en el artículo 69 del TRLOTENC. Hasta tanto se produzca la sectorización de este suelo urbanizable se aplicará el régimen general del suelo rústico de protección territorial contenido en artículo 63.4 del TRLOTENC.
4. El desarrollo del suelo urbanizable se ajustará, además, a las condiciones previstas en el Fichero anexo a estas Normas Urbanísticas.

Artículo 2.3.3.- Reservas de suelo para dotaciones y espacios libres.

La reserva de suelo para dotaciones y espacios libres se ajustará a las condiciones generales señaladas en el Título Quinto de estas Normas para cada uso y se dimensionará como mínimo de acuerdo a lo previsto en el TRLOTENC, Reglamento de Planeamiento en vigor y a lo que disponga la ficha de cada sector o ámbito contenida en el Fichero anexo a estas Normas.

Artículo 2.3.4.- Condiciones generales de diseño de los espacios públicos.

1. El sistema de espacios públicos se diseñará atendiendo tanto a su función estructurante y ambiental como a la previsión de medios y costes de mantenimiento, a la facilidad de maniobra de los vehículos de servicio, a su coste y a su funcionalidad general.
2. Se evitarán los espacios fraccionados de costosa ejecución y difícil mantenimiento y el peldañado cuando pueda sustituirse por rampas.
3. Se ajustarán a las condiciones del Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

Artículo 2.3.5.- Condiciones de diseño de la red viaria.

1. El Proyecto de Urbanización, en función del análisis de la relación con el entorno inmediato y características de la red de comunicaciones según las previsiones del Plan General de Ordenación, concretará el diseño de la red viaria, con señalamiento precisos para su ejecución de alineaciones y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características suficientes para garantizar las comunicaciones no rodadas dentro del perímetro del sector, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario, cumpliendo las condiciones de accesibilidad en vigor.
3. En el desarrollo y ejecución del suelo urbano se tendrá en cuenta la directriz 74.4 de las Directrices de Ordenación General de Canarias, disponiéndose, siempre que sea técnica y económica posible, en las infraestructuras urbanas generales canalizaciones enterradas transitables a compartir por las redes compatibles, fomentando la coincidencia y aprovechamiento de las obras a realizar por las diversas redes.

Artículo 2.3.6.- Condiciones de la edificación.

Las condiciones de edificación se ajustarán a las contenidas en el Título Tercero de estas Normas Urbanísticas (Normas de Ordenación Pormenorizada) y en el Fichero de Ámbitos y Sectores que acompaña a estas Normas.

Artículo 2.3.7.- Condiciones de uso

Los usos permitidos en el suelo urbanizable se ajustarán a lo previsto en los planos de ordenación y en el Fichero de Ámbitos y Sectores que acompaña a estas Normas. Las condiciones particulares se establecen en el Título Quinto Las condiciones de la edificación se ajustará a lo dispuesto en el Título Tercero y Cuarto de estas Normas Urbanísticas (Normas de Ordenación Pormenorizada) relativo a las condiciones de uso.

Capítulo IV.- Régimen del Suelo Urbano.

Artículo 2.4.1.- Definición y delimitación.

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación, incluye en esta clase por cumplir las condiciones establecidas en el art. 55 del TRLOTENC.
2. La delimitación del suelo urbano se define en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo y de Ordenación Pormenorizada de los núcleos.
3. Como consecuencia del desarrollo y ejecución del suelo urbanizable, se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer de las condiciones previstas de urbanización del TRLOTENC. Será requisito previo que los propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento y la legislación urbanística.

Artículo 2.4.2.- Ordenación del suelo urbano en el Plan General de Ordenación

1. El Plan General de Ordenación categoriza el suelo urbano como consolidado.
2. En los Planos de Ordenación se señalan y delimitan aquellas áreas de suelo urbano que precisan del posterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de Planes Especiales o la gestión mediante Actuaciones Urbanísticas Aisladas.
3. Las condiciones de edificación del suelo urbano consolidado están contenidas en los Títulos Tercero (Condiciones Generales de la Edificación) y Cuarto (Condiciones Particulares de las Zonas de Edificación) y Quinto (Condiciones de Uso) de estas Normas Urbanísticas.
4. En el desarrollo y ejecución del suelo urbano se tendrá en cuenta la directriz 74.4 de las Directrices de Ordenación General de Canarias, disponiéndose, siempre que sea técnica y económica posible, en las infraestructuras urbanas generales canalizaciones

enterradas transitables a compartir por las redes compatibles, fomentando la coincidencia y aprovechamiento de las obras a realizar por las diversas redes.

Capítulo VI.- Régimen de los Sistemas Generales.

Artículo 2.5.1.- Definición, delimitación e identificación.

1. Los sistemas generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación del territorio que establecen el Plan General de Ordenación, conforme al modelo de desarrollo que se adopta para el Municipio.
2. Los sistemas generales definidos por el Plan General de Ordenación se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los Planos de Ordenación.

Artículo 2.5.2.- Regulación de los sistemas generales

1. 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 la normativa sectorial correspondiente y en el Título Quinto dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.
2. En los Planos de Ordenación del Suelo se determinan aquellos elementos de los sistemas generales cuya ordenación, regulación y ejecución remite el Plan General de Ordenación a su desarrollo posterior mediante la formulación de un Plan Especial. Los objetivos y determinaciones que el Plan General de Ordenación señala para el desarrollo posterior de estos elementos se contienen en las fichas correspondientes. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a Plan Especial la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales.
3. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de suelo urbanizable requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal o de la administración titular de acometerla, si circunstancias urbanísticas excepcionales y debidamente motivadas lo aconsejaren.
4. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas del suelo urbano que el Plan General de Ordenación remiten a planeamiento especial requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Especial, sin perjuicio de la misma facultad municipal o de la administración titular recogida en el apartado precedente.

Artículo 2.5.3.- Titularidad y Régimen Urbanístico

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectados al uso o servicio que determinan el presente Plan General de Ordenación y deberán ser adquiridos por el Municipio o Entidad Pública actuante con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.
2. Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General de Ordenación que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.
3. Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Municipio o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 2.5.4.- Obtención de los Sistemas Generales.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán ser incorporados al patrimonio del Municipio o Entidad Pública actuante mediante los sistemas de obtención que se regulan en el Plan General de Ordenación y en el TRLOTENC y su desarrollo reglamentario.
2. El suelo destinado a los nuevos sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, según los artículos del 113 al 120 y 150 y 151 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004).
3. Para la ejecución de los sistemas generales se estará a lo dispuesto en los artículos 141 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución.

**ANEXO 1: CUADROS DE USOS DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO
RÚSTICO**

| DENOMINACIÓN DE USOS | CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | SRPN | SRPE | SRPP-1 | SRPP-2 | SRPP-3 | SRPH | SRPL | SRPAG-1 | SRPAG-2 | SRPAG-3 | SRPIE-1 | SRPIE-2 | SRPIE-3 | SRPIE-4 | SRPT | SRAR | |
| Usos Rústicos | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Usos Ambientales | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Conservación | P ₁ | P ₁ | P ₁ | P ₁ | P ₁ | P ₁ | P ₁ | ■ ³⁸ | ■ ³⁸ | ■ ³⁸ | ■ ³⁸ | ■ ³⁸ | ■ ³⁸ | ■ ³⁸ | ■ ³⁸ | ■ ³⁸ | ■ ³⁸ |
| Investigación sobre los recursos naturales | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Educación ambiental | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Esparcimiento en la naturaleza | ■ ₂ | ■ ₂ | ■ ₂ | ■ ₂ | ■ ₂ | ■ ₂ | ■ ₂ | ■ ₃₉ | ■ ₃₉ | ■ ₃₉ | ■ ₃₉ | ■ ₃₉ | ■ ₃₉ | ■ ₃₉ | ■ ₃₉ | ■ ₃₉ | ■ ₃₉ |
| Usos Forestales | | | | 23 | | | | | | | | | | | | | |
| Recolección de productos forestales | X | X | X | X | X | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | X | X | X | ■ | X | X |
| Silvicultura | ■ ₃ | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | ■ | ■ | ■ | ■ | X | X | X | ■ | X | X |
| Explotación maderera | X | X | X | X | X | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | X | X | X | ■ | X | X |
| Servicios forestales | X | X | X | X | X | X | X | ■ ₃ | ■ ₃ | ■ ₃ | ■ ₃ | X | X | X | ■ ₃ | X | ■ ₃ |
| Usos Agrícolas | | | | 24 | | | | | | | | | | | | | |
| Cultivos al aire libre | ■ ₄ | ■ ₄ | X | ■ ₄ | ■ ₄ | ■ ₄ | ■ ₄ | P | P | P | P | ■ | X | X | P | ■ | ■ |
| Cultivos forzados (bajo cubierta) | X | X | X | X | X | X | X | ■ | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Almacenes agrícolas propios (cuartos de aperos) | X | X | X | X | X | X | X | ■ ₄₀ | ■ ₄₀ | ■ ₄₀ | ■ ₄₀ | X | X | X | ■ ₄₀ | X | ■ ₄₀ |
| Transformación y elaboración de productos agrícolas propios | X | X | X | X | X | X | X | ■ ₄₀ | ■ ₄₀ | ■ ₄₀ | ■ ₄₀ | X | X | X | ■ ₄₀ | X | ■ ₄₀ |
| Servicios agrícolas | X | X | X | X | X | X | X | ■ ₄₀ | ■ ₄₀ | ■ ₄₀ | ■ ₄₀ | X | X | X | ■ ₄₀ | X | ■ ₄₀ |
| Usos Ganaderos | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22-53 |
| Explotaciones ganaderas para autoabastecimiento | X | X | X | X | X | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | X | X | X | ■ | X | X |
| Explotaciones ganaderas complementarias (Tipo I) | X | X | X | X | X | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | X | X | X | ■ | X | X |
| Explotaciones ganaderas profesionales A (Tipo II) | X | X | X | X | X | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | X | X | X | ■ | X | X |
| Explotaciones ganaderas profesionales B (Tipo III) | X | X | X | X | X | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | X | X | X | ■ | X | X |
| Explotaciones industriales (Tipo IV) | X | X | X | X | X | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | X | X | X | ■ | X | X |
| Explotaciones de selección | X | X | X | X | X | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | X | X | X | ■ | X | X |
| Usos Pesqueros, acuícolas y relacionados | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Recolección litoral | ■ ₃ | ■ ₃ | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø |
| Pesca desde embarcaciones | ■ ₆ | ■ ₆ | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø |
| Acuicultura marina | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø |
| Acuicultura en tierra | X | X | X | X | X | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | X | X | X | ■ | X | X |
| Servicios a la pesca y acuicultura | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

| DENOMINACIÓN DE USOS | CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|------|--------|--------|--------|------|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|------|---|
| | SRPN | SRPE | SRPP-1 | SRPP-2 | SRPP-3 | SRPH | SRPL | SRPAG-1 | SRPAG-2 | SRPAG-3 | SRPIE-1 | SRPIE-2 | SRPIE-3 | SRPIE-4 | SRPT | SRAR | |
| Usos Cinegéticos | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Entrenamientos y pruebas cinegéticas | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Caza Menor | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Caza Mayor | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Usos Mineros | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Extracción artesanal a cielo abierto | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Extracción no artesanal a cielo abierto | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Extracción subterránea de minerales | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Extracción de petróleo y gas | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Servicios mineros | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Industria y Almacenes | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Talleres, Oficinas y Artesanía | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Artesanía y Oficinas Artísticas | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Talleres de la construcción y de la obra civil | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Talleres de reparación y mantenimiento (TR) | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Servicio a vehículos de motor | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Producción Industrial | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Industria alimentaria y relacionada | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Industria textil, del cuero y relacionadas | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Industria de la madera, del papel, del mueble y relacionadas | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Industrias petroquímicas, de productos sintéticos y otras | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Industria metalúrgica y de la fabricación de productos minerales | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Fabricación de maquinaria y equipo mecánico | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Fabricación de aparatos y equipo de uso doméstico, de oficina y otros | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Almacenes No Comerciales | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Almacenes vinculados a las actividades rústicas | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Almacenes vinculados a las actividades industriales | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Almacenes vinculados al transporte y distribución de mercancías | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Almacenes de servicio | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

| DENOMINACIÓN DE USOS | CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|------|--------|--------|--------|------|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|------|
| | SRPN | SRPE | SRPP-1 | SRPP-2 | SRPP-3 | SRPH | SRPL | SRPAG-1 | SRPAG-2 | SRPAG-3 | SRPIE-1 | SRPIE-2 | SRPIE-3 | SRPIE-4 | SRPT | SRAR |
| Comercio mayorista | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CM de materias primas agrarias y de animales vivos | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| CM de productos alimentarios, bebidas y tabaco | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| CM de productos de consumo final no alimentarios | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| CM de productos no agrarios semielaborados, y desechos | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| CM de maquinaria, equipo y vehículos | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Infraestructuras | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Infraestructuras Hidráulicas y de Saneamiento | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Infraestructuras de captación de agua | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Infraestructuras de tratamiento de agua | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Infraestructuras de almacenamiento de agua | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Infraestructuras de conducción de aguas | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Infraestructuras de evacuación de aguas | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Infraestructuras de Energía | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Centrales de generación de energía eléctrica | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Infraestructuras complementarias de generación de energía eléctrica | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Infraestructuras de transformación de tensión eléctrica | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Conducciones eléctricas | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Producción de gas, vapor y agua caliente y refrigerada | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Conducciones de energía no eléctrica | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Infraestructuras de Telecomunicaciones | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Centrales de telecomunicación | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Conducciones de telecomunicación | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Antenas | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Infraestructuras de Tratamiento de Residuos | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Instalaciones de recogida de residuos | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Instalaciones de clasificado de residuos | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Plantas de Tratamiento de Residuos (PTR) | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Instalaciones de eliminación de residuos | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Complejo Medioambiental | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Infraestructuras Lineales para la Movilidad | | | | | | | | | | | | | | | | |

| DENOMINACIÓN DE USOS | CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------------|------|--------|--------|--------|------|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|------|
| | SRPN | SRPE | SRPP-1 | SRPP-2 | SRPP-3 | SRPH | SRPL | SRPAG-1 | SRPAG-2 | SRPAG-3 | SRPIE-1 | SRPIE-2 | SRPIE-3 | SRPIE-4 | SRPT | SRAR |
| Vías de uso restringido | ■4 | ■12 | ■4 | ■12 | ■12 | ■36 | ■6 | ■26 | ■26 | ■26 | ■26 | ■ | ■ | ■ | ■26 | ■26 |
| Vías vehiculares | ■4 | ■12 | ■4 | ■4 | ■4 | ■36 | ■6 | ■26 | ■26 | ■26 | ■26 | P | ■ | ■ | ■26 | ■26 |
| Canales de transporte terrestre | X | X | X | X | X | ■36 | X | X | X | X | X | ■ | ■ | X | X | X |
| Canales de transporte acuático | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø |
| Infraestructuras No Lineales de Transporte | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aparcamientos | X | X | X | ■27 | X | X | ■6 | ■27 | ■27 | ■27 | ■27 | ■ | ■ | X | X | ■ |
| Estaciones de transporte terrestre | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ | ■ | X | X | X |
| Instalaciones para el transporte acuático | X | X | X | Ø | Ø | Ø | ■6 | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø |
| Instalaciones para el transporte aéreo | X | X | X | X | X | X | X | X | ■60 | X | X | Ø | X | X | X | X |
| Equipamientos Comunitarios | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Equipamiento Institucional | | | | | | | | 34-44 | 34-44 | 34 | 34-44 | | | | | |
| Gobierno | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Justicia | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Defensa, seguridad y mantenimiento | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Otras Administraciones Públicas | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Protección Civil | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Equipamiento Sanitario | | | | | | | | 34-44 | 34-44 | 34 | 34-44 | | | | | |
| Hospital | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | Ø |
| Centro de Atención Sanitaria | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Consulta Sanitaria | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Centro de Reconocimiento, Análisis y/o Diagnóstico | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Atención y Tratamiento de la Salud mental | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Equipamiento sanitario auxiliar | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Equipamiento veterinario | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Equipamiento Asistencial | | | | | | | | 34-44 | 34-44 | 34 | 34-44 | | | | | |
| Atención a Mayores | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Atención a Mujeres | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Atención a inmigrantes y refugiados | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Atención a discapacitados | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Atención a la infancia, adolescencia y juventud | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Atención a toxicómanos | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |

| DENOMINACIÓN DE USOS | CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------|----------------|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|------|
| | SRPN | SRPE | SRPP-1 | SRPP-2 | SRPP-3 | SRPH | SRPL | SRPAG-1 | SRPAG-2 | SRPAG-3 | SRPIE-1 | SRPIE-2 | SRPIE-3 | SRPIE-4 | SRPT | SRAR |
| Atención a incidentes y transeúntes | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Equipamiento Educativo | | | | | | | | 34-44 | 34-44 | 34 | 34-44 | | | | | |
| Centros docentes de régimen general no universitario | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Centros Universitarios de régimen general | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | Ø |
| Centros docentes de régimen especial | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Academias | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Equipamiento Cultural y de Ocio | | | | | | | | 34-44 | 34-44 | 34 | 34-44 | | | | | |
| Sala de consulta y/o investigación | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Museo y/o espacio de exhibición | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Templo religioso | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Sala de reunión y asociación | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Espacios de ocio y esparcimiento adaptados (no incluye los deportivos) | X | X | X | X ²⁶ | X | X | X ⁶ | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Espacio de ocio y esparcimiento edificados (no incluye los deportivos) | X | X | X | X ²⁶ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Complejo recreativo para el ocio y el esparcimiento | X | X | X | X ²⁶ | X | X | X | X ⁴⁴ | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Equipamiento Deportivo | | | | | | | | 34-44 | 34-44 | 34 | 34-44 | | | | | |
| Espacio adaptado para juegos y/o deportes | X | X | X | X ²⁶ | X | X | X ⁶ | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Pista y/o campo de deportes al aire libre | X | X | X | X | X | X | X ⁶ | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Local y/o sala deportivos | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Pabellón y/o estadio deportivos | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Complejo deportivo | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Instalación deportiva extensiva | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Instalación deportiva especializada | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Espacios libres de uso público | | | | | | | | 34-44 | 34-44 | 34 | 34-44 | | | | | |
| Espacio libre complementario | X | X | X | X | X | X | X ⁶ | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Plaza | X | X | X | X | X | X | X ⁶ | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Parque urbano | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | Ø |
| Parque periurbano | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | Ø |
| Área recreativa | X ⁶ | X | X | X ²⁶ | X | X | X ⁶ | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Playas y espacios libres litorales | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø |
| Miradores y similares | X ⁶ | X ²⁶ | X ²⁶ | X ²⁶ | X ²⁶ | X | X ⁶ | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Otros Equipamientos Comunitarios | | | | | | | | 34-44 | 34-44 | 34 | 34-44 | | | | | |

| DENOMINACIÓN DE USOS | CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------------|------|--------|-----------------|--------|------|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|------|
| | SRPN | SRPE | SRPP-1 | SRPP-2 | SRPP-3 | SRPH | SRPL | SRPAG-1 | SRPAG-2 | SRPAG-3 | SRPIE-1 | SRPIE-2 | SRPIE-3 | SRPIE-4 | SRPT | SRAR |
| Servicios Funerarios | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Albergue rural | X | X | X | ■ | X | X | X | ■ | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Campamento rural | X | X | X | ■ | X | X | X | ■ | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comercio y Oficinas | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Comercio minorista y servicios personales | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Comercio minorista en espacios públicos | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Comercio minorista vinculado a la producción | X | X | X | ■ ²⁸ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Despachos comerciales | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Locales comerciales | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Gran superficie comercial especializada | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Gran superficie comercial polivalente | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Agrupaciones comerciales | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Hostelería sin alojamiento | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hostelería en espacios públicos | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Establecimientos de bebidas, bares y cafeterías | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Restaurants | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Provisión de comidas preparadas | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Oficinas | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Local de oficina de servicios | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Oficinas de servicios profesionales | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Oficinas de servicios empresariales | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Oficinas de la Administración Pública | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Grandes Oficinas | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ∅ |
| Alojamiento Turístico | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Establecimientos Hoteleros Vacacionales | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hotel vacacional pequeño | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Hotel vacacional | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Complejo hotelero | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Establecimientos Extrahoteleros Vacacionales | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Establecimiento extrahotelero vacacional de apartamentos | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

| DENOMINACIÓN DE USOS | CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------------|------|-----------------|-----------------|-----------------|------|------|-----------------|-----------------|-----------------|---------|---------|---------|---------|-----------------|-----------------|
| | SRPN | SRPE | SRPP-1 | SRPP-2 | SRPP-3 | SRPH | SRPL | SRPAG-1 | SRPAG-2 | SRPAG-3 | SRPIE-1 | SRPIE-2 | SRPIE-3 | SRPIE-4 | SRPT | SRAR |
| Establecimiento extrahotelero vacacional de bungalows | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Establecimiento extrahotelero vacacional de villas | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Establecimiento extrahotelero vacacional combinado | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Complejo extrahotelero | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Establecimientos Turísticos No Vacacionales | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Establecimiento hotelero de ciudad | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Unidad alojativa extrahotelera | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Establecimiento extrahotelero no vacacional | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Hostales y pensiones | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Moteles | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Albergue de juventud | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Establecimientos Turísticos vinculados al medio Rural o a la Naturaleza | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Casa Rural | X | X | ■ ²⁹ | ■ ²⁹ | ■ ²⁹ | X | X | ■ ⁴⁵ | ■ ⁴⁵ | ■ ⁴⁵ | X | X | X | X | ■ ⁴⁵ | ■ ⁴⁵ |
| Hotel rural | X | X | ■ ²⁹ | ■ ²⁹ | ■ ²⁹ | X | X | ■ ⁴⁵ | ■ ⁴⁵ | ■ ⁴⁵ | X | X | X | X | ■ ⁴⁵ | ■ ⁴⁵ |
| Complejo turístico rural | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Campamento de turismo | X | X | ■ ³⁰ | ■ ³⁰ | X | X | X | ∅ | ∅ | X | ∅ | | | | ∅ | ∅ |
| Residencia | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vivienda libre | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vivienda Libre Unifamiliar | X | X | ■ ³¹ | ■ ³¹ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Vivienda Libre Colectiva | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Vivienda en régimen de protección pública | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vivienda en régimen de protección pública Unifamiliar | X | X | ■ ³² | ■ ³² | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Vivienda en régimen de protección pública Colectiva | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Residencia comunitaria | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Residencias de estudiantes y similares | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Residencias de grupos específicos | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Residencias empresariales | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Otros usos Residenciales | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vivienda móvil o desmontable | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ |
| Vivienda en hábitats naturales adaptados | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ■ ⁴ |

| DENOMINACIÓN DE LA INTERVENCIÓN | CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|------|--------|--------|--------|------|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|------|
| | SRPN | SRPE | SRPP-1 | SRPP-2 | SRPP-3 | SRPH | SRPL | SRPAG-1 | SRPAG-2 | SRPAG-3 | SRPIE-1 | SRPIE-2 | SRPIE-3 | SRPIE-4 | SRPT | SRAR |
| Intervenciones sobre la estructura de la propiedad | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rectificación de linderos | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Segregación y agrupación simultánea | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrupación de fincas | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Segregación | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Parcelación urbanística | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Intervenciones sobre la Flora y la Fauna | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Recolección | X | 13 | X | 13 | 13 | 13 | 13 | | 47 | 47 | 47 | | | 47 | 47 | 47 |
| Plantación | 7 | 13 | 7 | 33 | 33 | 33 | 13 | | | | | | | | | |
| Eliminación de agentes nocivos | 8 | 9 | 11 | 9 | 9 | 9 | 9 | | | | | | | | | |
| Aprovechamiento de especies vegetales | X | 9 | X | 9 | 9 | X | 9 | | | | | | | | | |
| Remoción de especies vegetales | 9 | 9 | 9 | 3 | 9 | 9 | 9 | | | | | | | | | |
| Remoción de especies animales | 9 | 9 | 9 | 3 | 9 | 9 | 9 | | | | | | | | | |
| Movimientos de tierra | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Roturación | X | X | X | X | X | X | X | | | | | | | | | |
| Aporte de tierras | X | 14 | X | 14 | 14 | 14 | 14 | | | | | | | | | |
| Abancalamiento | X | X | X | X | X | X | X | | | | | | | | | |
| Explanación | X | X | X | X | X | X | X | 48 | X | X | X | X | X | X | X | 48 |
| Urbanización | X | X | X | X | X | X | X | | | | | | | | | |
| Extracción | X | X | X | X | X | X | X | | | | | | | | | |
| Rehabilitación Orográfica | | | | | | | 36 | | | | | | | | | |
| Intervenciones sobre la red viaria y de transporte | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Demolición | | 15 | 15 | 18 | 15 | 38 | 15 | 49 | 49 | 49 | 49 | 23 | | 49 | 49 | 49 |
| Conservación | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acondicionamiento | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rehabilitación | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reestructuración | X | X | X | X | X | 36 | 8 | | | | | | | | | |
| Ampliación | X | 12 | 12 | 12 | 12 | 38 | 8 | | | | | | | | | 36 |
| Nueva ejecución | X | X | X | X | X | 36 | 6 | | | | | | | | | 36 |
| Intervenciones de Instalaciones | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vallado | X | 16 | X | 16 | 16 | 16 | 16 | | | | | | | | | |

B.-NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TITULO TERCERO.- CONDICIONES DE LAS INTERVENCIONES

Capítulo I.- Condiciones Generales y Definiciones.

Artículo 3.1.1.- Capacidad de edificar.

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación y categorización del suelo en que se encuentre y por su calificación urbanística, y sometida al previo cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación vigente para la adquisición del derecho a edificar y a licencia municipal.
2. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas para cada clase o categoría de suelo, aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

Artículo 3.1.2.- Aplicación de las condiciones de edificación

1. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.
2. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título Quinto, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.
3. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General de Ordenación establece para cada zona y las que establezca, en su caso, el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.
4. En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

Artículo 3.1.3.- Relación entre parcela y edificación

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad según planeamiento que haya sido ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 3.1.4.- Segregación y agregación de parcelas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable. Las parcelas de dimensión igual o menor que la que en su caso esté definida como mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Artículo 3.1.5.- Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente, se llama lindero posterior el opuesto al frontal; son linderos laterales los restantes.
3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.
4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 3.1.6.- Solar.

Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que, además de cumplir con las condiciones de planeamiento y gestión, reúnan los requisitos que contempla el artículo 189.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias:

- a. Acceso rodado por vía pública, pavimentada en condiciones adecuadas todas las vías que circundan la parcela.
- b. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una vía pública a la que de frente la parcela, o dos vías públicas en el caso de tratarse una manzana completa.
- c. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.
- d. Evacuación de aguas residuales mediante la conexión con las correspondientes redes generales.

Artículo 3.1.7.- Alineaciones exteriores o públicas

Es la línea establecida por el planeamiento y que señala el límite entre los espacios libres públicos destinados a vías, plazas, etc., y las parcelas edificables de propiedad pública o privada.

Artículo 3.1.8.- Alineación de la edificación.

Es la línea que señala el límite a partir del cual pueden levantarse las construcciones, sujetas al Plan General de Ordenación y Ordenanzas correspondientes. Las construcciones se ejecutarán en el interior del plano o planos verticales que pasan por la alineación de la edificación con excepción de los salientes permitidos en esta Normativa.

Artículo 3.1.9.- Chaflanes

1. En el cruce de dos calles rodadas se establecerá, cuando se indique en planos, una alineación en chaflán que, salvo indicación diferente en normativa zonal, será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las calles.
2. La dimensión de los chaflanes será como mínimo de tres (3,00) metros, pudiendo en los Planes disponerse dimensiones superiores. El chaflán podrá resolverse con una superficie circular inscrita en la alineación perpendicular mencionada.

Artículo 3.1.10.- Manzana

Porción de suelo urbano delimitado en todo su perímetro por alineación exterior o pública.

Artículo 3.1.11.- Frente de solar

Longitud que tiene la alineación exterior o pública de una parcela a lo largo de una calle o espacio público.

Artículo 3.1.12.- Ancho de calle

Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones opuestas de una vía. El ancho de calle viene determinado en los planos de ordenación. En los casos que no figure en ellos, se entiende que el ancho es el existente entre las edificaciones consolidadas.

Artículo 3.1.13.- Cerramientos de parcela.

1. Son los elementos constructivos o cercas, situados sobre los linderos, que delimitan una parcela.
2. Los cerramientos a vial y/o espacios públicos podrán ser opacos hasta una altura de un metro y cincuenta centímetros (1,50) y con elementos calados o vegetación hasta un máximo de dos (2) metros, medidos desde la rasante de la calle o espacio libre público.
3. En los linderos que no den a vía o espacio libre público, el cerramiento podrá ser ciego, siendo la altura total máxima de la cerca de dos metros (2).
4. En suelo urbano, el cerramiento provisional de parcelas y solares se podrá realizar mediante muros ciegos de dos (2) metros de altura máxima.

Artículo 3.1.14.- Medianera.

Plano de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 3.1.15.- Rasante.

Es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público, sobre un plano vertical situado en la alineación exterior o pública.

Artículo 3.1.16.- Cota natural del terreno.

Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Artículo 3.1.17.- Cota del suelo urbanizado.

1. Es la altitud relativa de cada punto del terreno después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.
2. En las tipologías de edificación "abiertas" o "aisladas" no se permite que el perfil del terreno urbanizado produzca muros vistos de contención de tierras de altura superior a tres (3) metros. Este requisito también lo cumplirá la edificación cerrada en sus fachadas y linderos a espacio público y suelo rústico.

En casos singulares, y con el objeto de ofrecer soluciones arquitectónicas mejor adaptadas a la realidad concreta, y que no cumplan las condiciones anteriores, se podrá tramitar el correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 3.1.18.- Retranqueo

1. Es la distancia de cada punto del plano de fachada de la edificación al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal.
2. En Edificación Cerrada, cuando se exija separación de la edificación a la alineación exterior y atendiendo al carácter de cada zona, definido en la normativa particular en su caso, habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:
 - a. Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin condicionar a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de fachada hacia dentro.

Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.
 - b. Jardín delantero. Será un espacio esencialmente ajardinado dotado de cerramiento en la alineación exterior.

Artículo 3.1.19.- Separación entre edificación

1. La separación entre edificios es la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona se cumplirá tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.
2. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Artículo 3.1.20.- Fondo edificable

Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de la misma y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 3.1.21.- Área de movimiento de la edificación.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

Artículo 3.1.22.- Ocupación o superficie ocupada

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada de la edificación sobre un plano horizontal.
2. La ocupación será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable fijado en esta Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General de Ordenación.
3. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

Artículo 3.1.23.- Coeficiente de ocupación

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Se fijará por estas Normas o el planeamiento de

desarrollo en su caso, como porcentaje de la superficie de la parcela edificable 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 obtuviese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 3.1.24.- Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela. En ella no se puede edificar, salvo que la normativa del sector señale las excepciones pertinentes.

Artículo 3.1.25.- Acondicionamiento de la parcela.

1. Cuando el acondicionamiento de la parcela para edificar hubiera de implicar desmontes o terraplenes para la formación de plataformas, la diferencia de cota entre dos consecutivas no será superior a cuatro (4) metros de media, con un máximo absoluto puntual en el tramo de cinco (5) metros; los desniveles se protegerán mediante muros o taludes:
 - a. En caso de que se resuelvan mediante taludes, se dispondrán en todos los casos muros de faldeo, su pendiente no excederá la relación 1:1 entre base y altura, se tratarán como jardín, y estarán dotados de senderos que permitan su normal limpieza y mantenimiento.
 - b. La anchura de los bancales resultantes no será inferior a cuatro (4) metros.
2. Se excluye de esta condición aquellas parcelas donde exista un abancalamiento agrícola ya ejecutado con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, en cuyo caso se podrá respetar el perfil del terreno.

Artículo 3.1.26.- Superficie construida o edificada.

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos: los patios interiores de parcela siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras; los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos; los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo cubierta inclinada si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
3. Superficie construida o edificada total es la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 3.1.27.- 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 área, en su caso.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
 - a. La conjunción de las determinaciones de ocupación, retranqueos y altura sobre la parcela.
 - b. El coeficiente de edificabilidad.
 - c. El valor absoluto.

3. En el cálculo de la superficie edificable máxima de una parcela se tendrán en cuenta lo siguiente:
 - a. Los sótanos y semisótanos, que no tengan la consideración de plantas al efecto del cálculo de la altura máxima de la edificación, según la normativa particular de las zonas, no computarán como superficie edificada.
 - b. Tampoco computarán como superficie edificada los porches totalmente abiertos, pero sí a los efectos del cálculo de la ocupación máxima permitida.

Artículo 3.1.28.- Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable, expresada en metros cuadrados de forjado, y la superficie del terreno de referencia medida en proyección horizontal.
2. 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 una zona, sector o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que hayan de quedar libres y de cesión obligatoria.
 - b. Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total apta para admitir edificación, entendiéndose por tal la de las parcelas edificables o, en su caso, la superficie de la zona o unidad de actuación de la que se han deducido las superficies no edificables, y la superficie neta edificable.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y altura se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

Artículo 3.1.29.- Altura de la edificación

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale del suelo. Puede expresarse en número de plantas o en unidades métricas.
2. Salvo prescripciones particulares en la normativa de zonas, la limitación de altura que se establezca deberá:
 - a. Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos o semisótanos destinados a garaje u otros usos autorizados el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.
 - b. Medirse hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta desde la rasante de la acera o cota de nivelación del terreno exterior considerada al pie de la vertical de que se trate.
3. Para tramos largos de fachada o terrenos que reúnen especiales condicionantes físicos, podría el Ayuntamiento aprobar Estudios de Detalle según se dispone en el artículo 38 del TRLOTENC, con el objetivo de obtener un resultado volumétrico de mayor calidad paisajística, que sin producir un aumento global del aprovechamiento puedan resultar alturas puntualmente diferentes de las reguladas
4. La altura libre mínima en cualquier planta destinada a vivienda será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50).
5. La altura libre mínima de planta baja cuando se destine a usos públicos o comerciales será de tres metros y veinte centímetros (3,20).

6. La altura libre máxima de planta baja será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50), salvo en casos excepcionales como dobles y triples alturas o edificios singulares.

Artículo 3.1.30.- Construcciones por encima de la altura.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a. La cubierta del edificio con pendiente no superior al treinta por ciento (30%), en caso de cubierta inclinada, y cuyo arranque no supere la altura reguladora máxima. Los altillos resultantes no serán habitables. En este caso la cumbrera no estará a una altura superior de dos (2) metros del arranque de la cubierta.
- b. Los elementos de la cubierta plana (forjado, cámara de aire, pavimento, etc.).
- c. Antepechos y barandillas, con una altura no superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50).
- d. Construcciones técnicas para el servicio del edificio, tales como chimeneas de ventilación, instalaciones de telecomunicaciones y depósitos de agua, cajas de escaleras de acceso a la cubierta, cuartos de ascensores, etc., que habrán de quedar por debajo de los diedros formados por el plano horizontal de la altura reguladora y los planos que en las líneas de fachada formen con aquél un ángulo de cuarenta y cinco grados (45°).

Artículo 3.1.31.- Planta baja

1. Es la planta de la edificación más próxima al espacio público y por la que se efectúa el acceso principal a la misma.
2. Excepto en el caso de viviendas, el pavimento de la planta baja estará siempre entre las siguientes alturas de referencia: sesenta (60) centímetros por encima o por debajo de la rasante de la calle, medidas en el punto medio de la fachada. El pavimento de las viviendas que se ubiquen en planta baja podrá proyectarse como máximo un metro y cuarenta centímetros (1,40) por encima de dichas alturas de referencia.
3. En el caso de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota de la planta baja a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas.

Artículo 3.1.32.- Sótanos y semisótanos.

1. Sótano es aquella planta por debajo de la rasante de la vía, espacio público o terreno urbanizado circundante de la parcela, que está enterrada en toda su altura a lo largo de su perímetro y no existe posibilidad de abrir hueco en alguno de sus paramentos exteriores.
2. Tendrá la condición de semisótano cualquier planta situada por debajo de la rasante de la vía, espacio público o terreno urbanizado circundante de la parcela, y parcialmente enterrada, existiendo la posibilidad de abrir hueco en algunos de sus paramentos exteriores.
3. La altura libre interior de sótanos y semisótanos no será inferior a dos metros y veinte centímetros (2,20).
4. A efectos del cómputo de edificabilidad no se contabilizarán los sótanos, ni los semisótanos cuyo techo no supere la distancia de un (1) metro a la rasante de la calle o terreno que sirve de base para el cálculo de la altura máxima de la edificación, en el punto medio de la fachada. Si el semisótano sobresale más de dicha altura, tendrá la consideración de planta baja.
5. En el suelo rústico, las edificaciones permitidas pueden tener sótanos, totalmente enterrados, incluidos dentro de la proyección vertical de la envolvente de dichas

construcciones. En los asentamientos rurales, los sótanos y sémisotanos se ajustarán a las condiciones de los tipos de edificación permitidos (edificación cerrada, edificación abierta o edificación mixta).

Artículo 3.1.33.- Áticos.

1. Se considera ático la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran retiradas de las generales del edificio hacia su interior.
2. No se permitirán áticos por encima de la altura máxima de la edificación.

Artículo 3.1.34.- Cuerpos volados y elementos salientes.

1. Se entiende por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables o visitables que sobresalen de la fachada del edificio.
 - a. Son cuerpos volados cerrados aquellos que tienen cerramientos en todos sus lados.
 - b. Son cuerpos volados semicerrados aquellos cerrados al menos por dos de sus lados.
 - c. Son cuerpos volados abiertos aquellos que no presentan cerramientos en todos sus lados.
2. En edificación abierta los cuerpos volados computarán a efectos de la ocupación máxima y a efectos de separaciones a límites de parcela.
3. En edificación abierta los cuerpos volados cerrados y semicerrados computarán a efectos de la aplicación de la superficie de techo máxima que se permita construir.
4. Son elementos salientes los aleros, cornisas, zócalos, gárgolas, marquesinas y otros elementos similares o de carácter ornamental. No son elementos salientes las persianas, rótulos o anuncios.
 - a. Los elementos salientes en la planta baja no podrán volar más de diez (10) centímetros. Los elementos salientes situados por encima de la planta baja, no podrán salir más de treinta (30) centímetros. Los aleros tendrán un vuelo máximo desde la línea de fachada de cuarenta (40) centímetros.
 - b. Los elementos salientes en las tipologías de edificación abierta que superen las limitaciones anteriores computarán a efectos de la ocupación máxima y a efectos de separaciones a límites de parcela

Artículo 3.1.35.- Tipos de edificación.

En razón de su forma, posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela se distinguen las siguientes tipos edificatorios básicos:

- a. *Edificación cerrada.* Se entiende por tal la edificación adosada a la alineación de la calle o espacio libre público y a todos o algunos de los restantes colindantes, conformando fachada continua a la calle o espacio libre público. Según se disponga en los planos de Ordenación, podrá presentar o no retranqueo a la alineación exterior.
- b. *Edificación abierta.* Es aquella que se separa de todos los linderos de la parcela y ocupa parcialmente la misma disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública.
- c. *Edificación mixta.* Es aquella zona donde coexisten los dos tipos de edificaciones anteriores, la cerrada y la abierta, y la posición en la parcela de la nueva edificación dependerá de los tipos de las edificaciones colindantes.

- d. *Edificación singular*. Es el tipo de edificación, principalmente de los usos dotacionales, cuando no es de aplicación los tipos anteriores, ni el de la manzana donde se ubique, caracterizándose por tener mayor libertad de ordenación de la edificación en la parcela, condicionado fundamentalmente por la normativa sectorial de aplicación al uso concreto.

Artículo 3.1.36. Clasificación de los tipos de obras en la edificación.

1. Las intervenciones se clasifican en los siguientes tipos:
 - a. Demolición.
 - b. Consolidación
 - c. Conservación o mantenimiento.
 - d. Rehabilitación o reforma.
 - e. Reestructuración.
 - f. Ampliación.
2. Son obras de *demolición* aquellas de eliminación total o parcial de una edificación existente. Se entenderán por regla general como de demolición total las que afecten a más del 75 % de superficie techada o del 50 % de la estructura, cubiertas o fachadas.
3. Son obras de *consolidación* aquellas necesarias para evitar el derrumbamiento o ruina de un edificio o parte de él, el afianzamiento y refuerzo de los elementos estructurales, con la eventual sustitución por otros similares si su deterioro o ruina así lo aconsejan
4. Son obras de *conservación o mantenimiento* aquellas cuyo fin es mantener la funcionalidad de una edificación existente, en su nivel y capacidad de servicio. Incluyen aquellas obras cuyo objeto es el mantenimiento de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato (sustitución de instalaciones, cambio de pavimentos, reparación de revestimientos y cubiertas, sustitución de carpinterías, etc.).
5. Son obras de *rehabilitación o reforma* las que tienen por finalidad mejorar las condiciones de servicio de una edificación existente, sin modificar sus dimensiones ni sus características fundamentales, e incluyen, además de las obras de los tipos anteriores, aquellas que afectan a la redistribución de estancias y espacios interiores, con cambios de tabiquería y apertura de vanos.
6. Son obras de *reestructuración* aquellas destinadas a modificar la capacidad funcional de una edificación existente mediante modificaciones estructurales, redistribución interior que afecta a sus características estructurales fundamentales, pudiendo llegar incluso al vaciado, pero sin modificar las características morfológicas externas.
7. Son obras de *ampliación* las que aumentan las dimensiones físicas de un elemento existente., de forma que la superficie construida tras la ampliación no será mayor al doble de la anterior. La superación de tales límites implicará que la intervención sea de nueva ejecución.

Capítulo II.- Condiciones particulares de las intervenciones en suelo rústico.

Artículo 3.2.1.- Condiciones de las intervenciones vinculadas a actividades agropecuarias.

1. Casetas para almacenamiento de productos y aperos de labranza y las destinadas a la infraestructura eléctrica o hidrológica, vinculada a la superficie de cultivo a la que den abastecimiento.
 - a. Se permitirán en fincas de superficie continua igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.

- b. La superficie construida máxima será la correspondiente a 0,015 m² de techo por cada m² de parcela, con un máximo absoluto de treinta (30 m²) metros cuadrados. Las dimensiones de tales edificaciones deberá justificarse técnicamente en función de las necesidades reales de la actividad agropecuaria
 - c. Se separarán como mínimo tres (3) metros, tanto de la alineación establecida para los vallados a caminos como del resto de linderos. La separación máxima será de diez (10) metros al eje del camino.
 - d. La altura máxima total de sus cerramientos verticales exteriores será de tres metros (3) y la máxima total de la cumbrera en casos de techo inclinado es de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).
 - e. La parcela ha de lindar con vía, camino o servidumbre de paso.
 - f. Se podrán utilizar las cuevas naturales existentes como cuartos de aperos.
2. Invernaderos o protección de los cultivos:
- a. Las características de los invernaderos y sus dimensiones se justificarán en el correspondiente proyecto o instrumento que legitime su implantación.
 - b. El cierre de los cultivos respetará la separación a los caminos y vías establecida para los vallados.
 - c. Deberán construirse con estructura fácilmente desmontable.
 - d. Una vez cese la actividad agrícola para la cual fueron instalados, habrán de desmontarse completamente, dejando el espacio en condiciones ambientales adecuadas.
3. Instalaciones para el uso ganadero:
- a. Se ajustarán a las disposiciones del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera de Tenerife (PTEOAG).
 - b. De acuerdo a los criterios establecidos por el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera, y considerando las adscripciones de las categorías de suelo que el Plan General de Ordenación (PGO) realiza a las correspondientes Áreas de Regulación Homogénea (ARH) del Plan Insular de Ordenación (PIOT), se establece la siguiente correspondencia con las Áreas de Regulación Ganadera (ARG):

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA

NORMAS URBANÍSTICAS

| CORRESPONDENCIA CATEGORÍA DE SUELO--ÁREA DE REGULACIÓN GANADERA | | |
|--|---|-------------------------|
| CATEGORÍA DE SUELO DEL PGO | ARH DEL PIOT ADSCRITA | ARG DEL PTEOAG ADSCRITA |
| Suelo Rústico Protección Natural SRPN | Protección Ambiental-1 (Laderas) | ARG-10 |
| | Protección Ambiental-2 (Bosques consolidados) | ARG-11 |
| Suelo Rústico Protección Paisajística-1 SRPP-1 | Protección Ambiental-1 (Montañas) | ARG-10 |
| Suelo Rústico Protección Paisajística-2 SRPP-2 | Protección Ambiental-1 (Laderas) | ARG-10 |
| Suelo Rústico Protección Paisajística-3 SRPP-3 | Protección Ambiental-1 (Laderas) | ARG-10 |
| Suelo Rústico Protección de Entornos SRPE | Protección Ambiental-1 (Laderas) | ARG-10 |
| Suelo Rústico Protección Costera o Litoral SRPL | Protección Ambiental-3 (Costeras) | ARG-11 |
| Suelo Rústico Protección Territorial SRPT | Protección Territorial | ARG-7 |
| Suelo Rústico Protección Hidrológica SRPH | Protección Ambiental-1 (Barrancos) | ARG-10 |
| Suelo Rústico Protección Agraria SRPAG-1 | Protección Económica-1 | ARG-1 |
| Suelo Rústico Protección Agraria SRPAG-2 | Protección Económica-2 | ARG-3 |
| Suelo Rústico Protección Agraria SRPAG-3 | Protección Económica-2 | ARG-9 |
| Suelo Rústico Protección Infraestructuras y Equipamientos SRPIE-1 | Protección Territorial | ARG-1 |
| Suelo Rústico Protección Infraestructuras y Equipamientos (Ferroviaria) SRPIE-3 | Interés Estratégico | ARG-8 |
| Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS | Interés Estratégico | ARG-8 |
| Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO | Área Urbana | ARG-8 |
| Suelo Urbano Consolidado Urbanización SUCU | Área Urbana | ARG-7 |

- c. Los tipos de ganadería que se permiten en las distintas categorías de suelo del Plan General se ajustarán a las determinaciones que el PTEOAG dispone para cada Área de Regulación Ganadera, de acuerdo al cuadro de correspondencia del apartado anterior. Los tipos de ganadería permitidos en cada categoría de suelo, según el PTEOAG, son los siguientes:

| MATRIZ DE DISTRIBUCIÓN DE LA GANADERÍA | | | | | | | |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Área de Regulación Ganadera | ARG-1 | ARG-3 | ARG-7 | ARG-8 | ARG-9 | ARG-10 | ARG-11 |
| TIPO DE GANADERÍA | | | | | | | |
| Tipo I (Explotaciones Complementarias) | # | s | y(x1) | # | # | X | X |
| Tipo II (Explotaciones Profesionales A) | s | s | # | # | # | X | X |
| Tipo III (Explotaciones Profesionales B) | s | y | # | # | X | X | X |
| Tipo IV (Explotaciones Industriales) | y | # | # | X | X | X | X |
| Explotaciones de Selección | + | + | # | # | # | X | X |

y Se admite como preferente este tipo de ganadería.

s Se admite este tipo de ganadería como secundario.

Se admiten solamente las explotaciones ganaderas existentes en situación de fuera de ordenación.

+ Se admiten la instalación de nuevas granjas de selección cuyo número de animales se corresponda con aquel fijado para la ganadería admitida, con carácter preferente y secundario, dentro de cada ARG.

X No se admiten explotaciones ganaderas

x1 No se admite la instalación de nuevas explotaciones ganaderas de este tipo destinada a porcino.

- d. En el Suelo Rústico de Asentamiento Rural se admitirá únicamente las explotaciones ganaderas existentes en situación de fuera de ordenación, según los criterios establecidos en el Capítulo III del Título I de la normativa del PTEOAG.

- e. A las explotaciones ganaderas existentes en situación de fuera de ordenación les será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo III del Título I de la normativa del PTEOAG.
 - f. Las instalaciones ganaderas y construcciones vinculadas a la actividad pecuaria se ajustarán a lo dispuesto en el Título II, Capítulo IV, Sección 2ª (Condicionantes de las Explotaciones Ganaderas) de la normativa del PTEOAG.
4. Almacenes e industrias de transformación (bodegas, etc.) de productos obtenidos de las actividades agrícolas de la finca:
- a. Se permitirán en fincas de superficie continua igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.
 - b. La superficie construida máxima será la correspondiente a 0,02 m² de techo por cada m² de parcela, con un máximo absoluto de doscientos cincuenta (250 m²) metros cuadrados. Las dimensiones de tales edificaciones deberá justificarse técnicamente en función de las necesidades reales de la actividad agropecuaria.
 - c. Se separarán un mínimo de tres (3) metros, tanto de la alineación establecida para los vallados a caminos como del resto de linderos. La separación máxima será de diez (10) metros al eje del camino.
 - d. Serán de una sola planta y la altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total en cumbre, de siete (7) metros.
 - e. La parcela deberá dar frente a una vía, camino o servidumbre de paso.
 - f. En asentamiento rural, los almacenes e industrias de transformación vinculadas a la actividad agraria del área, se ajustarán a las condiciones de parcela, retranqueos, ocupación y edificabilidad dispuestas en el artículo 3.2.14.- (Condiciones de la edificación en Asentamiento Rural), según sea el tipo de edificación aplicable (Edificación Abierta o Mixta), y serán compatibles con el uso residencial.
5. Estanques y depósitos de agua.
- a. Se admiten en fincas destinadas al cultivo y la superficie ocupada no superará el 2% de la superficie en producción.
 - b. Se separarán un mínimo de tres (3) metros, tanto de la alineación establecida para los vallados a caminos como del resto de linderos.

Artículo 3.2.2.- Condiciones generales para los aprovechamientos hidráulicos

1. Se estará a lo dispuesto en la Reglamentación correspondiente de la Comunidad Autónoma de Canarias y en la normativa del Plan Insular de Ordenación (PIOT) y planeamiento de desarrollo del mismo
2. El aprovechamiento del acuífero y las infraestructuras hidráulicas correspondientes se ajustarán a lo que determine el Plan Hidrológico Insular de Tenerife y estarán sujetas a las autorizaciones pertinentes del Consejo Insular de Aguas.
3. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la restauración paisajística de las zonas de actuación para los aprovechamientos hidráulicos.

Artículo 3.2.3.- Condiciones generales para los aprovechamientos forestales

1. El aprovechamiento forestal se ajustará a las determinaciones de los planes sectoriales forestales y estará sujeto a la autorización de la Administración competente.

2. En la repoblación forestal se atenderán los siguientes criterios:
 - a. La selección de las especies a utilizar en la repoblación de áreas potencialmente forestales se realizará atendiendo al carácter autóctono y de óptimo climático de las mismas, a la facilidad de regeneración natural y al carácter protector del suelo.
 - b. Se evaluará cuidadosamente la necesidad de labores de subsolado y laboreo superficial cuando se realicen sobre terrenos no abancalados, donde como regla general, se realizarán las plantaciones manualmente.
 - c. No se podrá realizar ninguna pista ni accesos nuevos que no estén previstos previamente en los proyectos técnicos de reforestación.
 - d. Al finalizar las obras de repoblación deberán evacuarse del terreno todos los residuos que se generen cuyo destino deberá ser un vertedero de residuos inertes autorizado.
3. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la restauración paisajística de las zonas de actuación para los aprovechamientos forestales.

Artículo 3.2.4.- Condiciones generales para las actividades extractivas.

1. No se permite el uso extractivo de carácter industrial en el municipio de Fasnía al no situarse en el mismo ámbito extractivo delimitado por el PIOT.
2. Se prohíbe también el uso extractivo artesanal definido en la disposición 3.5.2.2-1 del PIOT. La delimitación de nuevo ámbito extractivo tendrá que venir vía Modificación del PIOT o mediante Plan Territorial que lo desarrolle.
3. Exclusivamente para la extracción de piedra en bloques para la realización de obras públicas de interés insular, se admitirá la delimitación de nuevas canteras de carácter industrial fuera de los ámbitos extractivos. Dicha delimitación deberá justificarse en la imposibilidad de recurrir a otras fuentes de suministro por las características, cantidad o accesibilidad del material a extraer y en la inviabilidad de recurrir a soluciones técnicas alternativas. El estudio, la localización concreta del ámbito extractivo y la delimitación de dichas canteras se realizará y tramitará conjuntamente con el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Infraestructura correspondiente (disposición 3.5.2.2-2 del PIOT)
4. No forman parte de la categoría de uso extractivo las extracciones de agua (usos de infraestructuras) ni el aprovechamiento de recursos minerales extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados, según definición del PIOT (disposición 1.4.2.5-5)

Artículo 3.2.5.- Condiciones de las obras públicas de infraestructuras y de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de las mismas

1. Como criterio general, además del principio de mínimo impacto establecido con carácter general por la legislación vigente, regirá para estas obras el principio de ejemplaridad de la obra pública, lo que exige un cuidadoso diseño general y un perfecto acabado de la obra y su entorno. Por ello, toda obra nueva del sistema de comunicaciones e infraestructuras queda sometida al procedimiento de evaluación ambiental que corresponda según el tipo de intervención y de acuerdo a legislación ambiental de aplicación.
2. En los proyectos y ejecución de los viarios se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a. En la ejecución de las vías se limitará la alteración al área mínima imprescindible para ejecutar la calzada y los elementos lineales anexos; las zonas de acopio de materiales, maniobra y estacionamiento de vehículos, elaboración de asfaltos y hormigones, etc., estarán previstas en los proyectos, que justificarán la idoneidad

- de sus dimensiones y de su ubicación, desde el punto de vista técnico y ambiental.
- b. Los proyectos justificarán la adecuada adaptación al relieve de los trazados; se compensarán desmontes y terraplenados, buscando equilibrar los movimientos de tierras, de modo que se minimicen los aportes y vertidos de material.
 - c. Los proyectos incluirán el tratamiento, con criterios de integración paisajística y recorrido escénico, no sólo de los terrenos ocupados directamente por el viario, sino también el de los que resulten de un modo u otro afectados por su ejecución.
 - d. Los elementos viarios, en tanto introducen un alto nivel de transformación en el territorio que atraviesan, deben adecuar su funcionalidad para canalizar aquellas otras infraestructuras que puedan adaptarse a su trazado. A tal fin se preverá en los proyectos de carreteras la ejecución de túneles de servicio para la canalización de todo tipo de infraestructuras así como de los canales exclusivos de transporte previstos en los planes de infraestructuras y sectoriales correspondientes.
 - e. En los proyectos viarios además de tener en cuenta los factores de funcionalidad, capacidad, niveles de servicio y reducción de las distancias y los tiempos de origen y destino, se primarán los factores de adaptación al relieve, integración paisajística y seguridad vial tanto de los conductores como de los viandantes.
 - f. El carácter y tratamiento de las vías se adecuará al territorio que sirven y a la tipología de los usos, de acuerdo a las condiciones de las Instrucciones Técnicas o de los planes competentes en la ordenación de cada elemento viario concreto y, en su caso, a la Ley de Carreteras y su Reglamento.
3. Los proyectos de roturación de nuevas pistas agrícolas no previstas en el planeamiento en el ámbito del suelo rústico, requerirán la declaración previa de interés público y estarán comprendidas en los planes sectoriales correspondientes. En cualquier caso las pistas agrícolas deberán ajustarse, además de los criterios del apartado anterior, a las condiciones siguientes:
 - a. El ancho máximo será de tres (3) metros.
 - b. La altura de los desmontes en caso de producirse no será superior a los tres metros y cincuenta centímetros (3,50) y si son necesarios muros de contención, éstos serán de mampostería vista.
 - c. Se evitarán los terraplenes cuya proyección en planta exceda de los cinco metros (5), en cuyo caso se sustituirán, al menos en parte de sus alturas por muros de mampostería vista.
 4. En los proyectos y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de integración y complementariedad entre elementos de distintas categorías. A tales efectos se posibilitará la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y elementos 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. El aprovechamiento compartido de los espacios por las diferentes infraestructuras atenderá a que éste no vaya en detrimento de la funcionalidad misma.
 5. Las conducciones de servicios discurrirán canalizadas y enterradas siguiendo el trazado de viarios existentes, salvo imposibilidad razonada de llevarlas a cabo de este modo o salvo que el impacto previsible de cada una de las eventuales alternativas de canalización subterránea sea manifiestamente superior que el que causaría el tendido aéreo y no exista otra alternativa, extremo éste que será justificado en el proyecto correspondiente.

6. Las infraestructuras puntuales vinculadas a las conducciones (transformadores, pequeñas depuradoras, depósitos) deberán ir, siempre que sea posible, enterradas y en cualquier caso no adosadas a construcciones residenciales o dotacionales.
7. De acuerdo a la directriz 10.3.1.1 del Plan Hidrológico Insular de Tenerife, los proyectos de saneamiento de los asentamientos contemplarán redes separativas para las aguas de lluvia y las residuales. Asimismo, según la directriz 5.4.2 del mismo Plan, serán separativas las redes de riego de las de abastecimiento doméstico de agua.
8. Las redes de energía eléctrica y telecomunicaciones cumplirán, además, las siguientes condiciones (disposición 3.3.4.6 del PIOT):
 - a. Los trazados en que necesariamente deba optarse por tendidos aéreos se proyectarán manteniendo en lo posible una cota de trazado y evitando cambios de cota innecesarios. El proyecto deberá optimizar las luces de los vanos para obtener una máxima adaptación al relieve por el que discurre.
 - b. Cualquier nuevo tendido eléctrico aéreo de alta tensión deberá guardar una distancia a toda edificación residencial o dotacional de 50 metros cada 100 kv.
 - c. Los proyectos de ejecución de nuevas subestaciones y centros de transformación se tramitarán junto con las líneas de Alta Tensión que confluyan en ellos, siendo inseparable la tramitación de ambos proyectos.
9. Hasta tanto no se aprueben las Ordenanzas Municipales que regulen las instalaciones de telefonía móvil, para la colocación de nuevas antenas se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial en vigor. Estas antenas se podrán instalar en las categorías de suelo rústico cuyo régimen de usos lo permita, y guardarán una distancia mínima de cien (100) metros a vivienda y de trescientos (300) metros a dotación de uso comunitario.

Artículo 3.2.6.- Condiciones de las actuaciones de interés general en suelo rústico.

1. A través del procedimiento de aprobación de Proyectos de Actuación Territorial se permitirán en suelo rústico no clasificado de protección ambiental, las actuaciones declaradas de interés general comprendidas en el artículo 67.2 del TRLOTENC, complementado por el artículo 6.1 de la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes, y que no estuvieran expresamente prohibidas por el Plan General.
2. Asimismo, por medio del procedimiento de aprobación de las Calificaciones Territoriales se permitirán, sin requerir un Proyecto de Actuación Territorial habilitante, y siempre que estén previstos en el Plan General y en los términos que éste establezca, los usos establecidos en el mencionado artículo 67.5 del TRLOTENC, complementado por los definidos en el artículo 6.2 de la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes.
3. De acuerdo al apartado 6 del artículo 67 del TRLOTENC, añadido por el artículo 6.3 de la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes, pueden también ser objeto de calificación territorial, sin requerir un proyecto de actuación habilitante, los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rehabilitadas en cualquier categoría de suelo rústico, siempre que cumplan con la normativa sectorial pertinente, esté o no previsto el uso turístico en el planeamiento.
4. Las edificaciones vinculadas a las actuaciones de interés general se ajustarán a las siguientes condiciones:
 - a. Se separarán como mínimo diez metros (10) de los linderos con las vías y cinco metros (5) de los restantes linderos.

- b. La altura máxima será de dos plantas o siete metros (7) en los cerramientos exteriores y ocho metros y cincuenta centímetros (8,50) la altura total en cumbre.
- c. La ocupación máxima de la edificación será del diez por ciento (10%) de la superficie de la finca.
- d. La edificabilidad no podrá superar diez metros cuadrados (10) por cada cien metros cuadrados (100) de parcela.
- e. Además del criterio de mínimo impacto establecido con carácter general por la legislación vigente, regirá para estas obras el principio de ejemplaridad, lo que exige atender especialmente el diseño general y un perfecto acabado de la obra y su entorno.
- f. Se ajustarán a las distintas normativas sectoriales que le sean de aplicación.

Artículo 3.2.7.- Condiciones de los campamentos de turismo.

1. Los campamentos de turismo se ajustarán a las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife y del Plan Territorial Especial de Ordenación de los Campamentos de Turismo al que el Plan Insular de Ordenación (PIOT) le tiene encomendada la tarea de ordenar el desarrollo de la actividad de acampada en la isla y de los establecimientos a ella destinados,
2. Se ajustarán también a las condiciones de la disposición 3.7.5.7 del PIOT:
 - a. Los campamentos de turismo ocuparán recintos delimitados mediante cerramiento en todo su perímetro (salvo en los lindes en que fuera innecesario) que se integre en las características del entorno. La superficie mínima de la finca dedicada a campamento de turismo será de 1 hectárea, no computándose a estos efectos los terrenos con pendiente media mayor del 30%.
 - b. La capacidad alojativa máxima de un campamento de turismo expresada en parcelas para tiendas de campaña o albergues móviles (indistintamente) aptos para un máximo de 4 personas no superará el producto de la superficie de la finca en hectáreas (computada según el párrafo anterior) por 50; en todo caso, la densidad alojativa máxima, en plazas, será de 200 por hectárea.
 - c. En los campamentos de turismo se establecerá una zonificación para dar cabida ordenada a los distintos tipos de áreas, separando las dedicadas al alojamiento (y, entre éstas, según el tipo de albergue) de las destinadas al estacionamiento de vehículos y de las instalaciones al servicio de los usuarios. Toda la extensión del campamento estará tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional; predominarán en su imagen perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior. Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:
 - d. Las tres cuartas partes de la superficie total del campamento estarán reservadas para zona de acampada. La superficie destinada al alojamiento se dividirá en parcelas delimitadas por marcas, separaciones vegetales o similares. En cada parcela se dispondrá un sólo albergue y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.
 - e. Las edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios tendrán una altura máxima de una planta y una dimensión máxima de 500 m² en planta. El cociente de la superficie total edificada de estos inmuebles entre la superficie total del campamento no superará el valor de 0,1 m² de techo/m²s.

- f. Las áreas de aparcamiento se localizarán en las zonas del campamento de turismo adyacentes al viario de acceso, de modo que se minimicen las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancia. Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como plazas alojativas referidas a número de parcelas para tiendas de campaña y/o para albergues móviles.
 - g. Los viales interiores del campamento se distinguirán, en su tratamiento y distribución, según las áreas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.
 - h. Todo campamento de turismo contará con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y comunicación telefónica. Las parcelas destinadas a la acampada en vehículos dispondrán de tomas individuales de agua y electricidad.
3. Los campamentos de turismo se tendrán que ejecutar mediante Proyectos de Actuación Territorial.

Artículo 3.2.8.- Condiciones de las actividades de ocio y recreo al aire libre y cinegéticas.

1. Las actividades de ocio y recreo al aire libre deberán estar relacionadas con los usos característicos del suelo rústico.
2. Se prohíbe la práctica de moto-cross, trial, "jeeps-safari" y en general deportes motorizados y circulación de vehículos de motor fuera de las vías expresamente autorizadas para su tránsito.
3. La acampada se realizará en los lugares autorizados.
4. La caza queda sometida a las normas sectoriales correspondientes y a las establecidas en el PIOT. Las condiciones básicas para el ejercicio de la caza son (disposiciones 3.4.5.4 al 3.4.5.7 del PIOT):
 - a. Sólo se permitirá el ejercicio de las actividades cinegéticas a las personas debidamente autorizadas y dentro de los periodos determinados para cada una de las especies cinegéticas.
 - b. A tal efecto, la Administración competente señalará los periodos anuales de caza de las distintas especies en función de las necesidades biológicas de las mismas y de los criterios (conservación, mantenimiento, control o erradicación) que para cada una se establezcan según su carácter y el estado de sus poblaciones.
 - c. Se prohíbe la tenencia y utilización de venenos o trampas y otros procedimientos masivos o no selectivos para la captura o muerte de animales, así como de los que puedan causar localmente la desaparición, o turbar gravemente la tranquilidad de las poblaciones de una especie. No obstante, cuando sea necesario se admitirán las formas de caza contempladas en la legislación vigente.
 - d. La caza en los terrenos de cultivo, se prohibirá en tanto en cuanto pueda causar deterioros, especialmente antes de la recolección de las cosechas. Esta norma se aplicará, al menos, sobre los siguientes terrenos, sin perjuicio de que se amplíe sobre otros nuevos si las circunstancias así lo aconsejaran:
 - En huertas, en tanto permanezcan en fase de cultivo.
 - En frutales y viñedos, desde la floración hasta la recogida del fruto.

-En cultivos de regadío, en tanto permanezcan en fase vegetativa y el tránsito por ellos de los cazadores o sus perros pueda originar daños en los mismos.

- e. También se prohíbe el ejercicio de la caza en montes repoblados hasta que la altura media de la repoblación no haya alcanzado 40 centímetros.
- f. Los terrenos sometidos a régimen cinegético especial deben estar perfectamente señalizados en la forma y condiciones establecidas por la normativa vigente. En las Zonas de Seguridad no se exigirá, con carácter general, la señalización obligatoria.
- g. Los cercados y vallados de terrenos cinegéticos se construirán de forma tal que no impidan la circulación de la fauna silvestre no cinegética. La superficie y la forma del cercado deberán evitar los riesgos de endogamia en las especies cinegéticas.
- h. En los cotos, la caza deberá ser protegida y fomentada, aprovechándose de forma ordenada de acuerdo al correspondiente Plan Técnico de Caza. Deberá propiciarse una especial protección a las especies de la fauna silvestre no cinegética, con independencia de que estén o no incluidas en catálogos de protección.
- i. Todo coto de caza deberá estar adecuadamente señalizado, resaltando su carácter, especialmente en los puntos del entorno desde los que se puede acceder al mismo. La obligación de señalar los terrenos corresponde a sus titulares.

Artículo 3.2.9.- Condiciones de las estaciones de servicio del automóvil.

1. La función principal de las estaciones de servicio es el suministro de carburante a los vehículos, si bien 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.
2. La edificación tendrá una altura no superior a una planta o cuatro (4) metros.
3. El total de superficie edificada será inferior a 300 m² construidos. No se computan las cubiertas abiertas sobre las zonas de suministro de combustible.
4. La edificación se retranqueará quince metros (15) como mínimo de los linderos con vías y cinco metros (5) de los restantes linderos.
5. Se ajustarán, además, a las determinaciones de la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 3.2.10.- Condiciones generales para el vertido de residuos sólidos.

1. Se prohíbe el abandono de residuos fuera de los lugares expresamente autorizados para su depósito (disposición 3.1.3.2 del PIOT)
2. Sólo se admitirán áreas susceptibles de admitir vertidos de residuos sólidos que sean expresamente fijadas por el Plan Insular de Ordenación (PIOT) o por el Plan Insular de Residuos Sólidos.
3. Los vertederos de escombros, se localizarán en el suelo rústico susceptible de restauración paisajística, siempre que se considere necesario contar con materiales de aportación para la restauración.
4. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, los proyectos para vertederos de tierras o escombros definirán las condiciones en las que se pretende realizar y en particular, las siguientes:

- a. El proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.
 - b. Análisis de las escorrentías y vaguadas.
 - c. Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área.
 - d. Estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a su consolidación una vez abandonado el vertido.
 - e. Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.
 - f. En cualquiera de los casos será condición imprescindible la cubrición final del vertedero con una capa de tierra vegetal estabilizada y de espesor adecuado a las características del vertido, de modo que se garantice su total y permanente ocultación.
5. El vertido de residuos industriales se ajustará, según la disposición 3.1.3.4 de la normativa del PIOT, a las siguientes condiciones:
- a. Los productores deberán efectuar una separación de los residuos industriales según su toxicidad y/o peligrosidad, manteniéndolos en las condiciones legalmente establecidas, con indicación para cada grupo de éstos de sus características o cualquier otro aspecto que fuera significativo para su tratamiento.
 - b. Los residuos industriales habrán de ser entregados por los productores a empresas u organismos competentes para su gestión y tratamiento, o bien ser tratados por los propios productores, previa autorización expresa.
 - c. Los productores que generan aceites usados en cantidades superiores a 500 litros al año deberán llevar un registro con indicaciones relativas a las cantidades, calidad, origen, localización y fechas de entrega y recepción, que estará a disposición de la Administración Ambiental y se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente. En relación con los aceites industriales queda prohibido lo siguiente:
 - Todo vertido de aceite usado en aguas superficiales, subterráneas o marinas, así como en los sistemas de alcantarillado o evacuación de aguas residuales.
 - Todo depósito o vertido de aceite usado sobre el suelo, así como todo vertido incontrolado de residuos derivados del tratamiento del aceite usado.
 - El empleo como combustibles de aceites con contenidos en Policlorobifenilos y Policloroterfinilos (PCB's y PCT's) superiores a 50 mg/l.

Artículo 3.2.11.- Condiciones generales de los vallados.

1. Los cerramientos podrán ser opacos hasta una altura máxima de un (1) metro, debiendo estar compuesto a partir de esa altura de elementos que no obstaculicen la visión (celosías, verjas, etc.). En este caso, la ejecución de los vallados será admisible la utilización de piedra natural de cualquier tipo conformando muros de mampostería en seco u hormigonada; los muros de bloques de hormigón vibrados que habrán de ser necesariamente enfoscados y pintados; los cerramientos de celosía de hormigón vibrado, que habrán de ser igualmente pintados; los cerramientos de madera o verjas metálicas.
2. Serán admisibles y recomendables como preferentes los cerramientos efectuados con vegetación.
3. La altura máxima total será de dos metros y veinte centímetros (2,20).

4. Los vallados que se realicen en suelo rústico tendrán en cuenta las siguientes separaciones a caminos o vías:
 - a. Cinco (5) metros a eje del camino o vía pública.
 - b. En los asentamientos rurales, se respetarán las alineaciones que figuren en los planos de ordenación pormenorizada.
 - c. Si la vía es una Carretera, se cumplirán las disposiciones de la Ley de Carreteras y su Reglamento.
5. Se permitirán alineados con el cerramiento de las fincas, los armarios y cajas que alberguen contadores o registros de las instalaciones de suministro de agua, energía eléctrica, etc.

Artículo 3.2.12.- Condiciones generales de los movimientos de tierra.

1. Estas intervenciones son siempre actos previos que posibilitan la implantación de un uso concreto o la realización de otra intervención; por tanto, su autorización (aunque requiera proyecto independiente) estará siempre vinculada a la del acto posterior. Se distinguen en el suelo rústico las siguientes intervenciones de movimiento de tierras:
 - a. Roturación
 - b. Aporte de tierras
 - c. Abancalamiento
 - d. Explanación
 - e. Extracción
 - f. Rehabilitación orográfica
2. Son intervenciones de roturación las consistentes en el labrado de la cubierta fértil del terreno para prepararlo para el cultivo agrícola u otras finalidades análogas.
3. Son intervenciones de aporte de tierras las consistentes en añadir nuevo material edáfico a un terreno de cultivo al objeto de aumentar su fertilidad.
4. Son intervenciones de abancalamiento las de conversión de un terreno en pendiente en terrazas sensiblemente horizontales, mediante extracciones y rellenos, con o sin muros de contención. Para admitirse en esta categoría, los movimientos de tierras derivados deben asegurar un equilibrio suficiente entre las extracciones y rellenos, de modo que no haya una diferencia entre ambos mayor del 20%. Los bancales resultantes cumplirán, además, las siguientes condiciones:
 - a. La diferencia entre los niveles de dos bancales consecutivos no sea superior a seis (6,00) metros. Puntualmente se podrá sobrepasar esta altura si se justifica su necesidad por razones técnicas en puntos localizados del balcal.
 - b. Los desniveles entre terrazas se resolverán mediante muros de piedra o taludes fijados por piedras o vegetación. La inclinación de los taludes no podrá ser superior al sesenta por ciento (60%).
5. Son intervenciones de explanación las que comprenden las obras para convertir un terreno en pendiente en otro sensiblemente plano, superando los límites del abancalamiento, pero sin ser consideradas como urbanización, al no implicar la ejecución de viarios ni tener por fin la creación de solares edificables. La explanación cumplirá, además, las siguientes condiciones:
 - a. La altura máxima que podrá alcanzar la explanación es de seis (6,00) metros. Puntualmente se podrá sobrepasar esta altura si se justifica su necesidad por razones técnicas en puntos localizados del balcal.

- b. El desnivel se resolverá mediante muro de piedra o talud fijado por piedras o vegetación. La inclinación del talud no podrá ser superior al sesenta por ciento (60%)
6. Son intervenciones de extracción aquellas a través de las cuales se retiran materiales geológicos del terreno para no volverlos a colocar en el mismo ámbito. No se consideran pues dentro de estas intervenciones las retiradas de materiales para formar bancales o explanaciones; tampoco, las extracciones realizadas para adecuar el terreno a las condiciones necesarias para ejecutar otras obras (tales como de edificación, urbanización, construcción de viarios, etc.). Estarán comprendidas en las actividades extractivas reguladas en el artículo 2.2.10 de estas normas urbanísticas.
7. Son intervenciones de rehabilitación orográfica las que, mediante movimientos de tierras y construcción de elementos soportes, tienen por objeto disminuir el impacto paisajístico y restaurar hacia su forma natural la orografía de terrenos afectados por extracciones previas o cualquier otra intervención que la haya degradado.

Artículo 3.2.13.- Condiciones del turismo rural.

1. El turismo rural se ajustará a las condiciones dispuestas en el PIOT (disposición 3.7.5.6) y en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (disposición 3.5).
2. Los establecimientos de alojamiento de turismo rural cumplirán las condiciones del Decreto 18/1998, de 5 de marzo.

Artículo 3.2.14.- Condiciones de las intervenciones en Asentamiento Rural.

1. La delimitación de asentamientos rurales figura en los planos de clasificación y categorización del suelo, señalados con el código SRAR.
2. El régimen de usos, actividades e intervenciones del suelo rústico de asentamiento rural, se define en las Normas de Ordenación Estructural y en el Cuadro de Usos contenido en el Anexo y de acuerdo a las Áreas de Regulación Homogénea (ARH) del PIOT a las que se adscriben: Protección Económica 2.
3. La edificación deberá cumplir además de las condiciones aplicables debido al uso a que se destine, la regulación específica del Asentamiento en que se ubique contenida en el Fichero de Ámbitos y Sectores.
4. Para toda nueva edificación en Asentamiento Rural, la parcela vinculada ha de cumplir las siguientes condiciones:
 - a. La superficie mínima del área de movimiento de la edificación de la parcela será de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
 - b. El frente mínimo a vía o espacio público será de diez (10) metros.
 - c. La forma del área de movimiento de la edificación de la parcela permitirá la inscripción en toda su superficie de un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.
 - d. Tener frente a vía pavimentada
 - e. Disponer de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales mediante la conexión con las correspondientes redes generales. Hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.
 - f. En caso de que carezca de alguno de los servicios señalados en el punto anterior, que se asegure su ejecución simultánea con la edificación, con las garantías que la Administración Municipal estime pertinente.

5. Para la implantación de la edificación en el terreno se cumplirá el artículo 3.1.25 (Acondicionamiento de la parcela).
6. La tipología de toda nueva edificación en los Asentamientos Rurales será Abierta o Mixta, según se indica en los planos de ordenación pormenorizada.
7. La normativa de aplicación a la edificación será la del Capítulo I (Condiciones generales de la edificación) de este Título III y para cada tipología será la contenida en los Capítulos II y III del Título IV de las presentes normas para la Edificación Abierta y Mixta respectivamente, que no contradiga las disposiciones particulares reguladas en este artículo.
8. En Asentamiento Rural la edificabilidad total por parcela, incluyendo garaje, trastero y demás elementos auxiliares del uso residencial y agrícola, no podrá superar trescientos (300) metros cuadrados. Las construcciones permitidas han de situarse en el Área de Movimiento de la Edificación correspondiente de la parcela.
9. La edificación residencial que se construya en una parcela no podrá contener más de dos viviendas unifamiliares. En Asentamiento Rural no se permiten proyectos y promociones para más de dos viviendas unifamiliares. Para que se pueda construir dos viviendas en una parcela, su correspondiente área de movimiento de la edificación ha de tener una superficie mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados.
10. Las condiciones de edificación contenidas en este artículo es de aplicación también a los usos compatibles con el residencial.
11. Las condiciones de edificación en las parcelas destinadas por el Plan General a dotaciones, serán las resultantes de la aplicación de su normativa sectorial correspondiente según el tipo de actividad pública que se implante, cumpliendo en todo caso:
 - a. Una altura máxima de dos (2) plantas
 - b. Un retranqueo mínimo de tres (3) metros a todos los linderos. Se puede adosar a lindero común con parcela colindante cuyo tipo edificatorio autorizado permita el adosamiento a dicho lindero.
 - c. En el supuesto de que en parcela colindante el Plan General obligue a la edificación alinearse a vial, la dotación tendrá que mantener dicha alineación al menos en el volumen de edificación en contacto con dicha parcela colindante.
12. Las segregaciones y parcelaciones en asentamiento rural se ajustarán a las siguientes condiciones:
 - a. Las parcelas resultantes lindarán con la red viaria contemplada en el Plan General.
 - b. No se podrá segregar el área de movimiento de la edificación del resto de la parcela incluida en el asentamiento rural.
 - c. Las parcelas resultantes cumplirán además las condiciones del apartado 4 de este artículo.
13. De acuerdo a lo dispuesto en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT, art. 3.8.3.2-4.D), no se admitirá la construcción de nuevas viviendas en los frentes de tramos cuya pendiente supere el quince (15%) por ciento.
 - a. En la documentación a presentar para la solicitud de licencia de obras, se ha de justificar que el frente de vía por la tendrá acceso la vivienda cumple la condición anterior.
 - b. En los planos de ordenación pormenorizada se encuentran señalados los tramos de vía que alcanzan dicha condición, según los datos de las rasantes aportados

por la cartografía oficial. Si la rasante de la vía ha cambiado y la misma no supera el quince (15%) por ciento de pendiente en el tramo considerado, para permitir la construcción de nueva vivienda se ha justificar esta situación en el proyecto de la vivienda para obtener la licencia de obras.

TITULO CUARTO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN.

Capítulo I.- Edificación cerrada

Artículo 4.1.1.- Parcela mínima.

1. En las nuevas parcelaciones, segregaciones y agrupaciones de parcelas, se considera solar edificable el que cumpla, además de las condiciones generales de urbanización, las siguientes:
 - a. La superficie mínima será de cien (100) metros cuadrados.
 - b. Que su longitud de fachada no sea inferior a cinco (5,00) metros y se pueda inscribir en él un círculo de igual diámetro.
2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor de estas Normas que no cumplan los requisitos anteriores, podrán edificarse cumpliendo la edificación las condiciones de habitabilidad de aplicación, según sea su uso.

Artículo 4.1.2.- Altura máxima de la edificación

1. La altura reguladora máxima de la edificación será de siete metros con setenta centímetros (7,70) cuando el número de plantas máximo permitido es de dos (2), y de diez metros con setenta centímetros (10,70) en el caso de tres (3) plantas.
2. La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la misma, no exista una diferencia de rasante superior a tres (3) metros.
3. Si la diferencia de rasante entre los extremos de la fachada fuera superior a tres (3) metros, la altura se medirá a seis (6) metros del punto más bajo y la edificación no podrá sobresalir de una línea paralela a la rasante trazada desde el punto de la vertical correspondiente a la altura que resulte en el extremo más bajo de la alineación de fachada. Si se produce un escalonamiento lateral en el interior de la parcela de una o más plantas, será obligatorio tratarlo como fachada, con la apertura de huecos correspondientes.
4. En las parcelas que den a dos calles opuestas, la altura máxima de la edificación se regulará a partir de la rasante de cada una de ellas y hasta la mitad de la manzana.
5. Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantenga en la otra en una distancia máxima equivalente al ancho de la calle con menor altura.
6. Cuando en una parcela la edificación resultante ofrezca medianera que supere en más de una planta la altura máxima permitida de su colindante, todas las plantas de exceso habrán de retranquearse del lindero de contigüidad tres (3) metros como mínimo, y constituir fachada lateral.
7. Si la edificación tiene frente, además, hacia el suelo rústico, y el terreno de la parcela urbanizada, se encuentra situado a una cota inferior, se tomará éste como origen de la medición de la altura de la edificación en dicha fachada.
8. Para tramos largos de fachada podría el Ayuntamiento o los particulares, proponer Estudios de Detalle que sin producir un aumento global del aprovechamiento puedan

resultar alturas puntualmente diferentes de las aquí reguladas, siempre en casos en los que se persiga exclusivamente una mejor ordenación del volumen resultante.

Artículo 4.1.3.- Construcciones en ladera.

1. En construcciones en ladera, si el terreno base de la edificación se escalona, se permite un solo escalonamiento de la edificación, cumpliéndose siempre con la altura reguladora máxima en cualquier vertical de dicho terreno base de la edificación. El escalón tendrá una altura máxima de una planta y una distancia mínima de ocho (8) metros, medidos desde la fachada que tiene frente a la vía o espacio público en el caso de ladera arriba, o desde la fachada opuesta a la principal en el caso de ladera abajo.
2. En el escalonamiento del terreno base de la edificación, no se permitirán desmontes que superen en cualquier punto seis (6) metros de altura; asimismo, la altura medida desde el nivel de piso de la planta en contacto con el terreno base de la edificación hasta cualquier punto de la línea de pendiente media del terreno, no ha de ser mayor de cinco (5) metros.
3. Si el fondo edificable máximo de la parcela lo posibilita, se permitirá fraccionar la edificación en dos cuerpos escalonados y separados como mínimo cuatro (4) metros, no pudiendo superar cada cuerpo las dos plantas de altura máxima. Cada cuerpo a su vez no se podrá escalonar. Para facilitar el acceso directo desde la calle al cuerpo trasero, se podrá convenir entre dos propiedades colindantes la introducción de un peatonal entre ambas, de tres (3) metros de ancho mínimo.

Artículo 4.1.4.- Retranqueos.

1. Cuando la parcela sea colindante con otra que tenga asignada la tipología de Edificación Abierta, la edificación tendrá que retranquearse hacia dicho lindero un mínimo de tres (3) metros, y ofrecer fachada hacia la misma.
2. Cuando la parcela edificable sea colindante con el suelo rústico, las plantas que sobresalgan del mismo han de ofrecer fachada hacia dicho suelo, para ello, la edificación se ha retranquear tres (3) metros como mínimo de la línea límite del fondo edificable. Excepcionalmente la edificación se puede adosar a dicho fondo si se garantiza mediante documento público la constitución de servidumbre de vistas para la apertura de huecos, para su tratamiento como fachada.

Artículo 4.1.5.- Cuerpos volados y elementos salientes.

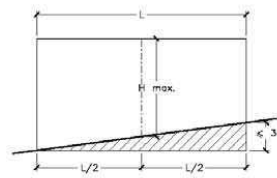
1. No se permiten cuerpos volados en planta baja.
2. Por encima de la planta baja solo se permiten cuerpos volados abiertos.
 - a. No se admiten en calles de ancho inferior a seis (6) metros.
 - b. En calles de ancho entre seis (6) y ocho (8) metros se admitirá un vuelo máximo de cincuenta (50 cm.) centímetros.
 - c. En calles de ancho mayor de ocho (8) metros se admitirá un vuelo máximo de setenta (70 cm.) centímetros.
 - d. Los cuerpos salientes deberán retranquearse de la edificación colindante como mínimo setenta (70 cm.) centímetros.
3. Las condiciones del apartado anterior son de aplicación también en las alineaciones exteriores de la edificación lindantes con espacios libres de uso y dominio públicos (parques, plazas, jardines, barrancos –con autorización del Consejo Insular de Aguas en este último caso-)

Artículo 4.1.6.- Compatibilidad de usos.

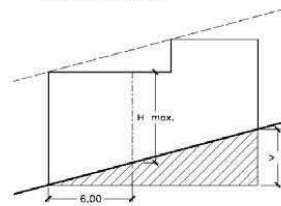
1. Si el Plan General de Ordenación no dispone otro uso, es uso característico de la edificación cerrada el residencial de categoría 1ª. Se permiten las categorías 2ª y 3ª.
2. Son usos compatibles, sin perjuicio de que el Plan General de Ordenación o el planeamiento que las desarrollen disponga de mayores limitaciones en zona concreta, los siguientes:
 - a. Industria categorías 1ª, 2ª, 4ª y 5ª.
 - b. El turismo rural en edificación tradicional existente.
 - c. El uso comercial en las categorías 2ª y 3ª.
 - d. El uso de oficinas en todas las categorías.
 - e. Los bares, restaurantes y otras salas de reunión.
 - f. Garajes en las categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
 - g. Las dotaciones y equipamientos.

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

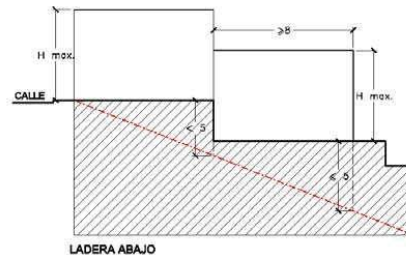
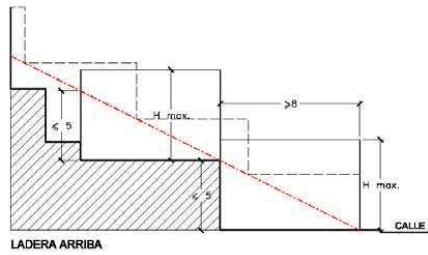
ARTÍCULO 3.1.2.-2



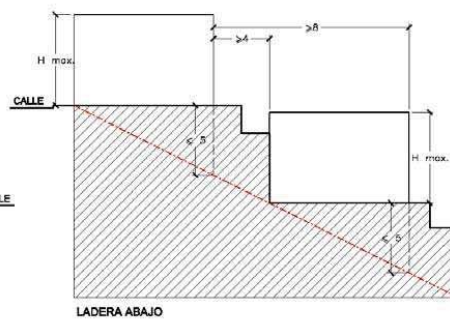
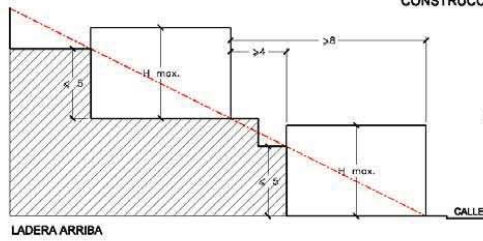
ARTÍCULO 3.1.2.-3



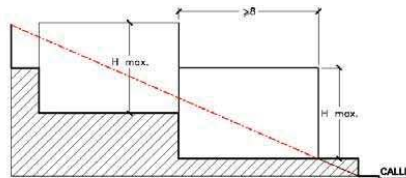
ARTÍCULO 3.1.3.- 1 y 2
CONSTRUCCIONES EN LADERA



ARTÍCULO 3.1.3.- 3
CONSTRUCCIONES EN LADERA



EDIFICACIÓN ABIERTA
ARTÍCULO 3.2.2.-2



Capítulo II. - Edificación Abierta

Artículo 4.2.1.- Parámetros de parcelación y aprovechamiento.

1. Los parámetros de parcelación son los siguientes:
 - Parcela mínima..... 200 m²
 - Círculo inscriptible mínimo..... 10 m
 - Frente mínimo de parcela..... 10 m
2. Los parámetros aprovechamiento y posición de la edificación son los siguientes:
 - Tipos permitidos aislada, pareada
 - Coefficiente de edificabilidad máximo 0,8 m²/m²
 - Ocupación máxima 40%
 - Retranqueo frontal mínimo 4 m
 - Separación mínima a otros linderos 3 m
 - Fondo edificable máximo de parcela 25 m
 - Profundidad máxima edificación..... 18 m
3. Los sótanos y semisótanos estarán incluidos dentro de la ocupación máxima y han de respetar los retranqueos mínimos establecidos.
4. En los asentamientos rurales será de aplicación, además, las condiciones particulares de los artículos 2.2.16 (Régimen del Suelo Rústico de Asentamiento Rural) y 3.2.14. (Condiciones de la edificación en Asentamiento Rural) de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 4.2.2.- Altura máxima de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas y/o siete (7) metros, medida en cada una de las fachadas, desde el terreno circundante ya urbanizado de la parcela hasta la parte inferior del último forjado.
2. En construcciones en ladera, si el terreno base de la edificación se escalona, se permite un solo escalonamiento de la edificación, cumpliéndose siempre con la altura máxima de dos plantas en cada punto del terreno. El escalón tendrá una altura máxima de una planta y una separación mínima de ocho (8) metros de la fachada situada a nivel inferior.
3. En el supuesto de cubierta inclinada, la altura máxima anterior será de seis (6) metros, medida a la parte inferior del alero en el plano de fachada. La cumbrera no superará un metro con ochenta centímetros (1,80) a partir de la altura máxima anterior.
4. Se permite no computar para el cálculo de la altura el acceso a sótanos o semisótanos con un ancho máximo de tres (3) metros.

Artículo 4.2.3.- Retranqueos.

1. La edificación se separará de los linderos y de la alineación de las vías lo especificado en el artículo 4.2.1.
2. Sólo se podrán adosar dos edificaciones de parcelas colindantes cuando se proyecten y construyan simultáneamente, con el objeto de que no queden muros de contigüidad sin

fachada. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín.

3. Se permite adosar al lindero construcciones auxiliares, tales como garajes, cuartos de instalaciones, etc., en las siguientes condiciones:
 - a. Estarán comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad permitida.
 - b. Su altura máxima libre será de dos metros y veinte centímetros (2,20).
 - c. No podrán tener una longitud superior a los seis (6) metros de adosamiento.
 - d. No podrán adosarse al lindero frontal.
 - e. Las cubiertas no serán transitables.
4. Será obligatorio adosarse a las construcciones colindantes erigidas con anterioridad al Plan y que presenten fachadas ciegas en el lindero común.

Artículo 4.2.4.- Acondicionamiento del terreno

En el caso de parcelas en pendiente se aterrizará la parcela de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo 3.1.25.

Artículo 4.2.5.- Salientes y vuelos.

Los cuerpos volados sólo se admiten dentro de la ocupación máxima y han de respetar los retranqueos mínimos establecidos.

Artículo 4.2.6.- Agrupación de viviendas.

Se permitirá la construcción en una parcela de un conjunto de viviendas, cuando el proyecto del conjunto lleve incluido la urbanización de los terrenos correspondientes, con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a. El conjunto se ajustará a los parámetros de aprovechamiento y posición establecidos.
- b. El número máximo de edificaciones será el cociente entero resultado de dividir la superficie de suelo por la parcela mínima.
- c. La condición de círculo mínimo inscriptible se entiende referida a la parcela objeto de la agrupación.
- d. La separación entre las edificaciones del conjunto será como mínimo de cuatro (4) metros.
- e. El viario interior de acceso a viviendas y garaje tendrá un tratamiento integrado, en diseño y materiales, con las áreas ajardinadas comunes, dominando éstas sobre las exclusivamente rodadas.
- f. Solo se permite el adosamiento de dos viviendas. El ancho total resultante del adosamiento de las dos viviendas no superará los dieciocho (18) metros.

Artículo 4.2.7.- Aparcamientos.

Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de garaje por vivienda.

Artículo 4.2.8.- Compatibilidad de usos.

1. Es uso característico el residencial de la categoría 2ª. Se permiten las categorías 1ª y 3ª.

2. Son usos compatibles los siguientes:
 - a. Industria categorías 1ª, 2ª, 4ª y 5ª.
 - b. Oficinas categorías 1ª y 2ª.
 - c. Los garajes, categorías 1 y 2ª
 - d. Comercios (Categorías 2ª y 3ª).
 - e. Turismo rural en edificios tradicionales existentes.
 - f. Las dotaciones y equipamientos.
3. El régimen de usos, actividades e intervenciones del suelo rústico de asentamiento rural, se define en las Normas de Ordenación Estructural y en el Cuadro de Usos anexo. En los asentamientos rurales será de aplicación las condiciones particulares de los artículos 2.2.16 (Régimen del Suelo Rústico de Asentamiento Rural) y 3.2.14. (Condiciones de la edificación en Asentamiento Rural) de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo III. - Edificación Mixta.

Artículo 4.3.1.-Tipos de edificación.

1. La zona de Edificación Mixta se aplica donde coexisten los tipos de edificaciones cerrada y abierta, y la posición en la parcela de la nueva edificación dependerá de los tipos de las edificaciones colindantes.
2. A las parcelas que contienen construcciones existentes que tienen características de edificación cerrada y a las parcelas vacantes entre dos con dicho tipo de edificación (hasta una distancia máxima entre edificación cerrada de veinte -20- metros), les será de aplicación las disposiciones contenidas en el Capítulo I de este Título, correspondiente a la Edificación Cerrada.
3. Al resto de las parcelas les será de aplicación las disposiciones contenidas en el Capítulo II de este Título, correspondiente a la Edificación Abierta.
4. En los asentamientos rurales será de aplicación, además, las condiciones particulares de los artículos 2.2.16 (Régimen del Suelo Rústico de Asentamiento Rural) y 3.2.14. (Condiciones de la edificación en Asentamiento Rural) de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 4.3.2.- Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas y/o siete (7) metros, medida en cada una de las fachadas, desde el terreno circundante ya urbanizado de la parcela hasta la parte inferior del último forjado.

Artículo 4.3.3.- Aparcamientos.

1. Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de garaje por vivienda.
2. No será obligatorio en las parcelas de edificación cerrada de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados.

Artículo 4.3.4.- Compatibilidad de usos.

1. Es uso característico el residencial de la categoría 2ª. Se permiten las categorías 1ª y 3ª.
2. Son usos compatibles los siguientes:

- a. Industria categorías 1ª, 2ª, 4ª y 5ª.
 - b. Oficinas categorías 1ª y 2ª.
 - c. Los garajes, categorías 1 y 2ª
 - d. Comercios (Categorías 2ª y 3ª).
 - e. Turismo rural en edificios tradicionales existentes.
 - f. Las dotaciones y equipamientos.
3. El régimen de usos, actividades e intervenciones del suelo rústico de asentamiento rural, se define en las Normas de Ordenación Estructural y en el Cuadro de Usos anexo. En los asentamientos rurales será de aplicación, además, las condiciones particulares de los artículos 2.2.16 (Régimen del Suelo Rústico de Asentamiento Rural) y 3.2.14. (Condiciones de la edificación en Asentamiento Rural) de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo IV. Ámbito del Plan Parcial La Hondura.

Artículo 4.4.1.- Disposiciones de aplicación.

1. Al ámbito del Plan Parcial La Hondura le es de aplicación la normativa particular de dicho Plan Parcial.
2. Para lo no regulado en la normativa del Plan Parcial será de aplicación las presentes Normas Urbanísticas del Plan General

Artículo 4.4.2.- Tipos de edificación.

1. En razón de su forma, posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela se distinguen los siguientes tipos de edificación básicos:
 - a. *Unifamiliar Aislada*. Se dispone totalmente aislada en la parcela, dentro de los límites de ocupación previstos en el Plan Parcial.
 - b. *Unifamiliar en Hilería*: Se entiende por tal la edificación adosada en un conjunto formado por dos o más parcelas que presentan un frente unitario de edificación.
 - c. *Edificación Cerrada*. Se entiende por tal la edificación adosada a la alineación de la calle y a todos o algunos de los restantes colindantes, conformando fachada continua a la vía pública.

Artículo 4.4.3.- Ocupación del sótano.

1. En el ámbito de planeamiento remitido correspondiente al Plan Parcial La Hondura se permitirá que los sótanos y semisótanos ocupen mayor superficie respecto al lindero frontal y trasero, no superándose los dos (2) metros con respecto a la alineación de la edificación y respetándose, en todo caso, un retranqueo mínimo de tres (3) metros a los límites de la parcela.

Capítulo V. Ámbito del Plan Parcial Los Roques.

Artículo 4.5.1.- Tipos de edificación.

1. En razón de su forma, posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela se distinguen los siguientes tipos de edificación básicos:
 - a. *Unifamiliar Aislada*. Se dispone totalmente aislada en la parcela, dentro de los límites de ocupación previstos en el Plan Parcial. Situadas en manzanas 1, 4 y 5.

- b. *Unifamiliar en Hilera*: Se entiende por tal la edificación adosada en un conjunto formado por dos o más parcelas que presentan un frente unitario de edificación. Situadas en manzanas 2, 6 y 7.

Artículo 4.5.2.-Disposiciones de aplicación.

1. Al ámbito del Plan Parcial Los Roques le es de aplicación la normativa particular de dicho Plan Parcial.
2. En la zona categorizada como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (comprendida entre las líneas de servidumbre de la autopista y de este ámbito) se permitirá el uso de exposición no permanente de productos artesanales y agrícolas de la comarca.
3. Para lo no regulado en la normativa del Plan Parcial será de aplicación las presentes Normas Urbanísticas del Plan General.
4. La parcela 14 se destinará al uso principal comercial y compatible con salas de reunión (bar, restaurante). Serán de aplicación los parámetros de aprovechamiento, ocupación y retranqueos del tipo de edificación Unifamiliar Aislada.
5. La manzana nº 10 (espacio libre de uso público), teniendo en cuenta su topografía se considera de protección de barranco.
6. En el diseño y ejecución de la manzana nº 12 (espacio libre de uso público) se tendrá en cuenta la ordenación del espacio libre de uso público anexo (manzana nº 7) del sector El Poseidón y el proyecto previsto por la Demarcación de Costas para la rehabilitación de la zona.

Capítulo VI. Sector de suelo urbanizable ordenado El Poseidón.

Artículo 4.6.1.- Tipos de edificación.

1. En razón de su forma, posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela se distinguen los siguientes tipos de edificación básicos:
 - a. *Unifamiliar en Hilera*: Se entiende por tal la edificación adosada. Según se disponga en los Planos de Ordenación, podrá presentar o no retranqueo a la alineación exterior, posterior o lateral.
 - b. *Bloque Aislado*: Es aquella que se separa de todos los linderos de la parcela y ocupa parcialmente la misma disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública.

Artículo 4.6.2.- Parámetros generales de los tipos de edificación.

1. Los parámetros de aplicación a la edificación Unifamiliar en Hilera son:
 - a. La ocupación máxima de la parcela será del 50 %
 - b. El coeficiente de edificabilidad máxima será 1 m²/m²
 - c. Superficie mínima de parcela: 125 m²
 - d. Frente mínimo de parcela: 6,5 metros.
 - e. Retranqueos: a vial, 5 metros; a lindero trasero, 5 metros.
 - f. Fondo máximo edificable: 12 metros.
 - g. Altura máxima: 2 plantas y 6,40 metros.

- h. Se admiten adosamientos de edificaciones con fachadas no superiores a 50 metros de longitud en cualquier sentido.
 - i. Uso característico: residencial (vivienda unifamiliar).
 - j. Aparcamientos: 1 por vivienda o cada 100 m² construidos.
2. Los parámetros de aplicación a la edificación unifamiliar en bloque aislado son:
- a. La ocupación máxima de la parcela será del 40 %.
 - b. El coeficiente de edificabilidad máxima será 1,2 m²/m²
 - c. Superficie mínima de parcela: 1000 m²
 - d. Frente mínimo de parcela: 15 metros.
 - e. Retranqueos: a vial, 5 metros, y linderos 5 metros.
 - f. Altura máxima: 3 plantas y 9,40 metros.
 - g. Uso característico: residencial.
 - h. Aparcamientos: 1 por vivienda o cada 100 m² construidos
3. Para las manzanas de equipamiento y dotaciones será de aplicación los parámetros cuantitativos de la edificación en bloque aislado, con las condiciones particulares dispuestas en los artículos siguientes correspondientes a cada una de dichas zonas.

Artículo 4.6.3.- Condiciones particulares de la zona residencial.

1. Edificación Unifamiliar en Hilera.
- a. Está compuesta por las manzanas 1,2 y 3.
 - b. Se considera una vivienda por cada parcela según plano parcelario. En el caso de que se quiera agotar el número máximo de viviendas permitido en el cuadro de magnitudes básicas, se deberá realizar un único proyecto por manzana o media manzana.
 - c. La ocupación de los sótanos o semisótanos podrá ser de un 20% más que la ocupación de la vivienda en planta baja. Esta diferencia deberá de materializarse bajo el retranqueo trasero.
 - d. Se deberá plantar como mínimo un árbol por vivienda en la zona de retranqueo trasero, no ocupada por el sótano.
 - e. El uso característico es el residencial (uso y dominio privado).
 - f. Usos compatibles: oficina categoría 1^a, garaje categoría 1^a. En actuaciones conjuntas se permite que se destine como máximo un 5% de la edificabilidad permitida, a comercios de categorías 2^a y 3^a, oficinas de categoría 3^a y salas de reunión (bares, restaurantes, etc.)
 - g. La cubierta de las viviendas deberá rematarse como mínimo con un 50% de teja.
 - h. Los retranqueos mínimos reflejados en el plano de alineaciones y rasantes son de obligado cumplimiento.
2. Edificación Unifamiliar en Bloque Aislado.
- a. Comprende la manzana nº4.
 - b. La edificación se destinará a viviendas de protección.
 - c. Se deberá desarrollar un único proyecto para toda la manzana.

- d. La ocupación de los sótanos o semisótanos podrá ser un 20% más que la ocupación de las viviendas en planta baja.
- e. Se deberá plantar como mínimo un árbol por vivienda en la zona de retranqueo no ocupada por el sótano.
- f. La cubierta de las viviendas deberán rematarse como mínimo con un 50% de teja.
- g. Los retranqueos mínimos reflejados en el plano de alineaciones y rasantes son de obligado cumplimiento. No obstante, dada la singularidad de la manzana con el desnivel del terreno existente, se podrá estudiar una implantación de la edificación diferente a la propuesta a través de un estudio de detalle.
- h. El uso característico es el residencial.
- i. Usos compatibles. Oficina categoría 1ª, garaje categoría 1ª. Se permite que se destine como máximo un 5% de la edificabilidad permitida, a comercios de categorías 2ª y 3ª, oficinas de categoría 3ª y salas de reunión (bares, restaurantes, etc.)

Artículo 4.6.4.- Condiciones particulares de la zona de equipamientos.

- 1. El tipo edificatorio básico es el de bloque aislado y comprende la manzana nº6.
- 2. Se podrá desarrollar y parcelar la manzana siempre y cuando se cumpla con la parcela mínima de 1.000 m².
- 3. La zona de la manzana afectada por la servidumbre de costas, deberá cumplir con lo exigida por la Ley de Costas en relación a los usos permitidos.
- 4. La dotación de aparcamientos deberá cumplir un mínimo de uno cada setenta y cinco (75) m² construidos.
- 5. La ocupación de los sótanos o semisótanos podrá ser un 20% más que la ocupación de la edificación en planta baja, siempre y cuando se cumpla con un retranqueo mínimo de cinco (5) metros a cualquiera de los linderos.
- 6. Se deberá plantar como mínimo un árbol por cada 100 m² construidos.

Artículo 4.6.5.- Condiciones particulares de la zona de dotaciones.

- 1. El tipo básico de edificación es el Bloque Aislado y comprende la manzana nº5.
- 2. No tiene límites de ocupación y edificabilidad con el objeto de su adecuación a las necesidades municipales.
- 3. Uso característico: Docente (uso y dominio público)
- 4. Usos compatibles: Socio – Cultural, deportivo o cualquier otra dotación que estime oportuno el Ayuntamiento para cubrir necesidades municipales.

Artículo 4.6.6.- Condiciones particulares de la zona de espacios libres de uso público.

- 1. Comprende las manzanas 7, 8, 9 y 10.
- 2. La manzana nº 8, teniendo en cuenta su topografía se denomina de protección de barranco, y su superficie no se considera en el cumplimiento de los estándares urbanísticos.
- 3. Se deberá mantener la flora y vegetación autóctona de la zona.

4. . En la manzana nº10, se podrá construir la estación transformadora prevista para el desarrollo de la urbanización.
5. . En la manzana nº7 se deberá tener en cuenta el proyecto previsto por la Demarcación de Costas para la implementación de aparcamientos y la rehabilitación de la zona.
6. . En la manzana nº 9 se podrá construir pérgolas, kioscos y otros servicios propios del espacio libre, siempre y cuando no sobrepasen el 10% del total de la superficie.
7. . Se deberá elaborar un proyecto específico de espacios libres de uso público como anexo al proyecto de urbanización.
8. . Uso característico. Espacio libre (uso y dominio público)
9. Usos compatibles. Infraestructuras y servicios.

TÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE USO

Capítulo I.- Determinaciones Generales.

Artículo 5.1.1.- Definiciones.

1. Se entiende por *uso* de un determinado ámbito territorial el destino que tiene como soporte material para el desarrollo de actividades concretas.
2. Se entiende por *actividad* todo conjunto unitario de acciones que se realizan en un determinado ámbito espacial, materializando efectivamente el uso del territorio.
3. Se entiende por *intervención*, aquel acto de uso del suelo o de los recursos cuyo ejercicio implica la modificación efectiva de características del territorio sobre el que se realiza y que son relevantes desde la óptica de la ordenación.

Artículo 5.1.2.- Aplicación.

1. Las condiciones de uso se aplican separadamente a cada actividad, que deberá cumplir, además, las condiciones de su zona, y en lo que les sea aplicable, las generales de la edificación.
2. Las actividades autorizadas con anterioridad a esta normativa podrán mantenerse en las condiciones de uso de su autorización, sin perjuicio del apartado siguiente y con sujeción en todo caso a las condiciones de su zona y a la normativa supramunicipal que les sea de aplicación.
3. Cuando mediare alguna de las causas previstas que den lugar a situaciones fuera de ordenación, el Ayuntamiento podrá acordar un plazo transitorio de adaptación a las nuevas condiciones, según la complejidad de la adaptación.
4. Los usos, edificaciones e instalaciones existentes o futuras en el dominio público marítimo-terrestre y en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en el Título II, Capítulo II, y Título III, Capítulo I, de la Ley de Costas y, además, a lo que establece su Disposición Transitoria Cuarta.
5. Los usos, edificaciones e instalaciones existentes o futuras colindantes con carreteras les será de aplicación la Ley de Carreteras y su Reglamento.

Artículo 5.1.3.- Clasificación de los usos.

1. El planeamiento organiza los suelos sobre la base de los siguientes Usos Globales de acuerdo al Plan Insular de ordenación de Tenerife (PIOT):
 - a. Usos rústicos: medioambientales artículo 1.4.2.1.(PIOT)
 - i. Primarios artículo 1.4.2.5. (PIOT)
 - b. Usos recreativos artículo 1.4.2.2. .(PIOT)
 - c. Usos dotacionales (equipamientos comunitarios) artículo 1.4.2.3. (PIOT)
 - d. Usos de infraestructuras artículo 1.4.2.4. (PIOT).
 - e. Usos industriales artículo 1.4.2.6. .(PIOT)
 - f. Usos terciarios artículo 1.4.2.7. .(PIOT)
 - g. Usos turísticos artículo 1.4.2.8. .(PIOT)

h. Usos residenciales artículo 1.4.2.9. (PIOT)

El desarrollo pormenorizado de los usos globales anteriores se definen en el Anexo 1 (Cuadro de Usos) de las Normas de Ordenación Estructural del Plan General. En los casos de las variaciones que presenta el Cuadro respecto a la clasificación y definiciones del PIOT, se aportan las equivalencias entre ambos.

2. Son usos *medioambientales* aquellos que suponen el ejercicio sobre el territorio de actividades cuyo fin es la conservación y conocimiento de los recursos naturales. Este fin puede realizarse también por medio de actividades de esparcimiento en la naturaleza. Los usos medioambientales se pormenorizan en cuatro categorías de segundo grado:
 - a. Usos de conservación medioambiental.
 - b. Usos científicos y de investigación sobre los recursos naturales.
 - c. Usos de educación ambiental.
 - d. Esparcimiento en la naturaleza (equivalente a los usos recreativos de esparcimiento en espacios no adaptados definidos en el artículo 1.4.2.2 de la Normativa del PIOT).
3. Son usos *primarios* aquellos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, produciendo bienes que no requieren de procesos de transformación - salvo de importancia mínima- para su consumo, o para servir de insumos a actividades industriales. Estos usos son propios del territorio rústico o del medio marino y se pormenorizan en las siguientes categorías de segundo grado:
 - a. Usos forestales
 - b. Usos agrícolas
 - c. Usos ganaderos
 - d. Usos minero-extractivos
 - e. Usos cinegéticos
 - f. Usos pesqueros
 - g. Usos acuícolas
4. Son usos *recreativos* aquellos que se concretan en la realización de actividades de ocio y esparcimiento. Los usos recreativos se pormenorizan en las siguientes categorías según el grado de transformación del territorio para su ejercicio:
 - a. Usos de esparcimiento en espacios no adaptados.
 - b. Usos de esparcimiento en espacios adaptados.
 - c. Usos de esparcimiento en espacios edificados.
 - d. Usos de esparcimiento en complejos recreativos

De acuerdo al artículo 1.4.2.2-9R, los usos de las categorías "b", "c" y "d" se adscriben a la categoría de usos dotacionales del apartado siguiente. Estas categorías del PIOT se encuentran comprendidas en las categorías del Equipamiento Cultural y de Ocio definidas en el Anexo 1 (Cuadro de Usos) de las Normas de Ordenación Estructural del Plan General.

5. Son usos *dotacionales (equivalentes a equipamientos comunitarios del Cuadro de Usos mencionado)* los propios de los espacios destinados a la prestación de servicios que han alcanzado un carácter básico en nuestra sociedad. Son aquellos definidos por el DL 1/2000 (Anexo) como dotaciones, espacios libres de uso público, equipamientos y

sistemas generales. Los tres niveles en que el PIOT clasifica a los espacios con uso dotacional son los siguientes:

- a. Los usos dotacionales de 1er nivel, que son los que conforman los elementos fundamentales del sistema insular en sus respectivas categorías de uso.
- b. Los usos dotacionales de 2º nivel, que son los que completan el sistema, generalmente a escala municipal.
- c. Los usos dotacionales de 3er nivel, de ámbito de servicio inferior al municipal

Los usos dotacionales se pormenorizan en las siguientes categorías según la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan:

- a. Usos dotacionales educativos.
- b. Usos dotacionales culturales y de ocio.
- c. Usos dotacionales sanitarios.
- d. Usos dotacionales asistenciales.
- e. Usos dotacionales deportivos.
- f. Usos dotacionales de espacios libres de uso público.
- g. Usos dotacionales institucionales.
- h. Otros usos dotacionales.

Los espacios libres de uso público son equivalentes a los denominados por el PIOT usos dotacionales de esparcimiento.

Los usos institucionales equivalen a los usos dotacionales de la Administración Pública y de defensa, seguridad y mantenimiento definidos por el PIOT.

6. Los usos de *infraestructura* son los propios de los espacios ocupados por instalaciones materiales que proveen servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto, como las comunicaciones, abastecimientos, etc., y necesarios para el desarrollo del resto de los usos. Los usos de infraestructuras se pormenorizan en categorías según el tipo de servicios, tales categorías son las siguientes:

- a. Infraestructuras hidráulicas
- b. Infraestructuras de saneamiento
- c. Infraestructuras de energía
- d. Infraestructuras de comunicación
- e. Infraestructuras de tratamiento de residuos
- f. Infraestructuras lineales para la movilidad
- g. Infraestructuras no lineales de transporte
- h. Infraestructuras portuarias

Las infraestructuras lineales para la movilidad y no lineales de transporte reseñadas en el Cuadro de Usos de las Normas del Plan General están comprendidas en las infraestructuras viaria y de transporte definidas en la normativa del PIOT

7. Son usos *industriales* los propios de los espacios que se destinan al ejercicio de actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos. Los usos industriales se pormenorizan en las siguientes categorías de segundo grado:

- a. Producción industrial

- b. Almacenes y comercio mayorista
 - c. Artesanía y oficios artísticos
 - d. Reparación y mantenimiento de objetos domésticos
 - e. Talleres de reparación de vehículos
8. Tienen uso *terciario* los espacios donde se prestan servicios al público adscrito a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), servicios financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales, y otros como agencias de viajes, mensajería, etc. Los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías:
- a. Comercio minorista
 - b. Hostelería
 - c. Oficinas
9. Son usos *turísticos* aquellos que tienen como fin la prestación a visitantes que se alojan temporalmente, sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios. Se define como *establecimiento turístico* todo inmueble individualizable registral y urbanísticamente donde se presten servicios turísticos de carácter alojativo y/o complementario o recreativo. Todo establecimiento turístico se adscribirá a una sola titularidad de gestión empresarial, con independencia de que existan una o varias propiedades en dicho conjunto.
- Los establecimientos turísticos se clasifican, sin perjuicio de que cada establecimiento haya de adscribirse a alguna de las modalidades señaladas en el artículo 32 de la Ley 7/1995, en las siguientes categorías, diferenciadas según el carácter de los servicios y la actividad turística que desarrollan:
- a. Establecimientos turísticos convencionales
 - b. Complejos turísticos
 - c. Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza
 - d. Establecimientos de Turismo Rural
 - e. Campamentos de Turismo
 - f. Establecimientos turísticos recreativos
10. Son de uso *residencial* los espacios destinados al alojamiento permanente de personas. Tales inmuebles (salvo los de residencia comunitaria) se conforman por viviendas y espacios vinculados a éstas, tales como áreas libres privadas, garajes, etc. Se entiende como vivienda el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana en común de un grupo de personas. Dentro del uso residencial pueden distinguirse las siguientes categorías:
- a. Vivienda unifamiliar.
 - b. Vivienda colectiva.
 - c. Residencia comunitaria

Artículo 5.1.4.- Usos admisibles en suelo urbano y urbanizable.

En el suelo urbano y urbanizable solamente podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras exigidas, se ajusten a la normativa vigente en materia de actividades clasificadas (Ley 1/1998), así como los

requisitos de la normativa en vigor de Seguridad y Salud en el Trabajo, debiendo ajustarse, en todo caso a las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 5.1.5.- Usos diferentes en un mismo edificio.

1. Si el uso principal está acompañado de otros usos, cada uno se ajustará a las determinaciones que le fuesen de aplicación.
2. Para la fijación de las condiciones de edificación generales del edificio que contiene los diferentes usos, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.
3. En sótanos y semisótanos no se permite el uso residencial. Se autorizan los usos compatibles definidos para cada zona de edificación en el Título Cuarto (Condiciones particulares de las zonas de edificación), siempre y cuando cumplan todas las condiciones de iluminación, ventilación, contra incendios, y otras condiciones técnicas y sectoriales de aplicación en vigor.

Capítulo II.- Uso Residencial.

Artículo 5.2.1.- Definición y categorías.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se considerarán viviendas los alojamientos destinados a ser usados en régimen de propiedad o alquiler prolongado, susceptible de determinar la condición legal de residencia.
2. A los efectos de pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
 - 1ª - Edificio de viviendas.
 - 2ª - Vivienda unifamiliar.
 - 3ª - Residencia comunitaria.
3. Se está en la categoría 1ª, edificio de viviendas, cuando en cada unidad parcelaria se establecen más de una vivienda agrupadas con acceso común tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
4. Se está en la categoría 2ª, vivienda unifamiliar, cuando en la unidad parcelaria se establece una sola vivienda o agrupación de viviendas unifamiliares no superpuestas con entradas individualizadas.
5. Se está en la categoría 3ª, residencia comunitaria, cuando el edificio se destina al alojamiento estable de sectores característicos de la población que no pudieran ser considerados como familia (estudiantes, profesores, funcionarios públicos, etc.).
6. Dentro de las categorías 1ª y 2ª, según el régimen jurídico a que estén sometidas las viviendas en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen:
 - a. Vivienda de Protección Pública, cuando cuente con la calificación correspondiente, y está sujeta a determinaciones jurídicas, técnicas y económicas derivadas de aquélla.
 - b. Vivienda Libre, cuando no está sujeta a régimen específico derivado de la protección por el Estado.

Artículo 5.2.2.- Condiciones de aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación para construcciones de nueva edificación y para obras de reestructuración en los edificios existentes.

2. Toda vivienda o edificio de viviendas de nueva edificación o existentes en las que se lleven a cabo obras de reestructuración, cumplirán con las condiciones generales de la edificación del Título Tercero de estas Normas, además de las particulares, según el tipo edificatorio, del Título Cuarto.
3. La residencia comunitaria cumplirá con las mismas condiciones de edificación que las viviendas de las dos primeras categorías. Si su superficie total supera los quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida, será de aplicación complementariamente las condiciones de la actividad turística.

Artículo 5.2.3.- Dotación para minusválidos.

Las promociones de viviendas cumplirán las disposiciones vigentes en cuanto a dotaciones para minusválidos, y las condiciones de accesibilidad y habitabilidad establecidas en Anexos correspondientes de estas Normas.

Artículo 5.2.4.- Dotación de aparcamientos.

En la categoría 3ª, residencia comunitaria, se garantizará una disponibilidad mínima de una plaza por cada cinco (5) habitaciones.

Capítulo III.- Uso Industrial

Artículo 5.3.1. Definición y categorías.

1. A efectos de estas Normas Urbanísticas se define como uso industrial el correspondiente a establecimientos dedicados al conjunto de operaciones, que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte, distribución y reparación.
2. Las industrias, almacenes industriales y talleres en las diferentes categorías que más adelante se establecen, estarán sometidas a las Normas que la Consejería de Industria tenga en vigor en materia funcional, técnica o de cualquier otro tipo, además de la normativa vigente en materia de actividades clasificadas (Ley 1/1998), así como los requisitos de la normativa en vigor de Seguridad y Salud en el Trabajo. Sin el cumplimiento de los requisitos anteriores no podrá otorgarse a las edificaciones las licencias municipales de obra o apertura de locales.

Artículo 5.3.2.- Situación industrial.

1. Se denomina "situación" a la ubicación relativa, según los casos, del uso, edificio o zona industrial.
2. Las situaciones serán las siguientes:
 - SITUACIÓN 1ª.- Los locales anejos a vivienda unifamiliar.
 - SITUACIÓN 2ª.- Planta baja en edificios residenciales.
 - SITUACIÓN 3ª.- En edificios exclusivos para una industria.
 - SITUACIÓN 4ª.- En áreas industriales.
 - SITUACIÓN 5ª.- Aislada en suelo rústico (vinculada a un uso permitido).
 - SITUACIÓN 6ª.- Anejos a vivienda rural familiar.

Artículo 5.3.3.- Categorías de industrias.

1. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª. Las industrias de esta categoría corresponden a los talleres artesanales, se admiten en las situaciones 1ª, 2ª y 6ª, y estarán limitadas por los siguientes parámetros:
 - a. Superficie máxima: 50 m².
 - b. Potencia máxima: 20 CV.
 - c. Nivel máximo ruido: 55 DB (A).
 - 2ª. Las industrias de esta categoría se admiten en la situación 3ª 4ª y 5ª y estarán limitadas por los siguientes parámetros:
 - a. Superficie máxima: La permitida por las disposiciones particulares de la ordenación pormenorizada de la zona.
 - b. Potencia máxima: 100 CV.
 - c. Nivel máximo ruido: 55 DB.
 - 3ª. Las industrias de esta categoría se admiten en la situación 4ª y estarán limitadas por los siguientes parámetros:
 - a. Superficie máxima: La permitida por las disposiciones particulares de la ordenación pormenorizada del área.
 - b. Potencia máxima: Sin limitación.
 - c. Nivel máximo ruido: 55 DB.
 - 4ª. Almacenes: Se ajustarán la normativa vigente en materia de actividades clasificadas (Ley 1/1998), así como los requisitos de la normativa en vigor de Seguridad y Salud en el Trabajo... Se admiten en la Situación 3ª, 4ª y 5ª.
 - 5ª. Talleres (reparación automóviles, carpintería, cerrajería, etc.): Se admiten en la situación 3ª y 4ª. Los talleres de automóviles cumplirán los siguientes requisitos:
 - a. No causarán molestias a vecinos y clientes, especialmente en lo que se refiere a ruidos y vibraciones.
 - b. Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 15 m² de taller.
 - c. Queda expresamente prohibido la utilización de la vía pública a efectos de reparación o manipulación, debiéndose ejercerse ésta actividad en el interior de los talleres.
 - 6ª. Actividades extractivas y pozos: Se consideran incluidas las actividades que tienen por objeto la extracción de materiales minerales del subsuelo, junto con las suplementarias para su comercialización, tales como trituración, clasificación, almacenamiento, preparación y transporte.

Se admitirán en la situación 5ª, donde el régimen de usos de la categoría de suelo rústico correspondiente lo permita; tendrán carácter excepcional y se admitirán exclusivamente para fines agrícolas y para la ejecución de obras consideradas de interés general, estarán a lo dispuesto en el Capítulo II (Condiciones particulares de las intervenciones en suelo rústico) del Título Tercero de estas Normas Urbanísticas y a la reglamentación sectorial que le sea de aplicación y estarán sometidas a la previa obtención de las autorizaciones y licencias exigidas por la legislación vigente.
 - 7ª. Explotaciones agropecuarias: se admiten en la situación 5ª, donde el régimen de usos de la categoría de suelo rústico correspondiente lo permita.
2. A los efectos de clasificación por categorías se entiende por superficie la suma total de las superficies útiles de las áreas de la industria destinadas a la actividad industrial propiamente dicha, excluidos los aseos, vestuarios, oficinas y almacenes situados en locales diferenciados espacialmente.
 3. A los efectos de clasificar en categorías, se entiende por potencia, la suma de la de todos los motores instalados.

4. El emplazamiento de los depósitos de automóviles como almacenaje o desguace, habrá de emplazarse en áreas industriales.

Capítulo IV.- Uso Terciario.

Sección 1ª.- Condiciones Generales

Artículo 5.4.1.- Definición y clases.

1. Es uso terciario el que tiene por objeto la prestación de servicios al público, tales como el intercambio comercial en sus diferentes formas, administración, gestión, ocio y otros servicios.
2. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases del uso terciario: comercio, oficinas, salas de reunión (bares y restaurantes), garajes, servicios del transporte y Áreas de Servicio de Carreteras.

Artículo 5.4.2.- Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las diferentes clases del uso terciario serán de aplicación en las parcelas que el Plan General de Ordenación y el planeamiento que lo desarrolle destine para ello.
2. Serán también de aplicación en los espacios que, sin calificación expresa de uso terciario, se destine a tal fin, por estar permitido para ello por la normativa zonal en que se encuentre.

Sección 2ª.- Condiciones del Comercio.

Artículo 5.4.3.- Definición.

1. Se encuentran comprendidos en este uso aquellos establecimientos abiertos al público en los que se ejercen actividades de tráfico comercial, en especial las ligadas a la compraventa, representación y demás operaciones de mercancías, así como las relacionadas con el sector servicios, que no impliquen la necesidad de contar en el local con instalaciones industriales.
2. Dentro de este uso se encuentra incluido el almacenamiento de productos, siempre que cumpla la legislación vigente en materia de actividades clasificadas.
3. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, ésta se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, espacios de exposición al público, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y de público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen las superficies que estén diferenciadas para su destino a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
4. La dimensión mínima de la superficie de venta será de seis metros cuadrados (6 m²) y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con portales de edificios ni vivienda, salvo que sea edificación unifamiliar.

Artículo 5.4.4.- Categorías.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento y de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª. Quioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.
- 2ª. Comercio en edificios con otros usos.
- 3ª. Comercio en edificio independiente.

Artículo 5.4.5.- Situación de los comercios.

Sin perjuicio de la normativa particular, las actividades comerciales podrán ser compatibles con otros usos en las condiciones de emplazamiento siguientes:

- a. En categoría 1ª (quioscos) el uso comercial podrá establecerse en los espacios libres de uso público mediante concesión municipal por período de tiempo limitado, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal. La superficie máxima del quiosco será de diez (10) metros cuadrados.
- b. En categoría 2ª, la situación del comercio compatible dentro de la edificación residencial habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni escaleras de acceso a las viviendas.
- c. Los comercios de categoría 2ª y 3ª se establecerán en las diferentes zonas de Edificación (Cerrada, Abierta y Mixta), de acuerdo al régimen de usos permitidos, y donde el planeamiento de desarrollo disponga.

Artículo 5.4.6.- Condiciones mínimas.

1. En los comercios o almacenes se excluye cualquier tipo de actividad, que de acuerdo a la Ley 1/1998 de Régimen Jurídico de Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas de Canarias, no estén permitidas, cumpliéndose, además, los límites siguientes:
 - a. Entre las primeras se excluyen terminantemente las susceptibles de provocar explosiones o radiaciones dañinas. Se admiten las susceptibles de provocar combustiones siempre que éstas hubieran de provenir de materias de uso doméstico ordinario, y previa comprobación del cumplimiento de las normas contra incendios en vigor.
 - b. El comercio de mercancías de fácil descomposición implicará la necesidad de disponer de frigoríficos de características y capacidad adecuada.
 - c. Las actividades comerciales molestas ocasionalmente por generación de humos, gases no nocivos, olores, polvo, etc., requerirán inexcusablemente para ser autorizadas disponer de mecanismos eficaces de extracción y expulsión por encima de la cubierta o al exterior del edificio, sin posibilidad de que se produzca su retorno o depósito, o se causen molestias a los colindantes o viandantes.
2. En el caso de actividades generadoras de ruido, sin perjuicio de que su horario pueda ser reglamentado, no se admitirán aquellos que produzcan un nivel de ruido superior a 50 DB.
3. Todo local comercial deberá disponer al menos de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada de probada garantía y paredes alicatadas. En los locales donde se produzca estancia de público, éste servicio estará duplicado para hombres y mujeres, y el número de piezas sanitarias estará proporcionado a la cabida del local a razón de dos inodoros, un urinario y dos lavabos cada 75 clientes o fracción. En locales de dimensión inferior a 50 m² podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios. Los aseos no comunicarán directamente al local, sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio.

4. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de fachada no serán inferiores a 1/10 de la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados, quedando sometidos a revisión en el momento de la apertura del local.

Sección 3ª.- Condiciones de las Oficinas.

Artículo 5.4.7.- Definición.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas, de prestación de servicios técnicos, financieros, de información y gestión, bien a empresas o a particulares, de carácter privado o público por concesión y los que con carácter análogo se destinen a alojar despachos profesionales.

Artículo 5.4.8.- Categorías.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª. Despachos profesionales anejos a la vivienda del titular.
- 2ª. Oficinas en edificios residenciales.
- 3ª. Oficinas en edificios exclusivos de uso terciario.

Sección 4ª.- Hostelería y otras salas de reunión.

Artículo 5.4.11.- Definición.

Se incluyen en este uso las actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como bares, restaurantes, discotecas, cafés-conciertos, cines, salas de fiesta y baile, casinos, clubes nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales donde se practique juegos de azar.

Artículo 5.4.12.- Categorías.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª. Salas en edificio con otros usos.
- 2ª. Salas en edificio independiente.

Artículo 5.4.13.- Condiciones de aplicación.

1. Los recintos y locales que hayan de destinarse al uso de salas de reunión cumplirán las disposiciones vigentes de espectáculos públicos y actividades clasificadas y otras que lo complementen o modifiquen, así como las normas contra incendios en vigor.
2. Cuando la concentración de estas actividades en una zona determinada genere o pueda generar perturbaciones en las relaciones sociales de la vecindad, el Ayuntamiento podrá aprobar disposiciones que limiten el uso en dicha zona.

Capítulo V.- Uso Turístico.

Artículo 5.5.1.- Condiciones generales.

1. Los suelos y construcciones destinados al Uso Turístico cumplirán la Ley de Turismo y su Reglamento, así como la normativa específica de actividades alojativas de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Capítulo VI.- Uso de Infraestructura del transporte.

Sección 1ª.- Infraestructura viaria.

Artículo 5.6.1.- Definición y aplicación.

1. Tienen uso de infraestructura viaria los espacios sobre los que se desarrollan las circulaciones de vehículos de transporte privado y colectivo, así como los espacios libres públicos en colindancia con aquellos que permiten el estacionamiento temporal.
2. Las condiciones de uso para la infraestructura viaria serán de aplicación a los terrenos que el Plan General de Ordenación o el planeamiento de desarrollo destinen para tal fin.

Artículo 5.6.2.- Categorías de la infraestructura viaria.

A los efectos de la aplicación de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías en la infraestructura viaria:

- 1ª. Carreteras, sirven para desplazamientos de largo recorrido y son las definidas como tales por la Ley de Carreteras y su Reglamento... Forman parte del Sistema General Viario.
- 2ª. Vías generales municipales, discurren en suelo rústico y conectan entre sí a las carreteras. Forman parte del sistema general viario.
- 2ª. Vías urbanas principales, que integran la red urbana de primer orden.
- 3ª. Calles ordinarias, que integran la red urbana de segundo orden, y tienen como función vial principal la de encauzar el tráfico hasta las actividades.
- 4ª. Caminos y pistas en suelo rústico.

Artículo 5.6.3.- Condiciones de proyecto.

1. Las carreteras se proyectarán de acuerdo a lo que dispongan la Ley de Carreteras y su Reglamento, así como las Normas e Instrucciones de Carreteras de aplicación de los Organismos competentes de la Administración Autonómica o Central.
2. Las carreteras, cuando discurren por suelo rústico estarán sujetas a las limitaciones y servidumbres exigidas por la Ley de Carreteras en vigor en la Comunidad Autónoma y su Reglamento.
3. Las obras de apertura o mejora de las carreteras de carácter local se harán de acuerdo a los requisitos exigidos en la Ley de Carreteras y su Reglamento y a las Normas e Instrucciones de aplicación.
4. Los caminos y pistas en suelo rústico estarán, además, a lo dispuesto en el artículo 3.2.5 (Condiciones de las obras públicas de infraestructuras y de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de las mismas) de estas Normas.

Las pistas agrícolas tendrán un ancho máximo de tres (3) metros.

5. Los aparcamientos en superficie libre anexos a la red viaria cumplirán las dimensiones de plazas y calles, en su caso, especificadas en las condiciones de los garajes de este Título.
6. La implantación de las infraestructuras técnicas necesarias para el desarrollo urbano o territorial cumplirán las normas técnicas que le sean de aplicación, y las generales de respeto a los criterios de la ordenación, adaptación al paisaje urbano y correcto acabado de lo construido y restauración de lo alterado.

Sección 2ª.- Garajes y Servicios del Transporte.

Artículo 5.6.4.- Definición y aplicación.

Se le aplicarán las condiciones de uso que figuran en esta Sección a los espacios destinados al aparcamiento de vehículos, estén situados en plantas bajas o bajo rasante de los edificios, en edificaciones autorizadas bajo los espacios libres o en edificios exclusivos, aplicándose además a las estaciones de servicio del automóvil y a los servicios públicos de transporte.

Artículo 5.6.5.- Categorías.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª. Garaje anexo a vivienda unifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de la vivienda.
- 2ª. Garajes en planta baja, semisótanos y sótanos de edificio de otros usos.
- 3ª. Garaje en edificio exclusivo.
- 4ª. Estaciones de servicio y surtidores de combustible.
- 5ª. Servicio público de transporte (viajeros y mercancías).

Artículo 5.6.6.- Condiciones de aplicación.

1. Los garajes de las viviendas unifamiliares y garajes colectivos de edificios residenciales (categorías 1ª y 2ª) cumplirán las condiciones dispuestas en el Decreto 117/2006 de Condiciones de habitabilidad de las viviendas y en la normativa técnica de aplicación.
2. Los garajes de categoría 3ª, se sujetarán, además de la normativa técnica en vigor, a las siguientes condiciones de accesos:
 - a. Tendrán un acceso al exterior de tres (3) metros de ancho como mínimo. La altura libre mínima del hueco será de dos (2) metros.
 - b. Las rampas rectas no sobrepasarán el dieciocho por ciento (18%) de pendiente y las curvas el doce por ciento (12%). Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreaño necesario en las curvas, siendo el radio de curvatura mínimo del eje de seis (6) metros.
 - c. Si se emplean montacoches, existirá un aparato elevador por cada treinta (30) plazas o fracción. El espacio de espera tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a cinco (5) metros.
3. El número de plazas en el interior de los locales destinados a garaje no podrá exceder del número resultante de dividir la superficie del local por veinticinco (25) metros cuadrados.
4. La dimensión mínima de la plaza de aparcamiento para automóviles ligeros es de cinco (5) metros de largo por dos metros y cincuenta centímetros (2,50) de ancho, sin considerar accesos.

5. El ancho mínimo de las vías de maniobra vendrá condicionado en función del tipo de distribución que se emplee:
 - En batería, vía de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50)
 - En paralelo y espiga, vía de tres metros (3,00)
6. La altura libre de planta en cualquier punto será como mínimo de dos metros y veinte centímetros (2,20), con tolerancia puntual de hasta dos metros (2,00) en el paso de conductos de instalaciones.
7. Las escaleras cumplirán las normas contraincendios, teniendo un ancho mínimo de un (1) metro.
8. En la construcción de los garajes se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:
 - a. Los elementos estructurales habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con materiales aislantes, debiéndose especificar en los proyectos la naturaleza, espesor y características de los materiales a emplear.
 - b. No deben existir huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
 - c. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos. Se hará por patios o chimeneas para su utilización exclusiva, construidas con elementos resistentes al fuego, sobrepasando un (1) metro como mínimo la altura máxima del edificio y alejándose una distancia mínima de seis (6) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si las chimeneas se localizasen en zonas de uso o acceso público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de dos metros y cincuenta centímetros (2,50).
 - d. Si la ventilación es natural se dispondrá de un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de local, existiendo al menos un conducto vertical localizado en cada espacio ideal de cuatrocientos (400) metros cuadrados en que se pueda dividir aquel.
 - e. Si la ventilación es forzada se garantizará un barrido completo de los locales.
 - f. Se ajustarán a la normativa de protección contraincendios en vigor y se instalarán aparatos de extinción adecuados.
 - g. En edificios exclusivos para este uso podrá permitirse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado.
 - h. En edificios de otros usos podrá permitirse la ventilación a fachada de las plantas sobre rasante destinadas a garaje si se justifica la no existencia de riesgo de propagación de incendio a los huecos de las plantas superiores.

Artículo 5.6.7.- Surtidores de combustible y estaciones de servicio.

1. Cumplirán las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación.
2. En el caso de surtidores de combustible se prohíbe su instalación en el interior de los garajes.
3. Su emplazamiento en áreas residenciales requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle que ordene el entorno del surtidor, resolviendo problemas de circulación de vehículos, medianeras al descubierto, ordenación de volúmenes y otros factores que condicionen la relación de surtidores y estaciones con el entorno urbano.
4. No podrán estar emplazados ni en recinto histórico delimitado ni en zonas de Edificación Abierta.

Artículo 5.6.8.- Servicio público de transporte.

1. Cumplirán las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación.
2. En el caso de transporte de mercancías se exigirá una plaza de aparcamiento cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie y las operaciones de carga y descarga se efectuarán en el interior de los locales.
3. En el caso de transporte de viajeros se regirán por la reglamentación específica, y su emplazamiento deberá ser justificado mediante el correspondiente estudio de tráfico que tendrá que ser aprobado por el Ayuntamiento.

Sección 3ª.- Áreas de Servicio de Carreteras.**Artículo 5.6.9.- Definición y aplicación.**

Las Áreas de Servicio de Carreteras son ámbitos colindantes con las carreteras donde se permiten edificios destinados al servicio de los usuarios de aquéllas, con bares y restaurantes, zonas de aparcamientos y áreas de estancia.

Artículo 5.6.10.- Condiciones.

1. La edificación ha de cumplir las Condiciones de la Ley de Carreteras y su Reglamento.
2. La edificación se separará tres (3) metros como mínimo de los linderos.
3. La edificabilidad máxima será de 0,4 m²/m² y la altura máxima de una (1) planta.
4. Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) usuarios.

Capítulo VII.- Uso de Espacios Libres.**Artículo 5.7.1.- Definición.**

Comprende los terrenos destinados al esparcimiento al aire libre de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, al desarrollo de juegos, a proteger y aislar las vías de tráfico rápido y, en general, a mejorar las condiciones del entorno urbano.

Artículo 5.7.2.- Condiciones de aplicación.

1. No podrán computarse a los efectos de cubrir las dotaciones mínimas exigibles, lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al veinte por ciento (20%), salvo que previamente se abancalen o explanen o se constituya en el Ayuntamiento depósito o aval bancario por importe del coste de las obras necesarias para su acondicionamiento según proyecto que se acompañará.
2. Los espacios libres cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento. Se tendrá especialmente en cuenta las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, en el diseño de los mismos.
3. La vegetación de los espacios ajardinados será la adecuada a las condiciones ambientales de la zona donde se localice el espacio libre de uso público.

Artículo 5.7.3.- Usos compatibles con el libre público.

Cualquier otro uso es incompatible con el libre público salvo los de infraestructura, en la proporción estrictamente necesaria al propio uso Libre Público y el Comercial en su categoría 1ª (quioscos).

Capítulo VIII.- Usos dotacionales.**Artículo 5.8.1.- Definición.**

Son usos dotacionales los propios de los espacios destinados por el Plan General a la prestación de servicios de carácter básico para la población. Son aquellos definidos por el DL 1/2000 (Anexo) como dotaciones, equipamientos y sistemas generales de dotaciones.

Artículo 5.8.2.- Condiciones de aplicación.

1. Las condiciones edificatorias aplicables a los usos dotacionales son las particulares correspondientes a la Zona de Edificación donde dichos usos estén situados.
2. Con el objeto de obtener una mejor adaptación del edificio a las condiciones topográficas del lugar y a la normativa sectorial del propio uso dotacional, se podrá puntualmente, mediante Estudio de Detalle, aplicar parámetros diferentes de los regulados, sin producir un aumento global del aprovechamiento, siempre en casos en los que se persiga exclusivamente una mejor ordenación del volumen resultante.

TITULO SEXTO.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

Capítulo I.- Protección del Patrimonio Histórico.

Artículo 6.1.1.- Patrimonio histórico.

1. Se entiende por Patrimonio Histórico el conjunto de bienes de carácter natural o producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico, integrado por los espacios naturales, paisajes, sitios históricos, ambientes, conjuntos arquitectónicos y edificios característicos del proceso de formación de los núcleos de población, urbanos o rurales, de su memoria colectiva y de sus valores culturales.

Artículo 6.1.2. Protección del patrimonio histórico.

1. La protección del Patrimonio Histórico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación vigente, en el presente Plan General de Ordenación y en los documentos que lo desarrollaren.
2. La catalogación de interés Histórico-Artístico y Cultural implica la obligación de conservación, protección y custodia por parte de los propietarios y la Administración Pública.
3. Los propietarios tienen la obligación de realizar las obras necesarias para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales que motivaron la catalogación sin perjuicio del derecho a beneficiarse de las ayudas y bonificaciones correspondientes, ni del cumplimiento de los deberes generales de conservación de inmuebles contenidos en el planeamiento municipal.
4. El coste de las obras de reparación en elementos catalogados no podrá ser único motivo para su declaración de estado ruinoso. La declaración de ruina que tenga por objeto elementos catalogados no obliga ni permite su demolición y sí la adopción de medidas para la seguridad del inmueble y sus ocupantes.
5. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalar sobre él elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como carteles, anuncios, cables, toldos, marquesinas, etc., salvo en los supuestos regulados por la Normativa.
6. En caso de ruina, derribo total o parcial o incendio, de un edificio catalogado, la reedificación quedará sujeta a las mismas condiciones de aprovechamiento urbanístico que existía físicamente en la parcela.

En los supuestos anteriores, cuando concurra dolo o negligencia del propietario, éste estará obligado a la reconstrucción total del inmueble en las condiciones anteriores, lo que supondrá la reproducción de sus características edificatorias previas. La reconstrucción se sujetará a los siguientes plazos y condiciones:

- a. El inicio de la reconstrucción será dentro del primer año, a partir de la comunicación al propietario de la infracción cometida.
- b. Se podrá demorar el inicio de la reconstrucción, previa autorización municipal, a un plazo no superior a tres años, depositando como caución el veinte por ciento (20%) del valor del presupuesto de la obra como garantía de su cumplimiento.
- c. El incumplimiento de los plazos de reconstrucción conllevará la pérdida de la caución y a la expropiación del inmueble conforme a los criterios de valoración de la Ley del Suelo y los reglamentos que la desarrollan.

7. Los espacios libres interiores de las parcelas ocupadas por jardines, huertas y arbolado y protegidos según el correspondiente Plan Especial o Catálogo, estarán sujetos también a las condiciones anteriores de reconstrucción, plazos y caución y consecuencias del incumplimiento de las mismas.

Artículo 6.1.3.- Planes Especiales y Catálogos para la Protección.

Los Planes Especiales cuyo objeto sea la protección y las Normas Especiales de Protección y Catálogos podrían alterar las determinaciones del Plan General de Ordenación en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de tramitación en los ámbitos que comprendan, sin que ello represente modificación del Plan.

Artículo 6.1.4.- Área de Influencia del Patrimonio Histórico.

1. Constituye el Área de Influencia o de Respeto la Zona próxima a los elementos naturales o culturales catalogados, que asegura la implantación del objeto en su entorno libre o edificado, manteniendo o potenciando los efectos visuales, perfiles, estructura, ambientación, etc., y todo aquello que constituye su interés histórico y cultural.
2. Se considera Área de influencia de elementos urbanos o arquitectónicos los edificios y espacios libres adyacentes y opuestos.
3. Cuando se trate de espacios naturales, sitios históricos, ámbitos y espacios libres urbanizados el Área de Influencia estará constituida por los terrenos, paisajes y visuales que puedan afectar a la importancia e interés por el que fueron catalogados.
4. El Ayuntamiento instrumentará actuaciones integradas en dichas Áreas. En tanto no se realicen actuaciones en ellas, se mantendrán en las debidas condiciones higiénicas y estéticas que contribuyan a su dignidad y decoro. Por ello, no se permitirá la acumulación de basuras, anuncios publicitarios y elementos distorsionadores de su carácter. Los solares en zonas urbanas deberán estar debidamente vallados y pintados.

Capítulo II.- Protección del Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 6.2.1.- Ámbito de la protección.

1. Las normas de protección serán de aplicación subsidiaria al conjunto de edificios y sus parcelas que figuran protegidas por el Plan General de Ordenación y a los que fueren catalogados por el Catálogo correspondiente.
2. El Catálogo Municipal podrá modificar el Inventario Arquitectónico incluido en el Plan General.

Artículo 6.2.2.- Condiciones de los tipos de obras.

1. Se distinguen los siguientes tipos de obras, que serán aplicables a los distintos niveles de protección:
 - Obras de consolidación.
 - Obras de mantenimiento.
 - Obras de restauración.
 - Obras de reforma.
 - Obras de reestructuración.

Artículo 6.2.3.- Obras de consolidación.

1. Se consideran de consolidación aquellas obras necesarias para evitar el derrumbamiento o ruina de un edificio o parte de él, el afianzamiento y refuerzo de los elementos estructurales, con la eventual sustitución por otros similares si su deterioro o ruina así lo aconsejan.
2. Las obras de consolidación estarán sujetas, además a las siguientes precisiones:
 - a. Se utilizarán materiales cuya función estructural sea similar a la original de forma que su introducción sea compatible con el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.
 - b. La introducción de materiales diferentes de los originales, cuando sea imposible la utilización de aquellos, deberá ser justificada.

Artículo 6.2.4.- Obras de mantenimiento.

1. Se consideran de mantenimiento aquellas obras necesarias para la conservación de la edificación, evitando el deterioro originado por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o el abandono.
2. Incluyen las estrictas obras de limpieza y ornato, recuperación de elementos decorativos, instalaciones, retejado, pintura y cambio de solados.
3. La modernización de las instalaciones se considerarán como obras de mantenimiento siempre y cuando no supongan la distorsión o transformación de los espacios existentes.
4. Las obras de mantenimiento se ajustarán, además, a las siguientes condiciones:
 - a. No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.
 - b. Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

Artículo 6.2.5.- Obras de restauración.

1. Se consideran de restauración aquellas obras necesarias en el edificio para restablecer su imagen y condiciones originales, en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la situación anterior, no admitiéndose en el proceso aportaciones de diseño diferente a las características del edificio.
2. Caso de no existir pruebas documentales o datos comprobados de elementos de un edificio que se ha de completar, se permitiría acabar la unidad del edificio con aportaciones de nuevo diseño. En cualquier caso, las nuevas intervenciones que supongan una mejora general de las condiciones de uso y confortabilidad del edificio, se admitirán, siempre y cuando sean detectables, las aportaciones de nuevo diseño, sin menoscabo de los elementos antiguos.
3. En aquellos casos en que las intervenciones posteriores no supongan menoscabo del valor arquitectónico y artístico del edificio a restaurar y hayan adquirido derecho de permanencia, tanto por sus valores propios como por formar parte fundamental del paisaje urbano, habrá que optar por conservarlas antes que intentar reconstruir el estado original.
4. Las obras de restauración que afecten a los edificios contenidos en el Catálogo, estarán sujetas, además, a las siguientes precisiones:
 - a. Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas catalogadas de los mismos que se determinen en los planos y ficha

correspondientes, y destinados a la conservación y recuperación de los elementos de interés característicos.

- b. Los materiales a emplear se ajustarán a los que representa el edificio o que representaba antes de intervenciones que los alterasen.
- c. La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.
- d. Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse los mismos materiales originales así como similares soluciones constructivas.
- e. Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.
- f. Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales edificio.

Artículo 6.2.6.- Obras de reforma.

1. Se consideran obras de reforma aquellas que afectan a la redistribución de los espacios interiores, modificándose las tabiquerías para acomodar adecuadamente los nuevos usos que se propongan en el edificio a conservar.
2. En las obras de reforma la transformación del espacio interior se hará sin afectar las características estructurales del edificio, y sin producir alteración en los elementos que se consideran definitorios de su tipología, como portal, escalera principal, patios, cubiertas, volumen construido, etc., tanto en su ubicación como en su tratamiento constructivo.
3. Se deberán respetar íntegramente en estos casos los elementos que se consideran de valor arquitectónico, tales como artesonados, galerías, molduras, solados, etc., que condicionarán el grado de la modificación interior.
4. Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio.
5. Las reformas también podrán contemplar obras en el exterior de la edificación, apertura o modificación de huecos, eliminación de carpinterías distorsionadoras, adecuación de cubiertas, etc., cuando se permita en los planos de ordenación detallada y fichas del catálogo, y se ajustarán a las condiciones siguientes:
 - a. Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología.
 - b. No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales.
 - c. Los huecos nuevos se ajustarán a los modelos protegidos existentes en el municipio, estando la composición de los mismos, de acuerdo al estilo de la fachada.
 - d. Las cubiertas catalogadas mantendrán sus características y los acoples, en su caso, con las nuevas cubiertas, se hará según modelos tradicionales.

Artículo 6.2.7.- Obras de reestructuración.

1. Se considerarán de reestructuración aquellas que alteran el espacio interior del edificio, con modificaciones sustanciales de sus elementos estructurales.

2. Este tipo de obras podrá suponer el vaciado total del edificio, siendo obligado a mantener en este caso la fachada o fachadas que éste presente a calle o espacio público.
3. Las obras en los exteriores, apertura de huecos, sustitución de carpinterías, adecuación de cubiertas, etc., del edificio se ajustarán a las condiciones siguientes:
 - a. Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología, no admitiéndose intervenciones puntuales que alteren la disposición o la composición exterior característica.
 - b. No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales.
 - c. Las cubiertas catalogadas mantendrán en general sus características y los acoples, en su caso, con las nuevas cubiertas, se hará según modelos tradicionales.
4. Las obras de reestructuración se ajustarán, además, a las siguientes precisiones:
 - a. Deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como de las técnicas a emplear.
 - b. Quedarán limitadas a las zonas sin interés, previamente justificadas, tratando con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas.
 - c. Se utilizarán materiales y técnicas constructivas congruentes con los existentes.
 - d. No se podrá modificar la distribución de huecos en las fachadas ni las soluciones de cubierta de interés, así como los materiales de ambas.

Artículo 6.2.8.- Categorías de protección.

1. Para los edificios catalogados se definen dos categorías de protección, atendiendo a su valor arquitectónico, histórico, tipológico o urbano:
 - a. Protección Integral.
 - b. Protección Ambiental.

Artículo 6.2.9.- Protección Integral.

1. Se incluyen en esta categoría aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico que sin alcanzar el máximo grado de significación, deben conservarse en todas sus características, por representar importantes ejemplos de la arquitectura local y mantener en gran medida su configuración formal y tipológica.
2. En general los elementos a conservar comprenderán, entre otros, la configuración geométrica de los distintos cuerpos del edificio y sus cubiertas, las fachadas y artesonados de madera con un valor representativo, elementos singulares de carpintería, ajardinamiento y arbolado de porte significativo.
3. Las obras de reforma y reestructuración se limitarán a aquellos elementos que no sean significativos dentro del carácter del edificio o partes del mismo cuya conservación íntegra se pretende. Y estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que precise el edificio en las zonas a mantener.
4. Las intervenciones en el edificio catalogado supondrá la eliminación de los elementos de distorsión existentes.

5. En los añadidos y partes sin interés del edificio, justificadas previamente, así como en el resto de la parcela, se permitirá la obra nueva en las condiciones de la normativa zonal.

Artículo 6.2.10.- Protección Ambiental.

1. Están comprendidas en esta categoría de protección las edificaciones cuyo valor reside principalmente en su interés urbano, conformador de un paisaje característico y limitado a su relación con el espacio público a través de la fachada y, en todo caso salvo las excepciones consideradas en el Plan Especial correspondiente, de la primera crujía del edificio, restringiéndose a los elementos a proteger a este entorno.
2. La intervención en el edificio catalogado supondrá la eliminación de los elementos de distorsión existentes.
3. En las partes no catalogadas del edificio se permitirá la obra nueva en las condiciones de la normativa zonal.

Artículo 6.2.11.- Alcance de la catalogación.

1. La catalogación de un edificio con algún nivel de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este capítulo sobre la norma zonal correspondiente en materia de uso y de obras en los edificios. La norma zonal será aplicable con carácter subsidiario, en todo lo que no esté en contradicción con la regulación contenida en el presente capítulo.
2. La protección que implica la catalogación de un edificio excluye el régimen de fuera de ordenación.
3. La declaración en estado de ruina de un inmueble catalogado delimita el deber de conservación de la propiedad, con independencia de la adopción de las medidas de seguridad que sean precisas para evitar daños a terceros que corresponde asumir al propietario.
4. La declaración de ruina no obliga a su demolición, por lo que no podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados, salvo en caso de ruina inminente. La administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarias que excedan del límite del 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno. En el caso de edificios propiedad de alguna Administración Pública, los costes de conservación necesarias corresponderán íntegramente a la Administración propietaria del inmueble.
5. La autorización de demolición de edificios catalogados que se declaren en estado de ruina inminente, deberá señalar la obligación de mantener, en la nueva edificación que se levante en el mismo solar, los elementos que hubieran motivado aquella protección, salvo que se demuestre la imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado que la conservación pueda suponer. En todo caso, si es inevitable la demolición de un edificio catalogado, la nueva construcción que lo sustituya no podrá superar ni la edificabilidad asignada a la zona de edificación en que se encuentre.,
6. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar qué partes del edificio deben ser demolida por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.
7. En la valoración de un edificio catalogado, no se tendrán en cuenta para el cálculo de su valor actual ningún coeficiente de depreciación por edad. Además, en caso de ser

declarado en ruina, quedará excluido del régimen de edificación forzosa y Registro Municipal de Solares.

8. Los inmuebles catalogados se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin. El intento de demoler un edificio protegido, salvo en el caso de ruina inminente declarada, facultará a la Administración para la imposición de multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser previamente exigido por la vía de apremio de conformidad con un presupuesto que apruebe la Administración, salvo que decida la expropiación total del inmueble.

Artículo 6.2.12.- Usos compatibles en edificios catalogados.

1. Los usos que se establezcan en los edificios catalogados no atenderán contra la seguridad o los valores de la edificación. Se acomodarán a sus características, no pudiendo ser destinados a fines incompatibles con su valor y significación arquitectónica o artística, que afecten de alguna manera a su conservación o comporten un peligro cierto de deterioro.
2. Se permitirán, siempre que lo admitan el régimen de usos de la categoría de suelo y la Zona de Edificación correspondientes, los siguientes usos: Residencial; Comercial de categorías 2ª y 3ª; Turísticos; Oficinas; Bares y Restaurantes y otras Salas de Reunión; Garajes de categorías 1ª y 2ª que no signifique la alteración formal del edificio; Docente; Administración y Servicios Públicos de categorías 1ª y 2ª; Sanitario y Asistencial; Sociocultural de 1ª, 2ª y 3ª categorías.

Artículo 6.2.13.- Protección de la parcela.

En los edificios definidos en los diferentes niveles de protección anteriores, se protege la totalidad de la parcela vinculada al edificio catalogado. La protección de la parcela implica la del arbolado y jardinería de valor existente en ella.

Artículo 6.2.14.- Supresión de elementos añadidos.

La Administración podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición de elementos añadidos no acordes con la edificación original, o condicionar a ello, en su caso, la concesión de licencias.

Artículo 6.2.15.- Tratamiento de las plantas bajas.

Las obras en las plantas bajas de los edificios catalogados se someterán a las siguientes determinaciones:

- a. No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales.
- b. El plano de las puertas de acceso o de los escaparates se adecuará a las características del edificio en cada caso concreto.
- c. Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe, a su estado original.

Artículo 6.2.16.- Fomento al mantenimiento del patrimonio y a la intervención en los edificios catalogados.

El mantenimiento y mejora del patrimonio arquitectónico y su entorno es un objetivo prioritario del Plan General de Ordenación. Se deben arbitrar por los Organismos Públicos

las medidas administrativas y económicas necesarias para el cumplimiento de dicho fin: reducción de cargas e impuestos, promoción de sistemas para la canalización de recursos para la financiación de las intervenciones, mejorar el apoyo técnico institucional, etc.

Capítulo III.- Protección de los espacios y elementos urbanos.

Artículo 6.3.1.- Ámbito de la protección.

1. Las Normas de protección serán de aplicación subsidiaria al conjunto de espacios y elementos urbanos catalogados por el Plan Especial de protección o Catálogo correspondientes.
2. Como espacios urbanos se entienden los parques, plazas, paseos y calles, y como elementos urbanos las fuentes, monumentos conmemorativos, esculturas, obras civiles, etc.

Artículo 6.3.2.- Condiciones de uso.

Además de los usos ordinarios que les son propios, los espacios y elementos urbanos protegidos podrán admitir cualquier otro uso compatible con su integridad.

Artículo 6.3.3.- Condiciones de protección.

1. Se permiten actuaciones de mantenimiento, restauración y pequeñas modificaciones que no alteren la esencia del bien protegido, a excepción de los grupos escultóricos que habrán de respetarse íntegramente.
2. Cuando un elemento urbano se encuentre en el interior de un espacio urbano protegido, la protección del segundo implica la del primero.
3. No podrá modificarse el emplazamiento de los elementos urbanos protegidos cuando sea de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio urbano en el que se encuentran o con el propio elemento.
4. En el caso de los espacios urbanos, si se produjesen obras de ampliación, su trazado se adaptará al del espacio original.
5. La inclusión de un espacio urbano en el Catálogo supone la protección de su entorno inmediato y una especial obligación de cumplimiento de las condiciones generales de estética urbana.

Capítulo IV.- Protección de elementos naturales, paisajes, Sitios históricos y zonas arqueológicas.

Artículo 6.4.1.- Ámbito de protección.

1. Las normas de protección serán de aplicación subsidiaria en el conjunto de elementos naturales, paisajes, sitios históricos, zonas arqueológicas y paleontológicas, elementos geológicos y geomorfológicos, que se incluyan en el correspondiente Catálogo o Plan Especial.
2. Las zonas donde existan bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, que no figuren en el Catálogo se incorporarán a éste tan pronto se constate su existencia, en el nivel que se determine, mediante expediente instruido al efecto.

Artículo 6.4.2.- Condiciones de uso.

Cumplirán las condiciones de uso propias de la clase y categoría de suelo en que se localicen, cuando sean compatibles con sus condiciones de protección.

Artículo 6.4.3.- Condiciones de protección.

Serán, en cada caso, las establecidas por la legislación sectorial correspondiente, por las Normas de Aplicación Directa del artículo 65 del TRLOTENC y las condiciones particulares fijadas en el Catálogo y Plan Especial correspondientes.

Artículo 6.4.4.- Niveles de protección para los yacimientos arqueológicos.

Se establecen dos niveles de protección:

- a. Nivel 1: Se incluirán en él los yacimientos que por su importancia cultural no deban ser destruidos bajo ningún concepto.
- b. Nivel 2: Se incluirán en él las áreas en las que probablemente existan restos arqueológicos o aquellas en las cuales han sido descubiertos algunos yacimientos y existe la posibilidad de aparición de otros.

Artículo 6.4.5.- Normas para el nivel 1.

1. Ante cualquier solicitud de licencia de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de un informe por Organismo competente y la realización de la oportuna excavación que abarcará toda la superficie afectada. Estas obligaciones deberán cumplirse con anterioridad al posible otorgamiento de licencia de obra.
2. La necesidad de conservar restos arqueológicos se graduará con referencia a los siguientes supuestos:
 - a. Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación in situ sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.
 - b. Que la conservación de los restos en el lugar pueda compatibilizarse con la ejecución de la obra. En este supuesto, deberá modificarse el proyecto, si fuese necesario para la digna conservación de los restos.
 - c. Que una vez realizada la excavación puedan trasladarse los restos a otro lugar y proseguir la obra.
3. En cualquiera de los supuestos la solicitud de licencia habrá de ser informada por la Comisión Insular Patrimonio.

Artículo 6.4.6.- Normas para el nivel 2.

Cualquier solicitud de licencia de obra que afecte al subsuelo deberá ser informada por la Comisión Insular de Patrimonio, que a su vez podrá requerir informe técnico especializado si lo estimase necesario.

TÍTULO SÉPTIMO.- MEDIDAS AMBIENTALES

Capítulo I.- Medidas ambientales en Suelo Rústico de Asentamiento Rural

Artículo 7.1.1.- Adecuación de la edificación.

1. Máxima adecuación de la edificación a la topografía del terreno:
 - a. Cuando el acondicionamiento de la parcela para edificar hubiera de implicar desmontes o terraplenes para la formación de plataformas, la diferencia de cota entre dos consecutivas no será superior a cuatro (4) metros de media, con un máximo absoluto puntual en el tramo de cinco (5) metros; los desniveles se protegerán mediante muros o taludes.
 - b. En caso de que se resuelvan mediante taludes, se dispondrán en todos los casos muros de faldeo, su pendiente no excederá la relación 1:1 entre base y altura, se tratarán como jardín, y estarán dotados de senderos que permitan su normal limpieza y mantenimiento.
 - c. La anchura de los bancales resultantes no será inferior a cuatro (4) metros.
2. Aquellas parcelas donde exista un abancalamiento agrícola preexistente, se respetará el perfil del terreno.
3. La edificación ha de ofrecer fachada hacia el terreno circundante, evitándose las medianeras vistas.

Artículo 7.1.2.-Adecuación de la parcela.

1. La intervención para construir resolverá adecuadamente el encuentro de los nuevos elementos de urbanización de las parcelas con los elementos exteriores del suelo rústico (bancales, muros de piedra)
2. La vegetación a incluir en los espacios libres será la adecuada ambientalmente a la zona.
3. Mantenimiento de las características morfológicas fundamentales, acoplándose adecuadamente los bordes exteriores con el terreno circundante.

Capítulo II.- Medidas ambientales en el Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado "Poseidón" (SUSO)

Artículo 7.2.1.-Medidas ambientales de carácter general.

1. La nueva actuación se integrará con la trama urbana consolidada, manteniendo las características morfológicas fundamentales, acoplándose adecuadamente los bordes exteriores con el terreno circundante y ofreciendo siempre la edificación, fachada hacia dicho perímetro exterior.
2. El proyecto de urbanización incluirá las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución, con especial referencia a los movimientos de tierra, reutilización del suelo vegetal y los lugares de extracción y

vertido de materiales. Se incluirán las medidas necesarias en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

3. La vegetación a incluir en los espacios libres será la adecuada ambientalmente a la zona.
4. Máxima adecuación de la edificación a la topografía del terreno, según disposiciones de las Normas Urbanísticas (altura máxima de muros, abancalamiento, etc.).

Artículo 7.2.2.-Movimientos de tierra.

1. Minimizar las afecciones sobre el sosiego público, derivadas de las emisiones de partículas y del ruido proveniente del funcionamiento y tránsito de la maquinaria pesada, con fijación de estrictos horarios de trabajo que garanticen a los residentes su derecho al descanso.
2. Conservación del suelo como recurso natural no renovable, con medidas tendentes a recuperar la tierra vegetal extraída para su reutilización en zonas ajardinadas o en terrenos agrícolas.
3. Corrección de taludes y terraplenes. Se evitarán en todo momento la formación de taludes y terraplenes, debiendo ser corregidos mediante la construcción de muros y anclajes de la entidad suficiente para cumplir dicha finalidad. A su vez, se incorporarán materiales propios de la zona (bloques de tosca y piedra chasnera), ajustando volumetrías, colores y líneas a las condiciones del entorno, con el objetivo último de evitar impactos paisajísticos.
4. Los vertidos de inertes provenientes de reformas, obras domiciliarias y desmontes deberán trasladarse al centro asociado del PIRS (Punto Limpio) más cercano o hasta una planta de tratamiento de RCD debidamente legalizada.

Artículo 7.2.3.-Contaminación lumínica.

El tipo de báculo y luminaria que se instalen deberán cumplir la función de alumbrar adecuadamente los espacios públicos, dotándole de seguridad al transeúnte, evitando para ello la aparición de zonas oscuras. Igualmente, la luminaria se habrá de disponer de forma que evite la dispersión de la luz hacia el exterior a efectos de preservar la calidad nocturna del cielo para la observación astronómica de conformidad con la legislación vigente en la materia.

Artículo 7.2.4.-Estudio de las cuencas visuales.

Se incluirá el estudio de las cuencas visuales en el contenido ambiental de la futura urbanización, considerando en la evaluación del paisaje el aspecto interno y externo de la urbanización, el relieve del paisaje y las condiciones ambientales del entorno.

Capítulo III.- Medidas ambientales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado Estratégico (SUNSE).

Artículo 7.3.1.-Medidas ambientales a considerar por el Plan Parcial.

1. La intervención resolverá adecuadamente el encuentro de los nuevos elementos de urbanización con los elementos exteriores del suelo rústico (bancales, muros de piedra)
2. La vegetación a incluir en los espacios libres y viario, en su caso, será la adecuada ambientalmente a la zona.

3. El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización incluirá las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución, con especial referencia a los movimientos de tierra, reutilización del suelo vegetal y los lugares de extracción y vertido de materiales. Se incluirán las medidas necesarias en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

Artículo 7.3.2.-Estudio de las cuencas visuales.

Se incluirá el Estudio de las cuencas visuales en el contenido ambiental del futuro Plan Parcial, considerando en la evaluación del paisaje el aspecto interno y externo de la urbanización, el relieve del paisaje y las condiciones ambientales del entorno.

Artículo 7.3.3.-Medidas ambientales a considerar por el Proyecto de Urbanización.

1. Durante la ejecución de las obras se recuperará la capa superior de tierra vegetal para su posterior utilización en las superficies que sea preciso revegetar, así como terraplenes, caminos de servicio de uso temporal superficie de falsos túneles.
2. Se adoptarán medidas para proteger las aguas y el sistema hidrológico de la posible contaminación derivada de la ejecución de las obras de urbanización.
3. El proyecto para la ejecución de la obra incluirá un plan de gestión de los residuos producidos en el que se evalúen las cantidades previstas de las distintas clases de residuos y se determine el uso y destino que debe darse a los mismos, implantándose un sistema de separación que garantice en cualquier caso la disposición o reutilización de los mismos en los términos previstos en la legislación vigente.

Capítulo IV.- Medidas ambientales en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos de las Infraestructuras Ferroviarias (SRPIE-3).

Artículo 7.4.1.-Medidas ambientales en el ámbito del Plan Especial de Ordenación del Parque de maquinaria y materiales de obra del Tren del Sur .

1. El Plan Especial de Ordenación contendrá la evaluación ambiental de la ordenación pormenorizada y las medidas ambientales de las actividades previstas.
2. El Plan Especial incluirá el estudio de las cuencas visuales, considerando en la evaluación del paisaje el aspecto interno y externo de la urbanización, el relieve del paisaje y las condiciones ambientales del entorno.
3. Los proyectos de ejecución incluirán las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución, con especial referencia a los movimientos de tierra, reutilización del suelo vegetal y los lugares de extracción y vertido de materiales. Se incluirán las medidas necesarias en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.
4. Cuando una actuación conlleve ajardinamiento, éste deberá hacerse con vegetación autóctona, y a ser posible, la correspondiente al piso bioclimático donde se encuentren.
5. Las intervenciones resolverán adecuadamente el encuentro de las nuevas intervenciones que se introduzcan con los elementos existentes característicos del suelo rústico externo a la actuación (bancales, muros de piedra, etc)

Artículo 7.4.2.-Medidas ambientales en el ámbito del Sistema General de los Talleres y Cocheras del Tren del Sur.

Las construcciones e instalaciones previstas contemplarán, tanto en la fase de ejecución de las obras como en la de funcionamiento, las medidas ambientales y programa de vigilancia ambiental contemplados en el Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras del Tren del Sur (PTEOITS).

Capítulo V.- Medidas ambientales en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos de las Infraestructuras de Energía Renovable (SRPIE-1).**Artículo 7.5.1.-Medidas ambientales en el ámbito ER-1.**

1. En el proyecto de las instalaciones se tendrán en cuenta las siguientes medidas:
 - a. El área en que la instalación sea visible ha de ser lo más pequeña posible; para ello el proyecto de la instalación habrá de realizar un estudio de la cuenca visual de la instalación, buscando que la topografía del entorno cercano sea más alta que la de la zona de localización de la instalación.
 - b. Evitar en lo posible que la instalación puede verse desde núcleos de población y puntos de paso tales como carreteras y miradores, de forma que el número de observadores sea el menor posible.
 - c. Buscar localizaciones en que la topografía sea tal que no sean necesarias grandes explanaciones, al objeto de evitar la creación de grandes taludes en terraplenes y desmontes que sean visibles desde el exterior, fijándose una longitud ininterrumpida no superior a los 100 metros.
 - d. El diseño de la instalación debe tender a que la intrusión visual que produce al observador sea mínima.
 - e. El tamaño que el observador perciba de la instalación, no ha de ser muy distinto del de las piezas del paisaje circundante. Para ello, en caso necesario, se fragmentará en piezas menores que aproximen sus dimensiones al conjunto de elementos constitutivos del paisaje de la zona.
 - f. La morfología final del terreno donde se ubique la instalación ha de ser similar a la del entorno, evitando crear grandes llanuras explanadas en entornos en que la topografía se caracteriza por sus contrastes de relieve. En estos casos se fragmentará la plataforma en que se sitúan los paneles en terrazas o bancales, procurando que el fondo o ancho, la longitud y las orientaciones generales de los mismos sea similar al de las terrazas de cultivo del entorno, prohibiéndose la localización en pendientes superiores al 25%.
 - g. El cromatismo de la instalación en su conjunto y sus elementos debe asimilarse en lo posible al de los elementos del entorno. En especial, los colores finales de los taludes y muros deben ser similares a los materiales del terreno circundante.
 - h. Cuando en el proyecto de instalación se planteen barreras visuales para aminorar el impacto, deberán tenerse en cuenta los aspectos de integración paisajística, utilizándose preferentemente especies de la vegetación natural o cultivos del entorno.
2. Durante la fase de ejecución de las obras y/o acondicionamiento del terreno se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- a. Se deberán adoptar las medidas necesarias preventivas para evitar el apisonado o el compactado del suelo natural, así como la erosión del suelo, de las áreas afectadas por las siguientes actuaciones:
- Los accesos y viales de servicio.
 - Las zanjas para el cableado subterráneo.
 - Las plataformas para la ubicación de las instalaciones.
 - Las construcciones asociadas a las instalaciones.
- b. Con respecto a la mejora de las pistas de acceso y montaje/desmontaje de las instalaciones, se deberán observar el cumplimiento de los siguientes extremos:
- El resultado final deberá ser tal que garantice en todo momento la no aparición de cárcavas u otros procesos erosivos.
 - Durante la ejecución de las labores previstas se deberá evitar en todo momento el vertido de piedras o de cualquier otro tipo de residuo en la zona, debiéndose ser trasladados a vertedero autorizado o, en su caso, ser objeto de valorización.
 - En el caso necesario de tener que aportarse sustrato para la mejora de la pista, deberá comprobarse que no contiene semillas de ninguna especie; en este sentido, la tierra de relleno será preferiblemente la que se hubiera extraído de la propia excavación.
 - Se aprovechará al máximo la red de caminos preexistente, evitando la apertura de nuevos viales que no sean imprescindibles, así como el paso o estacionamiento de vehículos y maquinaria fuera de las zonas que se vean afectadas por la obra, que serán balizadas adecuadamente.
- c. Durante la realización de los movimientos de tierras, para evitar el aumento de partículas en suspensión, se deberá regar el terreno cuando las condiciones meteorológicas aconsejen su realización por la sequedad; asimismo, los vehículos que transiten por la zona deberán reducir la velocidad de traslado y los camiones que transporten la tierra han de ir cubiertos con un toldo. En el caso de que el movimiento de tierras intercepte algún cauce, se realizará su drenaje transversal; asimismo, con objeto de mantener inalterables las características hidrológicas de la zona, se evitará la acumulación de materiales de obra o procedentes de los movimientos de tierra en aquellas áreas en las que se pueda afectar cauces de barranco existentes a lo largo del trazado de las obras.
- d. Con el objeto de prevenir cualquier efecto contaminante en el suelo, las operaciones de mantenimiento y repostaje de la maquinaria –generalmente pesada- usada en las obras se efectuarán en los lugares especializados para ello (talleres, etc.) y en ningún momento en ningún enclave del medio natural. Asimismo, se deberá evitar en lo posible la pérdida de líquidos contaminantes. De producirse, éstos deberán retirarse por gestor autorizado. Además, los humos procedentes de la maquinaria se minimizarán mediante el control del buen estado de la misma; en caso de observarse que alguna maquinaria liberara gases en exceso, se procederá a su revisión y reparación inmediata.
- e. Durante la fase de ejecución de las obras los residuos producidos serán almacenados y retirados posteriormente. Si tienen la característica de peligrosos, deberán ser retirados por gestor autorizado. En el caso de los residuos urbanos generados por las operaciones de mantenimiento o por los operarios, serán evacuados por las vías ordinarias de recogida y tratamiento de residuos urbanos. Para ello se colocará un contenedor de tamaño acorde con el volumen de

residuos que se genere. También serán recogidos los residuos abandonados por los visitantes ocasionales en su recorrido por las instalaciones. Finalizadas las obras y actuaciones previstas en el Proyecto, se deberán adoptar todas aquellas medidas necesarias para no dejar vestigio o resto de obra alguno en el entorno, así como de cualquier otro residuo generado, especialmente sobre aquellos factores actuantes sobre el suelo (compactación, erosión, vegetación y fauna).

- f. Los proyectos de las instalaciones justificarán en su evaluación de impacto el cumplimiento de las medidas ambientales dispuestas en el Plan General de Ordenación.

Artículo 7.5.2.-Medidas ambientales en el ámbito ER-2.

1. Durante la fase de ejecución de las obras y/o acondicionamiento del terreno, se deberán adoptar las medidas necesarias preventivas para evitar el apisonado o el compactado del suelo natural, así como la erosión del suelo, de las áreas afectadas por las siguientes actuaciones:
 - a. Los accesos y viales de servicio.
 - b. Las zanjas para el cableado subterráneo.
 - c. Las plataformas de montaje y desmontaje de los aerogeneradores.
 - d. Las cimentaciones de los aerogeneradores.
 - e. El parque de maquinaria y almacén de obra.
2. Con respecto a la mejora de las pistas de acceso y montaje/desmontaje de los aerogeneradores, se deberán observar el cumplimiento de los siguientes extremos:
 - a. El resultado final deberá ser tal que garantice en todo momento la no aparición de cárcavas u otros procesos erosivos.
 - b. Durante la ejecución de las labores previstas se deberá evitar en todo momento el vertido de piedras o de cualquier otro tipo de residuo en la zona, debiéndose ser trasladados a vertedero autorizado o, en su caso, ser objeto de valorización.
 - c. En el caso necesario de tener que aportarse sustrato para la mejora de la pista, deberá comprobarse que no contiene semillas de ninguna especie; en este sentido, la tierra de relleno será preferiblemente la que se hubiera extraído de la propia excavación.
 - d. Se aprovechará al máximo la red de caminos preexistente, evitando la apertura de nuevos viales que no sean imprescindibles, así como el paso o estacionamiento de vehículos y maquinaria fuera de las zonas que se vean afectadas por la obra, que serán balizadas adecuadamente.
3. Durante la realización de los movimientos de tierras, para evitar el aumento de partículas en suspensión, se deberá regar el terreno cuando las condiciones meteorológicas aconsejen su realización por la sequedad; asimismo, los vehículos que transiten por la zona deberán reducir la velocidad de traslado y los camiones que transporten la tierra han de ir cubiertos con un toldo. En el caso de que el movimiento de tierras intercepte algún cauce, se realizará su drenaje transversal; asimismo, con objeto de mantener inalterables las características hidrológicas de la zona, se evitará la acumulación de materiales de obra o procedentes de los movimientos de tierra en aquellas áreas en las que se pueda afectar cauces de barranco existentes a lo largo del trazado de las obras.
4. Aquellas zonas afectadas por los movimientos de tierras (taludes de caminos, bases de los aerogeneradores, explanadas de acopio, zanjas para las líneas subterráneas, etc.) deberán restituirse correctamente a sus condiciones fisiográficas iniciales, nivelando las

mismas a su cota original, sin que existan vertidos de escombros o afecciones a la vegetación natural; se hará además una revegetación con especies autóctonas de dichas zonas, no empleándose, en ningún caso, especies ajenas a la serie local de vegetación, salvo las instalaciones ubicadas en terrenos agrícolas, en cuyo caso se acondicionará el terreno para este uso. En todo caso, la tierra vegetal resultante de las excavaciones y movimientos de tierras se almacenará separadamente de los áridos, para posteriormente extenderla superficialmente. Las tierras sobrantes, en caso de que se produzcan, serán conducidas a vertedero autorizado, o a un lugar previamente señalado por el órgano autorizante.

5. Con el objeto de prevenir cualquier efecto contaminante en el suelo, las operaciones de mantenimiento y repostaje de la maquinaria –generalmente pesada- usada en las obras se efectuarán en los lugares especializados para ello (talleres, etc.) y en ningún momento en ningún enclave del medio natural. Asimismo, se deberá evitar en lo posible la pérdida de líquidos contaminantes. De producirse, éstos deberán retirarse por gestor autorizado. Además, los humos procedentes de la maquinaria se minimizarán mediante el control del buen estado de la misma; en caso de observarse que alguna maquinaria liberara gases en exceso, se procederá a su revisión y reparación inmediata.
6. Durante la fase de ejecución de las obras los residuos producidos serán almacenados y retirados posteriormente. Si tienen la característica de peligrosos, deberán ser retirados por gestor autorizado. En el caso de los residuos urbanos generados por las operaciones de mantenimiento o por los operarios del parque eólico, serán evacuados por las vías ordinarias de recogida y tratamiento de residuos urbanos. Para ello se colocará en las cercanías del edificio de control un contenedor de tamaño acorde con el volumen de residuos que se genere. También serán recogidos los residuos abandonados por los visitantes ocasionales en su recorrido por el parque. Finalizadas las obras y actuaciones previstas en el Proyecto, se deberán adoptar todas aquellas medidas necesarias para no dejar vestigio o resto de obra alguno en el entorno, así como de cualquier otro residuo generado, especialmente sobre aquellos factores actuantes sobre el suelo (compactación, erosión, vegetación y fauna).
7. Con el objeto de desarrollar e implementar de forma óptima la integración paisajística de las nuevas instalaciones, y de acuerdo con el promotor del proyecto, se considera necesario realizar unas pruebas de color, tonos cromáticos y acabados sobre el terreno para determinar aquellos colores que se emplearán en todas las instalaciones (aerogeneradores, subestación transformadora, casetas de control y demás instalaciones complementarias), con el fin de alcanzar la mejor integración cromática visual y paisajística, y minimizar los contrastes y sus efectos. Además, las casetas de transformación, la subestación transformadora y las demás instalaciones complementarias del parque eólico deberían dotarse de pantallas vegetales compuestas por especies autóctonas para minimizar la afección paisajística.
8. Todas las líneas eléctricas que se prevean construir en el interior de la planta eólica, tanto en baja como en media tensión (66 Kv), así como las de comunicaciones telefónicas, etc., serán siempre subterráneas.
9. Una vez instalados y en funcionamiento los parques eólicos, su incidencia sobre la conservación de las aves tiene consecuencias, especialmente en lo referido a posibles colisiones con las aspas en movimiento, con la torre o con las infraestructuras asociadas -como las líneas eléctricas de evacuación. Al respecto se han de adoptar, entre otras, las siguientes medidas:
 - a. Destacar las puntas de las palas de los rotores con pintura, que han sido señaladas como los puntos de mayor riesgo para las aves.
 - b. El extremo de las palas debe ser agudo para evitar la formación de turbulencias.

- c. Realizar paradas técnicas temporales, asociadas a situaciones de riesgo para las aves, en determinadas épocas del año.
 - d. Utilizar aerogeneradores de mayor tamaño, más visibles y más lentos que facilitarían el paso de las aves, y se conseguiría la previsible reducción del efecto barrera al eliminarse hileras de aerogeneradores existentes.
 - e. En caso de instalarse torres de medición de vientos de forma definitiva, deberán carecer de tirantes para evitar accidentes con aves.
 - f. En el proyecto de la línea de evacuación de energía se deberá prever un diseño y trazado que minimice el riesgo de electrocución y colisión de la avifauna.
 - g. El plazo de ejecución del proyecto deberá tener en cuenta el período de nidificación de las especies más sensibles presentes en la zona, con el fin de adaptar las distintas fases del proyecto con los períodos anuales de nidificación.
10. Si durante la fase de funcionamiento se produjeran colisiones de aves con las aspas del aerogenerador, se comunicará tal incidente al Área de Medio Ambiente del Cabildo de Tenerife. Si estuvieran heridas se trasladarán al Centro de Rehabilitación de Fauna Silvestre.
 11. En el caso de que se detectasen molestias o daños a la salud pública, en las zonas habitadas más próximas, existentes o futuras, como consecuencia de la aparición de posibles efectos negativos, sinérgicos y/o acumulativos que puedan generarse debido a las actividades que se desarrollan, el promotor estará obligado a tomar las medidas pertinentes para subsanarlas, comunicándolas al órgano ambiental pertinente, por si se han de tomar nuevas medidas en el Plan de Vigilancia Ambiental.
 12. Deberá cumplirse lo previsto en el Plan de Vigilancia Ambiental, de manera que cada tres meses o el tiempo que se estime pertinente, tras el inicio de la obra y en situación normalizada de funcionamiento del aerogenerador, en los lugares donde se prevea máximo el nivel sonoro, se harán mediciones de inmisión mediante sonómetros. En caso de superarse los valores previstos, debe pararse el mismo y subsanar las causas que motivan tal anomalía.
 13. El aceite procedente del mantenimiento de las turbinas de los aerogeneradores se depositará en recipiente estanco, con todas las garantías, y en el plazo establecido en la normativa vigente deberá ser retirado por un gestor autorizado de residuos peligrosos. En caso de que se produzca algún vertido o derrame accidental de este tipo de residuos peligrosos en la zona de actuación, el promotor de la actuación deberá comunicar dicha incidencia lo antes posible, y procederá a retirar la tierra que haya sido contaminada, entregándola igualmente a un gestor autorizado y acondicionando el terreno afectado.
 14. De los resultados obtenidos en el Programa de Vigilancia Ambiental, el órgano ambiental competente podrá establecer nuevos condicionantes o modificaciones de los previstos, relacionados con la información solicitada, en función de una mejor consecución de los objetivos ambientales.
 15. Al final de la concesión o de la vida útil del parque se dismantelarán las instalaciones, restaurando el espacio ocupado, para lo cual ha de realizarse un proyecto de restauración ambiental que recoja todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias contenidas en la Declaración y en el propio Estudio de Impacto.
 16. Las instalaciones de plantas de energía fotovoltaica cumplirán las medidas ambientales y criterios de actuación previstos en el ámbito ER-1.
 17. Los proyectos de las plantas o parques justificarán en su evaluación de impacto el cumplimiento de las medidas ambientales dispuestas en el Plan General de Ordenación.

Capítulo VI.- Medidas ambientales provenientes del Estudio de Riesgos Naturales.

Las medidas indicadas de forma resumida a continuación se consideran recomendaciones para las diferentes administraciones y particulares.

Artículo 7.6.1.-Medidas relacionadas con el riesgo volcánico.

1. Las edificaciones han de cumplir la norma sismorresistente en vigor.
2. Realizar un censo de edificaciones en riesgo estructural.

Artículo 7.6.2.-Medidas relacionadas con el riesgo de incendio.

1. No implantar actividades que pudieran favorecer el riesgo de incendios en las zonas de riesgo medio o alto.
2. Evitar la proliferación de edificaciones aisladas dentro de las zonas de riesgo medio alto.
3. Fomentar políticas forestales destinadas a disminuir el combustible en las inmediaciones de núcleos poblados y zonas recreativas.
4. Evitar la extensión de las masas forestales por los cultivos abandonados en las inmediaciones de los núcleos poblados.
5. Fomentar una cultura de autoprotección frente a los incendios forestales (así como ante otro tipo de riesgos).

Artículo 7.6.3.-Medidas relacionadas con el riesgo asociado a la dinámica de vertientes.

1. Control de aquellas obras que lleven consigo alteración de los perfiles naturales del terreno.
2. Evitar edificaciones en zonas de elevada pendiente.
3. Evitar usos agrícolas o pastoriles que aumenten el riesgo de erosión.

Artículo 7.6.4.-Medidas relacionadas con el riesgo hidrológico.

1. Realizar periódicamente la limpieza de los cauces.
2. Eliminación de los condicionantes de riesgo en los puntos conflictivos de los cauces.
3. Realizar labores de vigilancia de los cauces, en colaboración con el Consejo Insular de Aguas de Tenerife.
4. Evitar que edificaciones se instalen en las proximidades de los cauces, y que las vías que los cruzan cumplan con medidas de seguridad mínima que marca la legislación vigente.